

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Bällstabacken 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bällstabacken 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Föreningen förvärvade fastigheten Fredsfors 15 i Stockholms kommun 2004. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens adresser är Mariehällsvägen 8, 16 och 18 i Bromma.

Styrelsen har tagit fram en ekonomisk plan för föreningens verksamhet den 2 juli 2003, och planen är registrerad hos Bolagsverket.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och Föreningens stadgar uppdaterades och registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2018.

Föreningen består av 3 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 53 bostadsrätter fördelat enligt följande:

14 st	1,5 rum och kök
11 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 3 417 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Fastighetsskatt för lokaler (garage) är för närvarande 1% av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 116 001 658 kr, varav byggnadsvärdet är 74 000 000 kr och markvärdet är 39 000 000 kr. Värdeår är 2004.

Taxeringsvärdet för mark och byggnad (garage) är 8 987 000 kr.

Föreningens andel är 167/500 vilket ger 3 001 658 kr.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter.

Årsavgiften uppgår till 889 kr/kvm boyta per år. Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 7 % med verkan från den 1 januari 2025.

Styrelsen

På den ordinarie årsstämman, den 20 maj 2024, valdes:

Ulrica Wahlström	ordförande
Yvonne McVey	ledamot
Maria Hedlund	ledamot
Anne-Marie Svensson	ledamot
Cecilia Norlander	suppleant
Sofia Blomqvist	suppleant

Till valberedningen valdes Fredrik Grapne och Lisa Selin.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Firmateckning

Förutom styrelsen kan två styrelseledamöter tillsammans skriva under för föreningen.

Revisor

Stämman valde firman Kungsbron Borevision, revisor Maria Sukhova. Revisorssuppleant Jokim Häll.

Medlemsinformaton

Föreningen hade vid årets slut 79 (77) medlemmar varav 53 röstberättigade medlemmar.

Under året har 7 (8) medlemmar tillträtt samt 5 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (9) överlåtelse.

Styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före juni månads utgång. Ordinarie föreningsstämma var behörigen sammankallad och hölls den 20 maj 2024 klockan 19:00 i tält på gården.

Styrelsen har från föreningsstämman och fram till verksamhetsårets slut hållit ett konstituerande möte och 6 protokollförda möten som samtliga resulterat i åtgärder och beslut. Vid dessa möten har förslag till åtgärder och förslag till beslut tagits fram som senare beslutats på ordinarie möte.

Representanter från Styrelsen har även haft 6 möten med Fredsfors styrelse. Styrelserna i de tre föreningarna har ett löpande samarbete i flera gemensamma frågor kring exempelvis markskötsel, garage och vår gemensamma utemiljö.

Förutom dessa möten har flertalet arbetsmöten hållits med hela eller delar av styrelsen.

Samfällighetsförening

Föreningen är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening tillsammans med Brf Bällstabacken 2 och Brf Bällstabacken 3. Samfällighetsföreningen är ansvarar för driften av de gemensamma anläggningarna såsom garage, återvinninghus, yttre miljö samt undercentralen för fjärrvärme och vatten.

Föreningen har, via Fredsfors och tillsammans med de övriga föreningarna, tillgång till 57 parkeringsplatser utomhus och 60 garageplatser för bil varav totalt 18 platser med laddstolpe.

Vår förenings representanter i samfällighetsföreningen är Ulrica Wahlström, ordinarie ledamot, och Sofia Blomqvist, suppleant.

Underhållsplan

Vi har en underhållsplan, upprättad 2019, som vi ständigt håller uppdaterad för att säkerställa att allt i föreningen är i bästa skick. Genom att regelbundet gå igenom och uppdatera planen, ser vi till att vi alltid är förberedda på framtida underhållsbehov och därmed behåller värdet av våra medlemmars investering.

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sköts av Fastum.

Den tekniska förvaltningen har sköts av WIAB och fastighetsförvaltningen av Rentec fram tom 30 september 2024 då både den tekniska och fastighetsförvaltningen togs över av Fastum i ett nytecknat 5-årsavtal.

Väsentliga avtal i föreningen

Typ

Ekonomisk, teknisk och fastighetsförvaltning
Försäkring
Entrémattor
FiberKoax, TV
Bredband
Hissar
Larmtelefon
Städning
Stamspolning, VVS
OVK
Hemsida

Leverantör

Fastum
Brandkontoret
Björkmans entrémattor
Tele 2
Ownit
Otis
Telia
Citystäd AB
J.Månssons Avloppservice AB
Ventexpert AB
Bostadsrätterna

Styrelsens berättelse

Styrelsen har som mål att medlemmar skall vara väl informerade om föreningens verksamhet något som är en förutsättning för att medlemmar skall kunna påverka sitt boende. Information har löpande under året gått ut till föreningens medlemmar genom informationsblad som delats ut till respektive medlem.

Styrelsen har, tillsammans med Fredsfors, fortsatt arbetet och utvecklingen under året för medlemmarnas trivsel med den yttre miljön och även låtit uppgradera undercentralen för fjärrvärmen. I arbetet med Fredsfors styrelse pågår bland annat en förstudie för att på sikt ersätta fjärrvärmen med egen bergvärmeanläggning som tillsammans med elen står för de största utgifterna och där man stadigt ser en ökning.

På grund av den allmänna ekonomiska situationen i samhället med stigande räntekostnader, energikostnader med mera har föreningen stoppat alla större investeringar och valde därför att på obestämd tid inte fortsätta det planerade arbetet med att investera i IMD (inviduell mätning och distribution) och sedemera solceller och enbart prioriterat åtgärder till att endast omfatta det nödvändigaste och enligt underhållsplanen. Styrelsen har även sett över samtliga avtal, sagt upp icke nödvändiga abonnemang iform av att se över arkiveringen hos Depona bla. Styrelsen har vidtagit höjningar av föreningens månadsavgifter för att täcka ökade räntekostnader.

Lån -Styrelsen har grundligt analyserat föreningens tre lån hos Nordea och genomfört omfattande arbete med både Nordea och SEB för att utvärdera ett eventuellt bankbyte. Efter noggrant övervägande har styrelsen beslutat att behålla lånen hos Nordea.

I februari 2024 lades föreningens största lån om till rörlig ränta. Under hösten har styrelsen förhandlat

med både SEB och Nordea för att jämföra bästa räntan för det näst största lånet och beslutat att även detta lån ska ha rörlig ränta hos Nordea. Det tredje lånet har bunden ränta fram till november 2025.

Trots det ansträngda läget med höjda räntor har föreningen lyckats hålla amorteringarna på samma nivå som tidigare. Detta är mycket positivt i dagens läge, där många bostadsrättsföreningar tvingas minska amorteringstakten på grund av ökade räntekostnader.

Styrelsen har även under 2024 sett över samtliga leverantörsavtal dels för att de flesta avtal bara tickat på över tid i över 10 års tid, vissa tom 20 års tid men även för att konkurrensutsätta och därmed få ett bättre pris.

Teknisk/Fastighetsförvaltning - låg tidigare på två leverantörer och där Styrelsen såg en fördel att ha dessa hos en leverantör. Styrelsen förhandlade med tre olika leverantörer (Nabo, Wiab och Fastum) och resulterade i ett 5 årigt helhetsavtal med Fastum som genererade att kostnaden för den ekonomiska förvaltningen sänks med ca 8 000 kr/år.

Entrémattor Styrelsen tog in offert från Elis men då skillnaden var försumbar valde Styrelsen att teckna ett nytt avtal med Björkmans entrémattor för deras hållbarhetsarbete var bättre och då ta kortare mattor vid samtliga entrédörrar och få ner kostnaden något.

Trapphusstädningen - har utförts av Rentec sedan 2014, och kostnaden för denna tjänst har ökat med 40%, vilket styrelsen anser vara en helt orimlig ökning. Vi har därför inhämtat offerter från Venab Städservice, Citystäd och Rentec, varav den sistnämnda i skrivande stund ännu inte har inkommit med en uppdaterad offert.

Styrelsen tecknade avtal med Citystäd AB, som lämnade en offert som är 25% lägre än Rentec's avtal från 2014 och 57% lägre än kostnaden för städningen 2024.

Vi ser fram emot att ha en väsentligt lägre kostnad för städningen utan att kompromissa med kvaliteten.

Hissavtalet - Hissavtalet var tidigare hos Otis, och vi inhämtade en offert från Hissen AB för att jämföra pris och servicenivå. Efter noga övervägande beslutade styrelsen att stanna kvar hos Otis. Trots att de är något dyrare, är de den enda leverantören med patent på reservdelar till våra hissar och kan erbjuda rabatt på dessa. Med tanke på att våra hissar nu är 20 år gamla, vet vi med säkerhet att vissa slitagedelar kommer att behöva bytas ut inom en överskådlig framtid.

Ownit har förhandlats om med bättre villkor och snabbare fiber och erbjuder oss nu 1000/1000 Mbps i hastighet mot tidigare 100/100 till samma kostnad som tidigare.

Ny hemsida <https://ballstabacken1.bostadsraterna.se/>

Under året har styrelsen skapat en helt ny hemsida via Bostadsrätternas plattform, som föreningen har tillgång till gratis. Detta innebär att vi inte längre behöver betala för webbhotell eller domännamn, vilket sparar föreningen ett par tusenlappar per år.

Det är viktigt att betona att styrelsen manuellt har skapat allt innehåll för hemsidan. Att skapa innehåll för en hemsida är inte en enkel uppgift. Det innebär att noggrant planera, skriva, redigera och formatera varje text för att säkerställa att informationen är korrekt, tydlig och engagerande. Varje liten textbit måste granskas och anpassas för att passa hemsidans struktur och design, vilket kräver en betydande arbetsinsats.

Styrelsen har även försökt att införa ett digitalt nyhetsbrev via hemsidan för att ersätta pappersutskick. Trots uppmaningar har endast 28% av medlemmarna prenumererat. Därför kommer styrelsen framöver att göra gemensamma utskick till alla registrerade medlemmar via Fastums portal.

Anticimex - Under året har vi haft upprepade och omfattande problem med råttor i vår bostadsrättsförening. Vi har arbetat nära med Anticimex för att hantera dessa problem.

Tyvärr kan Fredsfors försäkring inte anmäla råttproblem då samfälligheten inte äger några fastigheter och har därför inte skadedjur inkluderat i försäkringen. Därför måste varje förening anmäla sina problem för att få sanering i ÅV-huset via respektive försäkring. Vi har även haft frekventa besök av råttor runt sophusen utanför nummer 16 och 18 samt runt själva fastigheterna.

Detta arbete kräver inte bara kontinuerlig uppföljning med rapporter om åtgärder och status via e-post, utan även att vi på dagtid möter upp Anticimex på plats och genomför ronderingar.

Löpande arbete

Förutom det löpande arbetet med ekonomi och avtal under 2024 har styrelsen även bistått föreningens medlemmar i 83 ärenden, vilket har genererat över 400 mail. Varje ärende och mail innebär extra tid utöver arbetet med att förhandla avtal, lägga ekonomisk budget och ha kontinuerlig dialog med vår förvaltare. Många frågor som kommer in leder ofta till ytterligare kommunikation och koordination med leverantörer för åtgärd.

Trots att det ibland har varit påtagligt tidskrävande, har den sittande styrelsen drivit varje enskilt ärende med stort personligt engagemang och entusiasm. Styrelsen har gjort sitt yttersta för att säkerställa att hålla föreningen i bästa skick och värdet på våra medlemmars investeringar parallellt med att informera samtliga medlemmar och säkerställa att alla ärenden hanteras på bästa möjliga sätt.

Vi hoppas att samtliga medlemmar, med verksamhetsberättelsen som bakgrund, har fått en förståelse för den omfattning som styrelsen har agerat på. Vi ber också om överseende om det ibland blir snabba beslut men även att den mänskliga faktorn hos styrelsen kan göra att något svar ibland drar ut på tiden eller ibland helt missas.

