

# Årsredovisning 2023

Brf Bällsta Brygga

769607-5022



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bällsta Brygga

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eken 13	2003	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 702 kvm. Byggnadernas totalyta är 2702 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mikael Andersson Huss	Ordförande
Anders Samuel Ahlford	Styrelseledamot
Jesper Mattias Eronn	Styrelseledamot
Lena Saxon	Styrelseledamot
Linn Adlerz	Styrelseledamot
Tomas Krywult	Styrelseledamot

### Valberedning

Valberedningen är för närvarande vakant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två ledamöter i förening

### Revisorer

Daniel Sundqvist    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Uppfräschning av våra portar, postlådor och införskaffat nya anslagstavlor och sittbänkar.  
Ommålning av entrépartierna i båda portarna är genomförd.  
Spolning av fastigheternas avloppsrör inklusive lägenhetsanslutningar
- 2021** ● Byte av cirkulationspump till fjärrvärmeanläggning
- 2020** ● Underhåll av takbeläggning samt tjärmålning av pappytor  
Nyinstallation av stuprörsvärmare för att förhindra isbildning och frostsador

## Avtal med leverantörer

Elektricitet för drift	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Hyra av parkeringsplatser i garaget Ågatan 1	Parkman AB
Tömning av återvinningssopor	Ragn-Sells

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ågatans samfällighetsförening, med en andel på 14%.

Samfälligheten förvaltar 1. Förvaltning av hela Ågatan från Löfströms allé, avseende gatubeläggning, trottoarer och planteringar samt infrastruktur som belysning och ledningar. Benämnd GA1. Bällsta Bryggas andel i GA1 är 8% 2. Strandpromenaden mellan Ågatans fastigheter och Ulvsundaån. Benämnd GA2. Bällsta Bryggas andel i GA2 är 14%.

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har aktiva medlemmar via Gröna Gruppen som bidrar till att hålla vår boendemiljö trivsamt, med blommor och trädgårdsunderhåll. De samordnar även 2 städdagar per år där alla medlemmar välkomnas att delta.

Vi har också ett system med portvärdar där vi i egen regi tar hand om enklare fastighetsskötsel till en låg kostnad.

Systemet har fungerat bra tack vare högt engagemang bland medlemmarna i gröna gruppen och portvärdarna

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 13% för att täcka de ökade driftskostnader som inflationen medfört, samt den ökade räntan på ett av föreningens lån med rörlig ränta. Intäkterna och kostnaderna följde budget och resulterade i ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Per 2023-12-28 gjordes en extra amortering av 500 000 kr på lånet med rörlig ränta.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 269	2 030	2 010	2 007
Resultat efter fin. poster	-496	-353	-243	-256
Soliditet (%)	66	66	66	66
Taxeringsvärde	82 000	82 000	71 000	71 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	694	610	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	81,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 883	10 128	10 187	10 240
Skuldsättning per kvm totalyta	9 887	10 131	10 191	10 244
Sparande per kvm totalyta	72	111	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	20	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	113	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	191	179	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,70	0,79	0,77	0,96
Räntekänslighet (%)	14,24	16,61	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har ett positivt kassaflöde och därmed ett överskott i den löpande verksamheten. De nya avskrivningsreglerna medför emellertid att det redovisade resultatet är en förlust

