



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bällstabacken 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Bromma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-01 hos Bolagsverket.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av elladdstolpar.

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
Fredfors 12	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt. Gatadress Karlsbodavägen 47-63, Bromma.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

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

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

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Styrelsens sammansättning

M Charlotte V Christersdotter	Ordförande
Maria Josefin Brannestam	Styrelseledamot
Petrus Fred Alexander Allberg	Styrelseledamot
Sara Ulrika Nikas	Styrelseledamot
Jakob Klinteberg	Suppleant
Benjamin Stolt	Suppleant

Valberedning

Styrelsen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Norrenergi
Vatten, avlopp och renhållning	Stockholm vatten & avfall
Renhållning	RagnSells
Elhandel	Enkla Elbolaget
Elnät	Ellevio
Jour/teknisk service	WIAB
Städ & fönsterputs	Söder om Söder Kontor & Fastighetsservice
Hisservice & underhåll	Hissgruppen
Underhåll passagesystem/kodlås	QT-Systems
Bredband & Kabel-tv	Ownit Bredband
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning	Mediator
Elladdtjänst	Voltiva
Parkering	EasyPark

Övrig verksamhetsinformation

Fortsatt digitaliserad dokumenthantering:

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att digitalisera och samla föreningens dokument, både vad gäller det som medlemmar har tillgång till och styrelsens dokument för en bättre översikt och överlämning till nya styrelsemedlemmar.

Ny hemsida och mailportal:

En ny förenklad hemsida främst för mäklare har skapats genom Boappa. Man har samtidigt bytt mailportal för en bättre IT-säkerhet.

Gemensam städdag:

I vanlig ordning har gemensam städdag organiserats och genomförts under året med en god uppslutning. Vi medlemmar har på så sätt tillsammans bidragit till att hålla våra gemensamma utrymmen rena och snygga.

Uppföljning av underhållsplan:

Styrelsen har kontinuerligt följt och uppdaterat vår underhållsplan för att säkerställa att föreningens fastigheter och faciliteter är i gott skick och håller en hög standard.

Radonmätning:

Under vintermånaderna utfördes en radonmätning i utvalda lägenheter på markplan för att säkerställa att värden håller sig under tillåtna gränser. Resultatet var godkänt och vi kan nu säkerställa en trygg och hälsosam boendemiljö för alla medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av lån:

Ett av föreningens lån har under året omförhandlats. Med tanke på då rådande ränteläge är styrelsen nöjd med den nya räntan under bindningstiden och man har hittills undvikit ytterligare avgiftshöjningar.

FNI-bidrag:

Styrelsen har ansökt om bidrag för förpackningsavfall för vårt källsorteringsrum.

Placering av sparkapital:

För att säkerställa ett långsiktigt stabilt sparande har styrelsen placerat om delar av tillgångarna för att det på så sätt ska växa till framtida större renoveringsposter.

Förändringar i avtal

Medlemmar i Bostadsrätterna:

Styrelsen har blivit medlemmar i Bostadsrätterna som är en organisation där man bl.a. kan få stöd i juridiska frågor.

Övriga uppgifter

Styrelsemöten:

Under året har styrelsen hållit sammanlagt 9 styrelsemöten för att diskutera och fatta beslut om föreningens verksamhet och framtida åtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 780 411	1 747 522	1 632 388	1 715 958
Resultat efter fin. poster	-186 868	-162 852	-168 827	-182 741
Soliditet (%)	75	75	75	74
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	929	917	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	92,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 412	9 497	9 609	9 722
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 220	9 303	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	307	344	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	251	-	-
Räntekänslighet (%)	10,13	10,3	-	-

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. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifterna inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden. Drift-, personal-, räntekostnader samt löpande amortering, tillsammans med föreslagen avsättning till yttre fond, har täckts av årets intäkter.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifter. Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	52 402 000	-	-	52 402 000
Fond, yttre underhåll	1 303 383	127 825	181 000	1 612 208
Balanserat resultat	-2 295 811	-290 677	-181 000	-2 767 488
Årets resultat	-162 852	162 852	-186 868	-186 868
Eget kapital	51 246 720	0	-186 868	51 059 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 586 488
Årets resultat	-186 868
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 000
Totalt	-2 954 356

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 954 356

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 780 411	1 747 522
Övriga rörelseintäkter	3	10 215	19 594
Summa rörelseintäkter		1 790 626	1 767 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-821 938	-862 900
Övriga externa kostnader	9	-126 237	-114 973
Personalkostnader	10	-52 564	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-732 726	-737 610
Summa rörelsekostnader		-1 733 465	-1 768 051
RÖRELSERESULTAT		57 161	-935
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 427	180
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-251 456	-162 097
Summa finansiella poster		-244 029	-161 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-186 868	-162 852
ÅRETS RESULTAT		-186 868	-162 852

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	66 012 378	66 723 088
Markanläggningar	13	71 319	80 835
Maskiner och inventarier	14	109 375	121 875
Summa materiella anläggningstillgångar		66 193 072	66 925 798
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 193 072	66 925 798
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 790	28 813
Övriga fordringar	15	829 826	126 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	33 018	54 109
Summa kortfristiga fordringar		868 634	209 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 048 207	1 359 717
Summa kassa och bank		1 048 207	1 359 717
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 916 841	1 569 500
SUMMA TILLGÅNGAR		68 109 913	68 495 298