Vi strävar alltid efter att göra vårt bästa för föreningen och dess medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 102	2 957	2 580	2 613
Resultat efter finansiella poster	-302	-433	-651	99
Soliditet (%)	69	68	68	68
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	889	847	737	746
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 530	7 683	7 837	7 991
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 603	8 779	8 954	9 130
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	112	99	250
Räntekänslighet (%)	10	10	12	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	28	32	45	32
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	96	98

Boaeran uppgår till 3417 kvm, i total yta inkluderas föreningens andel av garage vilket motsvarar 487 kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet på balansdagen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Nyckeltalets relevans är begränsat då kostnader för värme och vatten tillkommer från samfälligheten och dessa redovisas som "samfällighetskostnader" i not 4.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror på ökade räntekostnader samt stora avskrivningskostnader som inte är resultatpåverkande.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga då de löper ut för omförhandling.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 139 500	2 342 985	-4 363 347	-433 137	65 686 001
Disposition av föregående års resultat:		1 403 150	-1 836 287	433 137	0
Årets resultat				-302 032	-302 032
Belopp vid årets utgång	68 139 500	3 746 135	-6 199 634	-302 032	65 383 969

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 199 635
årets förlust	-302 032
	-6 501 667

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 421 000
ur fonden ianspråktas	-70 091
i ny räkning överföres	-7 852 576
	-6 501 667

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 101 866	2 956 680
Övriga rörelseintäkter	3	3 969	23 786
Summa rörelseintäkter		3 105 835	2 980 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 479 815	-1 505 157
Övriga externa kostnader	5	-260 141	-256 449
Personalkostnader	6	-152 363	-135 888
Avskrivningar		-876 955	-876 955
Summa rörelsekostnader		-2 769 274	-2 774 449
Rörelseresultat		336 561	206 017
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 466	4 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-652 059	-643 861
Summa finansiella poster		-638 593	-639 154
Resultat efter finansiella poster		-302 032	-433 137
Årets resultat		-302 032	-433 137

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	93 651 407	94 516 805
Maskiner och andra tekniska anläggningar		34 671	46 228
Summa materiella anläggningstillgångar		93 686 078	94 563 033

Summa anläggningstillgångar

93 686 078

94 563 033

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	945 509	663 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	77 094	65 036
Summa kortfristiga fordringar		1 022 603	728 258

Kassa och bank

Kassa och bank		548 451	914 250
Summa kassa och bank		548 451	914 250
Summa omsättningstillgångar		1 571 054	1 642 508

SUMMA TILLGÅNGAR

95 257 132

96 205 541

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

68 139 500

68 139 500

Fond för yttre underhåll

3 746 135

2 342 985

Summa bundet eget kapital

71 885 635

70 482 485

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 199 635

-4 363 348

Årets resultat

-302 032

-433 137

Summa fritt eget kapital

-6 501 667

-4 796 485

Summa eget kapital

65 383 968

65 686 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

0

18 472 667

Summa långfristiga skulder

0

18 472 667

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

29 396 349

11 523 682

Leverantörsskulder

52 779

60 502

Skatteskulder

8 859

13 272

Övriga skulder

236

64 097

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

414 941

385 321

Summa kortfristiga skulder

29 873 164

12 046 874

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

95 257 132

96 205 541

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-302 032	-433 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	876 955	876 955
Förändring skatteskuld/fordran	-4 413	3 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	570 510	447 710

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	10 304	-14 776
Förändring av kortfristiga skulder	-41 964	122 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	538 850	555 118

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-57 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-57 785

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000

Årets kassaflöde

-61 150 **-102 667**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 553 593	1 656 260
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 492 443	1 553 593

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 038 902	2 893 716
Bredband	62 964	62 964
	3 101 866	2 956 680

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	23 455
Betalningspåminnelse	87	331
Övriga intäkter	3 882	0
	3 969	23 786

