

# Årsredovisning för Brf Bällstabacken 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4 registrerades 2006-11-24.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas komplement till bostadslägenhet.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av el till de boende.

### Fastigheten

Föreningen förvärvade 2007 fastigheten Fredfors 12 i Bromma.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten är bebyggd med 2 byggnader som innehåller 39 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	32 st	1 120 m <sup>2</sup>
4 rum och kök	7 st	658 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea uppgår till		1 778 m <sup>2</sup>
Total tomtarea uppgår till		1 938 m <sup>2</sup>
P-platser	15 st	
Garage	2 st	37 m <sup>2</sup>
Total area uppgår till		1 815 m <sup>2</sup>

Föreningen äger fastigheten Fredfors 12 med gatuadressen Karlsbodavägen 47-63, Bromma, i Stockholms kommun.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

## Styrelsen

### För tiden 1 januari - 22 maj 2023

Charlotte Christersdotter (1 år)	Ordförande
Jakob Klinteberg (1 år)	Ledamot
Sara Nikas (1 år)	Ledamot
Petrus Allberg (1 år)	Suppleant

### För tiden 22 maj - 31 december 2023

Charlotte Christersdotter (1 år)	Ordförande
Jakob Klinteberg (1 år)	Ledamot
Sara Nikas (1 år)	Ledamot
Petrus Allberg (1 år)	Ledamot
Levent Karaman (1 år)	Ledamot
Josefin Brannestam (1 år)	Suppleant

## Revisor

Borev Revision AB  
Borev Revision AB

Extern revisor  
Revisorssuppleant

## Valberedning

Under året har styrelsen agerat som valberedning

## Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Norrenergi AB (fjärrvärme), Stockholm Vatten & Avfall (vatten, avlopp & renhållning), RagnSells AB (renhållning), Enkla Elbolaget (elhandel), Ellevio AB (elnät), WIAB (jour/teknisk service), Söder om Söder Kontor & Fastighetservice AB (städ & fönsterputs), Hissgruppen AB (hisservice & underhåll), QT-Systems AB (underhåll passagesystem/kodlås), Ownit Broadband AB (bredband & kabel-TV), Mediator (ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning), Eways AB (elladdtjänst), Easypark AB (parkering)

## Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 3 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 6 st).

Antal medlemmar vid årets början var 47 st, under året har 2 st nya medlemmar tillkommit och 2 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 47 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 6% från 1 april.

## Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	854	817	860	860
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	917			
Nettoomsättning (tkr)	1 743	1 632	1 716	1 718
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-163	-169	-183	-115
Balansomslutning (tkr)	68 495	68 829	69 381	70 198
Soliditet	74,8%	74,7%	74,3%	73,7%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	9 497	9 609	9 722	10 212
Skuldsättning (kr/kvm)	9 303			
Sparande (kr/kvm)	344			
Energikostnad (kr/kvm)	251			
Energikostnad netto (kr/kvm)	245			
Årsavgifternas andel av total intäkt	92,2%			
Räntekänslighet	11,0%	11,2%	11,3%	11,9%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	10,3%			

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift exklusive intäkter kabel-TV/bredband.

*Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm):* Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive intäkter kabel-TV/bredband.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter samt intäkter för hyror, el och kabel-TV/bredband.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, före avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Medlemmars kostnader för hushållsel ingår ej i årsavgiften.

*Energikostnad netto (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (11 710 kr) genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Årsavgifternas andel av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Årsavgift inklusive kabel-TV/bredbandsintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 11,0% av årsavgiften.

Årsavgift exklusive kabel-TV/bredbandsintäkter.

*Räntekänslighet inklusive tillägg:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 10,3% av årsavgiften.

Årsavgift inklusive kabel-TV/bredbandsintäkter.

## Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaderna.

Drift-, personal-, räntekostnader samt löpande amortering, tillsammans med föreslagen avsättning till yttre fond, har täckts av årets intäkter.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna.

Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

## Underhållsplanering

Föreningen har under året amorterat 200 000 kr (1,2%) av ingående skuld 2023.

Föreningen har tagit fram en underhållsplan 2019, vilken visar på 1 025 000 kronor i genomsnittliga underhållskostnader. Föreningen tillämpar K3- regelverket och styrelsen har med hjälp av ekonomisk förvaltare gjort en anpassning av avsättningsbeloppet så att det motsvarar en beräkning av kommande underhåll exklusive komponentutbyten.