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	52 780	-	-	52 780
Fond, yttre underhåll	1 581	-	200	1 781
Balanserat resultat	-634	-353	-200	-1 186
Årets resultat	-353	353	-496	-496
<b>Eget kapital</b>	<b>53 375</b>	<b>0</b>	<b>-496</b>	<b>52 879</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 186
Årets resultat	-496
<b>Totalt</b>	<b>-1 682</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200
Att från yttre fond i anspråk ta	-40
Balanseras i ny räkning	-1 842
	<b>-1 682</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 269	2 026
Övriga rörelseintäkter	3	1	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 270</b>	<b>2 030</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 070	-945
Övriga externa kostnader	9	-565	-513
Personalkostnader	10	-80	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-651	-651
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 366</b>	<b>-2 181</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-96</b>	<b>-151</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-461	-217
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-400</b>	<b>-202</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-496</b>	<b>-353</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-496</b>	<b>-353</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	78 668	79 300
Markanläggningar	13	7	10
Maskiner och inventarier	14	109	127
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 785</b>	<b>79 436</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3	3
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>78 787</b>	<b>79 439</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10	7
Övriga fordringar	16	48	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	123	105
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>180</b>	<b>112</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 119	1 594
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 119</b>	<b>1 594</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 299</b>	<b>1 706</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 087</b>	<b>81 145</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 780	52 780
Fond för yttre underhåll		1 781	1 581
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 561</b>	<b>54 361</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 186	-634
Årets resultat		-496	-353
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 682</b>	<b>-986</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 879</b>	<b>53 375</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	0	19 213
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>19 213</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		26 715	8 162
Leverantörsskulder		86	52
Skatteskulder		93	89
Övriga kortfristiga skulder		1	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	314	249
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 208</b>	<b>8 558</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 087</b>	<b>81 145</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-96</b>	<b>-151</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	651	651
	<b>556</b>	<b>500</b>
Erhållen ränta	30	7
Erlagd ränta	-459	-217
Erhållen utdelning	31	9
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>157</b>	<b>299</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-68	35
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96	48
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>185</b>	<b>381</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-660	-160
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-660</b>	<b>-160</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-475</b>	<b>221</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 594</b>	<b>1 373</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 119</b>	<b>1 594</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bällsta Brygga har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 875	1 648
Hysesintäkter, p-platser	394	378
<b>Summa</b>	<b>2 269</b>	<b>2 026</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Laddbox	0	4
Övriga rörelseintäkter	0	-0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Besiktning och service	7	14
Städning	75	84
Trädgårdsarbete	13	11
Mattservice	6	6
<b>Summa</b>	<b>101</b>	<b>116</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Övriga reparationer	42	22
El	12	32
Hissar	59	9
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>63</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VA	40	0
<b>Summa</b>	<b>40</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	50	55
Uppvärmning	333	306
Vatten	132	121
Sophämtning	114	104
<b>Summa</b>	<b>629</b>	<b>586</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	40	38
Bredband/Kabeltv	98	97
Fastighetsskatt	48	46
<b>Summa</b>	<b>186</b>	<b>180</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	493	448
Förbrukningsmaterial	14	7
Revisionsarvoden	21	19
Ekonomisk förvaltning	38	38
<b>Summa</b>	<b>565</b>	<b>513</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	63	57
Sociala avgifter	17	15
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>72</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	461	217
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>461</b>	<b>217</b>

#### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	84 230	84 230
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>84 230</b>	<b>84 230</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 930	-4 299
Årets avskrivning	-631	-631
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 562</b>	<b>-4 930</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>78 668</b>	<b>79 300</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 094</i>	<i>21 094</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	53 000	53 000
Taxeringsvärde mark	29 000	29 000
<b>Summa</b>	<b>82 000</b>	<b>82 000</b>

### NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25	25
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16	-13
Årets avskrivning	-3	-3
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18</b>	<b>-16</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>7</b>	<b>10</b>

### NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	215	215
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>215</b>	<b>215</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-88	-71
Avskrivningar	-17	-17
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-106</b>	<b>-88</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>109</b>	<b>127</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46	0
Övriga fordringar	1	0
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>0</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77	76
Försäkringspremier	21	20
Räntor	14	0
Förvaltning	11	10
<b>Summa</b>	<b>123</b>	<b>105</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-03-28	0,58 %	9 221	9 281
SEB	2024-02-28	1,10 %	9 992	9 992
SEB	2024-02-28	4,58 %	7 502	8 102
<b>Summa</b>			<b>26 715</b>	<b>27 375</b>
Varav kortfristig del			26 715	8 162

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 915 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	8	8
El	5	5
Uppvärmning	50	46
Utgiftsräntor	3	1
Förutbetalda avgifter/hyror	248	190
<b>Summa</b>	<b>314</b>	<b>249</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 450	31 450

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två lån med fast, låg ränta har löpt ut i början av 2024. Styrelsen har, efter upphandling, valt att flytta samtliga lån till Svenska Handelsbanken. Det nya ränteläget tillsammans med de indexreglerade abonnemangs taxorna har medfört att årsavgifterna för 2024 har fått höjas med 36%. Därmed har styrelsen gjort en väsentlig korrigerig av avgiften som säkerställer en fortsatt stabil och sund ekonomi för föreningen framgent.



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

---

Anders Samuel Ahlford  
Styrelseledamot

---

Jesper Mattias Eronn  
Styrelseledamot

---

Lena Saxon  
Styrelseledamot

---

Linn Adlerz  
Styrelseledamot

---

Mikael Andersson Huss  
Ordförande

---

Tomas Krywult  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Daniel Sundqvist  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällsta Brygga  
Org.nr 769607-5022

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällsta Brygga för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 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. 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 Brf Bällsta Brygga för räkenskapsåret 2023 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 revisionsd 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 risk 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund 2024-

---

Daniel Sundqvist  
Auktoriserad revisor