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	11 551	11 225
Städkostnader	111 092	107 861
Hyra av entrémattor	21 774	57 452
Serviceavtal	17 797	14 004
Hisservice/besiktning	52 472	50 306
Gemensamhetsanläggning	790 739	699 478
Reparationer	91 841	131 267
Hissreparationer	-2 242	84 375
Planerat underhåll	70 091	17 850
Fastighetsel	111 137	124 899
Avfallshantering	79 716	74 314
Försäkringskostnader	43 671	39 527
Kabel-TV	17 852	16 766
Bredband	52 470	73 458
Förbrukningsinventarier	2 542	2 375
Förbrukningsmaterial	7 313	0
	1 479 816	1 505 157

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	30 017	30 017
Fastighetsavgift	86 390	84 217
Telefoni	1 774	9 678
Hemsida	2 573	4 356
Revisionsarvode	25 250	21 500
Ekonomisk förvaltning	95 976	96 199
Bankkostnader	1 340	1 540
Medlems-/föreningsavgifter	6 160	6 160
Övriga förvaltningskostnader	10 661	2 782
	260 141	256 449

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	116 200	103 400
Sociala avgifter	36 163	32 488
	152 363	135 888

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 024 781	105 024 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 024 781	105 024 781
Ingående avskrivningar	-10 507 976	-9 642 578
Årets avskrivningar	-865 398	-865 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 373 374	-10 507 976
Utgående redovisat värde	93 651 407	94 516 805
Taxeringsvärden byggnader	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	39 000 000
	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde garage	3 001 658	3 001 658
	3 001 658	3 001 658

Föreningens andel i garaget är 167/500.

Markvärde ingår i anskaffningsvärdet med 18 485 000 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 518	23 879
Avräkningskonto förvaltare	943 991	639 343
	945 509	663 222

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Arkivering Depona	1 118	1 071
Tele2	4 532	4 463
Fastum AB	24 362	24 889
Brandkontoret	19 019	17 045
Otis	11 409	11 409
Bostadsrätterna	6 160	6 160
Bredband	10 494	0
	77 094	65 037

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	1,08	2025-11-19	9 186 333	9 386 333
Nordea Hypotek	3,030	2025-11-18	10 923 682	11 123 682
Nordea Hypotek	0,93	2025-01-22	9 286 334	9 486 334
			29 396 349	29 996 349
Kortfristig del av långfristig skuld			-29 396 349	-11 523 682

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kronor.
Lån som förfaller inom ett år: 28 796 349 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	64 335	89 439
Styrelsearvoden	114 600	0
Sociala avgifter	36 000	0
Revision	24 000	21 500
Fastighetsel	10 630	11 297
Fjärrvärme	7 599	0
Avfallskostnader	19 929	15 402
Förutbetalda avgifter och hyror	137 848	247 683
	414 941	385 321

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 960 000	36 960 000
	36 960 000	36 960 000

Underskrifter

Bromma, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ulrica Wahlström
Ordförande

Yvonne McVey

Anne-Marie Svensson

Maria Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Sukhova
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Bällstabacken_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-01 14:11:03

Dokumentet är undertecknat av:

	ANNE-MARIE SVENSSON (19561122XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-01 08:53:35
	Ulrica Maria Wahlström (19700622XXXX) Ordförande	2025-03-26 12:29:34
	MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2025-04-01 14:11:03
	YVONNE MCVEY (19620411XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-26 12:10:29
	Maria Hedlund (19570308XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-29 15:50:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Bällstabacken_1.pdf (930093 byte)

0A8B00BFA2C9CD6FC86A66C2E9CC05A3CBF942F8A1E86CD1DDBF7BDC056E2B6C09A00F31D1BC841D2631
5F87F0F9AA237721027C60CAFF26C51EBEF43BEFC1B2

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 1, org.nr. 769608–7951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstabacken 1 för räkenskapsåret 20240101–20241231.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällstabacken 1 för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-01 14:11:44

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-04-01 14:11:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (107767 byte)

302AA73CA797991ED209F9E08DF9FF16F4C9EF7D262748D56D417B77534F6CDEA2AAB6186430A9F697B1
788FACB81EF951B1CEEE12DA61044F766083D44BE468

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support