Styrelsen följer och uppdaterar kontinuerligt underhållsplanen för att säkerställa att föreningens fastigheter och faciliteter är i gott skick och håller en hög standard.

## Verksamheten under året

Under verksamhetsåret 2023 har Brf Bällstabacken 4 fortsatt att arbeta för att förbättra och underhålla vårt gemensamma boende.

Entrén till föreningen har genomgått en omfattande renovering under året. Detta har inte bara förbättrat den visuella estetiken, utan även ökat säkerheten och trivseln för våra medlemmar.

En gemensam kompost har införts i syfte att främja hållbarheten inom föreningen och minska vår miljöpåverkan. Detta initiativ möjliggör återvinning av organiskt avfall och är ett steg mot att skapa en mer miljövänlig boendemiljö.

Under året har vi investerat i en ny maskinpark med Miele-maskiner i tvättstugan. Denna uppgradering har förbättrat tvättprocessen och ökat tillgängligheten för alla medlemmar.

En gemensam städdag har organiserats och genomförts under året, där medlemmarna tillsammans har arbetat för att hålla vårt gemensamma utrymme rent och snyggt.

Vi har ingått avtal med vaktbolaget Securitas för att säkerställa tryggheten på våra parkeringsplatser. Detta är en viktig åtgärd för att öka säkerheten och minska risken för incidenter.

Vi har genomfört ett omfattande projekt med att byta luftfilter i samtliga lägenheter för att förbättra inomhusmiljön och säkerställa en god ventilation.

En ny radonpump har installerats för att säkerställa en trygg och hälsosam boendemiljö för alla medlemmar.

Under året har styrelsen hållit sammanlagt 10 styrelsemöten för att diskutera och fatta beslut om föreningens verksamhet och framtida åtgärder.

Sammanfattningsvis har Brf Bällstabacken 4 under verksamhetsåret 2023 fortsatt att arbeta aktivt för att förbättra och underhålla vårt gemensamma boende. Vi ser fram emot att fortsätta detta arbete och tackar alla medlemmar för deras engagemang och deltagande.

## Verksamheten under kommande år

Styrelsen avser fortsätta göra så mycket den kan själva, i termer av underhåll av fastigheten, i syfte att hålla kostnaderna nere utan att äventyra säkerheten hos medlemmarna.

Under 2024 har det satts upp planer om att utveckla och göra föreningen än mer välkommande genom att plantera fler växter och upprätta plantbäddar för medlemmarna att nyttja.

Styrelsen kommer fortsätta ha god översyn av föreningens kostnader och avtal för att undvika merkostnader och, för föreningen, ekonomisk betungande avtal.

Vår målsättning med 2024 är att bidra till en stark sammanhållning inom föreningen, att alla ska känna att de är välkomna samt att vara flexibla vad gäller den gemensamma ekonomin.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 402 000	1 129 383	-1 952 983	-168 827
Disposition av 2022 års resultat		174 000	-342 827	168 827
Årets resultat				-162 853
<b>Belopp årets utgång</b>	<b><u>52 402 000</u></b>	<b><u>1 303 383</u></b>	<b><u>-2 295 810</u></b>	<b><u>-162 853</u></b>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-2 295 810
Årets resultat	<u>-162 853</u>
	-2 458 663

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	177 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-49 175
Till balanserat resultat överföres	<u>-2 586 488</u>
	-2 458 663

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2023</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2022</u>	
Årsavgifter	1 517 865			1 452 696	
Hysesintäkter	102 025			67 367	
Kabel-TV/bredbandsintäkter	111 852			111 852	
Elintäkter	11 710	1 743 452	1	473	1 632 388
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		23 664			8 684
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>1 767 116</u>			<u>1 641 072</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-760 771		2	-718 896	
Administrationskostnader	-76 684			-73 032	
Fastighetsskatt	-64 411	-901 866	3	-61 681	-853 609
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-26 833			-14 266	
Planerat underhåll	-49 175	-76 008		0	-14 266
Personalkostnader		-52 568	4		-48 284
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader	-724 975			-724 975	
Markanläggningar	-9 510			-4 755	
Inventarier	-3 125	-737 610	5	0	-729 730
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-936</b>			<b>-4 817</b>
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	180			8	
Räntekostnader	-162 097	-161 917		-164 018	-164 010
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-162 853</b>			<b>-168 827</b>
 <b>ÅRETS RESULTAT</b>		 <b><u>-162 853</u></b>			 <b><u>-168 827</u></b>

## BALANSRÄKNING

	<u>2023</u>		<u>Not</u>	<u>2022</u>	
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	49 281 088		5	50 006 063	
Markanläggningar	80 835		5	90 345	
Mark	17 442 000			17 442 000	
Inventarier	121 875	66 925 798	5	0	67 538 408
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Avräkning skatter och avgifter	145			129	
Momsfordran	1 774			48 036	
Övriga kortfristiga fordringar	153 756		6	473	
Förutbet kostnader/uppl intäkter	54 108	209 783	7	33 949	82 587
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 359 717</u>			<u>1 207 506</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>68 495 298</u>			<u>68 828 501</u>

## **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatskapital	52 402 000			52 402 000	
Yttre reparationsfond	1 303 383	53 705 383		1 129 383	53 531 383
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	-2 295 810			-1 952 983	
Årets resultat	-162 853	-2 458 663		-168 827	-2 121 810
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		10 342 698	8		16 885 395
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinstitut	6 542 697		8	200 000	
Leverantörsskulder	136 929			129 748	
Egna skatteskulder	5 450			3 536	
Upplupna kostnader	73 296		9	65 139	
Förskottsinsbetalda avg/hyror	147 508	6 905 880		135 110	533 533
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>68 495 298</u>			<u>68 828 501</u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b><u>Den löpande verksamheten</u></b>		
Resultat efter finansiella poster	-162 853	-168 827
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	737 610	729 730
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>574 757</b>	<b>560 903</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 502	61 942
Förändring av leverantörsskulder	7 181	0
Förändring av kortfristiga skulder	22 470	-183 208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>595 906</b>	<b>439 637</b>
<b><u>Investeringsverksamheten</u></b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-125 000	-95 100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-125 000</b>	<b>-95 100</b>
<b><u>Finansieringsverksamheten</u></b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>270 906</b>	<b>144 537</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 207 506	1 062 969
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 478 412</b>	<b>1 207 506</b>

I kassaflödesanalysen klassificeras klientmedel som likvida medel.



## NOTER

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Och fr o m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har ej fått någon indikation på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnader sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	c:a 1,27% per år (i genomsnitt)
Elladdstolpar	10% per år

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

### **Nettoomsättning**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Årsavgifter bostäder	1 517 865	1 452 696
Årsavgifter kabel-TV/bredband	111 852	111 852
Hysesintäkter parkering	102 025	67 367
Elintäkter laddstolpar	<u>11 710</u>	<u>473</u>
SUMMA	<u>1 743 452</u>	<u>1 632 388</u>

I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten.

**NOT NR 2**

**Driftskostnader**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fastighetsskötsel, extra tjänster	4 527	3 373
Städ	37 990	36 730
Obligatoriska besiktningar	1 517	0
Hisskostnader	29 575	19 839
Serviceavtal	26 209	26 274
El	70 077	81 088
Värme	309 396	274 723
Vatten	76 180	66 662
Renhållning	39 148	35 309
Försäkringar	15 939	14 712
Kabel-TV/bredband	111 924	108 804
Förbrukningsinventarier	0	0
Extern revision	16 950	13 900
Övriga förvaltningskostnader	<u>21 339</u>	<u>37 482</u>
SUMMA	<u>760 771</u>	<u>718 896</u>

**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2008 och betalar därmed fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Fastigheten var befriad från kommunal fastighetsavgift 2009-2013 och betalade halv kommunal fastighetsavgift 2014-2018. Fr o m 2019 betalar föreningen hel kommunal fastighetsavgift som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh och för 2023 till maximalt 1 589 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Styrelsen	40 000	39 000
Övriga ersättningar	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	40 000	39 000
Sociala avgifter	<u>12 568</u>	<u>9 284</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN & SOC AVG	<u>52 568</u>	<u>48 284</u>

**NOT NR 5**

**Fredsfors 12**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	59 244 000	59 244 000
Byggnadsvärde	39 141 000	39 141 000
Markvärde	<u>20 103 000</u>	<u>20 103 000</u>
SUMMA	<u>59 244 000</u>	<u>59 244 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	59 000 000	59 000 000
Lokaler	244 000	244 000

**Bokfört värde:**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Byggnader</b>	57 058 000	57 058 000
Årets utrangering	<u>-171 174</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	56 886 826	57 058 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 051 937	-6 326 962
Årets avskrivningar	-724 975	-724 975
Årets utrangering	171 174	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 605 738	-7 051 937
Utgående restvärde enligt plan	<u>49 281 088</u>	<u>50 006 063</u>

**Elladdstolpar**

	95 100	0
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>95 100</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 100	95 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 755	0
Årets avskrivningar	<u>-9 510</u>	<u>-4 755</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 265	-4 755
Utgående restvärde enligt plan	<u>80 835</u>	<u>90 345</u>

**Tvättstugeutrustning**

Årets anskaffningar	<u>125 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-3 125</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 125	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>121 875</u>	<u>0</u>

<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b><u>49 483 798</u></b>	<b><u>50 096 408</u></b>
----------------------------	--------------------------	--------------------------

<u>NOT NR 6</u>	<u>Övriga kortfristiga fordringar</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hyses- & avgiftsfordringar	28 813	0
Klientmedel hos Mediator	118 695	0
Ei	5 518	473
Parkering	<u>730</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>153 756</u>	<u>473</u>

Avgifter/hyror för jan 2024, registrerade som obetalda per 31 dec, redovisas från 2023 som en fordran.

<u>NOT NR 7</u>	<u>Förutbet kostn/uppl intäkter</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Brandkontoret, försäkringspremie	6 902	6 277
Ownit Broadband AB	20 949	20 949
QT Systems AB	286	1 856
Avida Finans AB	3 565	4 310
Mediator AB	21 758	0
Ballou Hastings Intelligence	<u>648</u>	<u>557</u>
SUMMA	<u>54 108</u>	<u>33 949</u>

<u>NOT NR 8</u>	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejustering</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Stadshypotek	2024-06-30	0,98%	6 442 697
Stadshypotek	2025-06-30	0,94%	6 442 698
Stadshypotek	2026-09-30	0,93%	<u>4 000 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>16 885 395</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning			-6 442 697
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-100 000
SUMMA KORTFRISTIG LÅNESKULD			<u>-6 542 697</u>
SUMMA LÅNGFRISTIG LÅNESKULD			<u>10 342 698</u>
Beräknad låneskuld 2028-12-31			15 885 395

<u>NOT NR 9</u>	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Upplupna räntor	168	171
Upplupet revisionsarvode	15 100	12 400
Upplupet styrelsearvode	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	12 568	12 568
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	1 563	0
Upplupna kostnader förtäring	<u>3 897</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>73 296</u>	<u>65 139</u>

<u>NOT NR 10</u>	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar	22 150 000	22 150 000

**NOT NR 11**

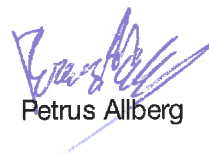
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

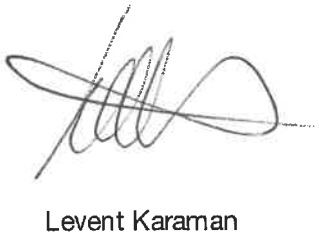
Bromma den 24 2024



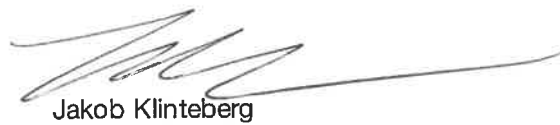
Charlotte Christersdotter



Petrus Allberg



Levent Karaman



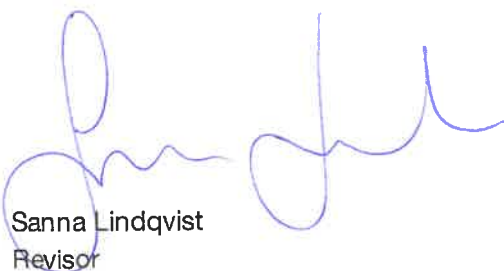
Jakob Klinteberg



Sara Nikas

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-05-08



Sanna Lindqvist  
Revisor

Borev Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4, org.nr 769615-5485

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-05-08



Sanna Lindqvist  
Revisor