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 402 000	52 402 000
Fond för yttre underhåll		1 612 208	1 303 383
Summa bundet eget kapital		54 014 208	53 705 383
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 767 488	-2 295 811
Årets resultat		-186 868	-162 852
Summa ansamlad förlust		-2 954 356	-2 458 663
SUMMA EGET KAPITAL		51 059 852	51 246 720
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 000 000	10 342 698
Summa långfristiga skulder		4 000 000	10 342 698
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	12 735 395	6 542 697
Leverantörsskulder		9 466	136 929
Skatteskulder		6 644	5 450
Övriga kortfristiga skulder		2 812	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	295 744	220 804
Summa kortfristiga skulder		13 050 061	6 905 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 109 913	68 495 298

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	57 161	-935
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	732 726	737 610
	789 887	736 675
Erhållen ränta	7 427	182
Erlagd ränta	-249 608	-162 100
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	547 706	574 757
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	41 897	-8 502
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 365	29 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 238	595 906
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-125 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-125 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	389 238	270 906
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 478 412	1 207 505
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 867 649	1 478 412

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bällstabacken 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för fast lägenhetsavgift för TV/bredband. Intäkterna definieras som årsavgift.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Elladdbilstoplar	10 år
Stomme	144 år
Övriga byggnadsdetaljer	15-50 år

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 539 588	1 517 865
Hysesintäkter p-plats	106 560	102 025
Intäkter kabel-TV	111 852	111 852
El	7 634	5 045
El, moms	8 812	6 665
Påminnelseavgift	480	180
Andrahandsuthyrning	5 481	3 890
Öres- och kronutjämning	4	0
Summa	1 780 411	1 747 522

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	3 510	0
Övriga intäkter	6 705	19 594
Summa	10 215	19 594

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 573	4 527
Städning enligt avtal	39 515	37 990
Besiktningar	0	1 517
Serviceavtal	18 309	26 209
Hissar	11 327	29 575
Summa	72 724	99 817

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 969	26 833
Summa	3 969	26 833

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	49 175
Summa	0	49 175

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	66 079	70 077
Uppvärmning	327 373	309 396
Vatten	95 218	76 180
Sophämtning/renhållning	60 827	39 148
Summa	549 497	494 801

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	17 815	15 939
Kabel-TV	111 924	111 924
Fastighetsskatt	66 010	64 411
Summa	195 749	192 274

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	18 425	16 950
Förvaltningsarvode enl avtal	77 283	76 684
Administration	30 529	21 339
Summa	126 237	114 973

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	12 564	12 568
Summa	52 564	52 568

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	250 947	162 097
Dröjsmålsränta	509	0
Summa	251 456	162 097

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 328 826	74 500 000
Utrangering	0	-171 174
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 328 826	74 328 826
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 605 738	-7 051 937
Årets avskrivning	-710 710	-553 801
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 316 448	-7 605 738
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 012 378	66 723 088
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 442 000</i>	<i>17 442 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 141 000	39 141 000
Taxeringsvärde mark	20 103 000	20 103 000
Summa	59 244 000	59 244 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 100	95 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 100	95 100
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 265	-4 755
Årets avskrivning	-9 516	-9 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 781	-14 265
Utgående restvärde enligt plan	71 319	80 835

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 000	0
Inköp	0	125 000
Utgående anskaffningsvärde	125 000	125 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 125	0
Avskrivningar	-12 500	-3 125
Utgående avskrivning	-15 625	-3 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	109 375	121 875

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	152	145
Momsavräkning	591	1 774
Övriga kortfristiga fordringar	9 640	6 248
Transaktionskonto	145 022	118 695
Borgo räntekonto	674 420	0
Summa	829 826	126 862

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	299	47 207
Förutbet försäkr premier	7 795	6 902
Förutbet kabel-TV	3 981	0
Förutbet bredband	17 433	0
Upplupna intäkter	3 510	0
Summa	33 018	54 109

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	0,93 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,94 %	6 342 698	6 442 698
Stadshypotek	2025-06-30	3,76 %	6 392 697	6 442 697
Summa			16 735 395	16 885 395
Varav kortfristig del			12 735 395	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 235 395 kr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	299	0
Uppl kostn el	6 423	0
Uppl kostnad Värme	41 029	0
Uppl kostn räntor	2 016	0
Uppl kostn vatten	23 894	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 643	0
Uppl kostnad arvoden	40 004	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 566	0
Uppl ränta bokslut	0	168
Förutbet hyror/avgifter	145 670	12 398
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	135 110
Övriga uppl kostn och förutb int	17 200	73 128
Summa	295 744	220 804

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 150 000	22 150 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	22 150 000	22 150 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

Underskrifter

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

Bromma

M Charlotte V Christersdotter
Ordförande

Maria Josefin Brannestam
Styrelseledamot

Petrus Fred Alexander Allberg
Styrelseledamot

Sara Ulrika Nikas
Styrelseledamot

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

Sanna Lindqvist
Revisor

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor