



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bällsta Strand 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ågatan samfällighetsförening. Föreningens andel är 10 procent. Samfälligheten förvaltar Ågatan och strandpromenaden längs Bällstaån.

Styrelsen

Crister Blixt	Ordförande
Jan Stenbäck	Vice ordförande
Rikard Hägerfors	Kassör
Peter Ehnemark	Fastighetsansvarig
Christian Löf Thuresson	Ledamot
Lotta Magnusson	Ledamot
Maj-Len Åkerman Svedenius	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision AB
-----------	------------------	---------------

Valberedning

Per Finström
Johan Grandin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEN 9	1997	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och värmepump.

Byggnadsår och ytor

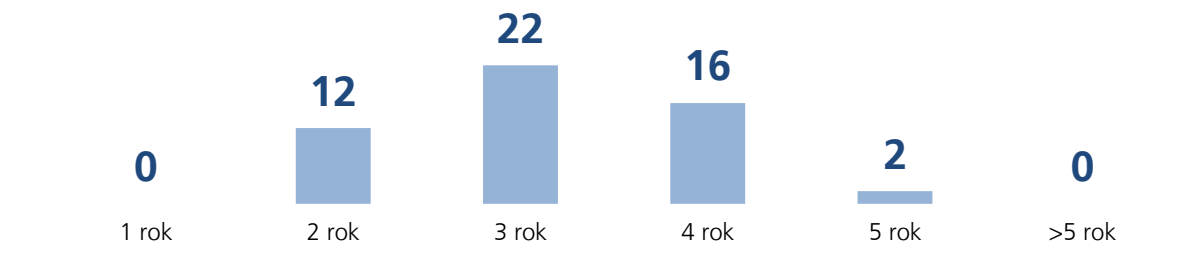
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 174 m², varav 4 174 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte fläktmotor Ågatan 26	2020	Effektivare varvtalsstyrd motor
Passagesystem och dörrautomatik	2020	
Nytt tätskikt resterande sex betongtak över balkonger	2020	
Målningsarbete entréer	2019 - 2020	
Åtgärdade anmärkningar från MSB-besiktning av skyddsrummen	2019 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Bullerdämpande åtgärder fläktrum	2021	
Målningsarbete kvarvarande entréparti samt grind	2021	
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	2021	Utförs vart sjätte år
Målningsarbete miljörum invändigt, väggar och golv	2022	
Utrustning i tvättstugan	2022	Vid behov
Upprustning trapphus ett	2022	Lagning av skador, målning och bättre belysning.
Underhåll fönster och balkongdörrar	2022	Målning och renovering av trädetaljer
Upprustning trapphus två	2023	Lagning av skador, målning och bättre belysning.
Underhåll fjärrvärmecentral	2023	Eventuellt byte av värmeväxlare
Underhåll av tak	2024	Kontroll och eventuell målning plåttak
Översyn av fasader	2025	Kontroll av eventuella skador på fasad.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV & bredband	ComHem
Fastighetsskötsel	IPK Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC)
Hissar	St. Eriks Hiss AB
Takskottning	TISAB
Renhållning & återvinning	Ragn-Sells
Elnät	Vattenfall
Elleverantör	Skellefteå Kraft
Service av värmepump och undercentral	Climapac
Fjärrvärme	Norrenergi
Tvätt av entrémattor	Berendsen Textil Service
Vatten & avlopp	Sundbybergs avfall & vatten
Hushållssopor & matavfall	Sundbybergs avfall & vatten
Parkeringsgarage	Atrium Ljungberg

Föreningens ekonomi

Föreningen har en fortsatt god ekonomi och visar ett positivt resultat för 2020.

Intäkterna minskade något 2020 jämfört med 2019 beroende på en lägre utdelning från Ågatans samfällighetsförening.

De totala driftkostnaderna var ungefär 50 000 kronor högre 2020 än 2019. Fastighetskostnader och reparationer var på liknande nivå som under 2019 medan de taxebundna kostnaderna (el, värme och vatten) var lägre under 2020. Kostnader för sophämtning/renhållning har ökat 2020 vilket jämnar ut de taxebundna kostnaderna över åren 2019/2020. Försäkringskostnaderna minskade 2020 till följd av att föreningen tagit bort det gemensamma bostadsrättstillägget. Kostnaden för det periodiska underhållet ökade med cirka 80 000 kronor under 2020 vilket till stor del berodde på en slutbetalning till hissentreprenören som uppgraderade våra hissar 2018/2019.

Övriga externa kostnader var något högre 2020 än 2019 till stor del beroende på konsultarvoden i samband med akustik och ljudmätning av våra ventilationsanläggningar.

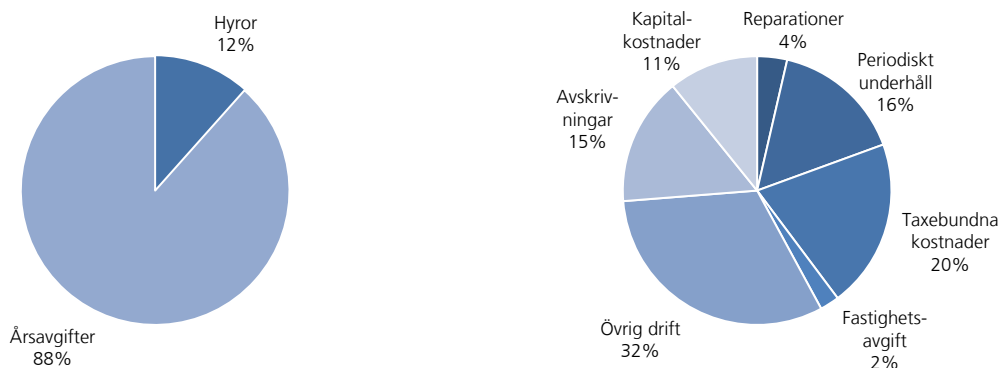
De finansiella kostnaderna har varit cirka 50 000 kronor lägre 2020 beroende på omsättning av lån till lägre räntor samt amortering. Föreningens snittränta ligger på 1,26%.

Vi har gott kassaflöde där vi arbetar med ett golvärde (~730 000 kronor) som vår kassa inte bör understiga. Ett lågt behov av reparationer, en mild vinter med låga energikostnaderna, samt fortsatt gynnsamt ränteläge har gjort att vi 2020 valde att amortera 600 000 kronor på föreningens lån. Då vi inte har tvingande amorteringar kommer vi fortsätta vara flexibla med amorteringsbelopp beroende på vad vi bedömer vara en bra mix mellan investeringar och amorteringar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 049 501	1 342 559
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 341 368	3 372 161
Finansiella intäkter	28	129
Minskning kortfristiga fordringar	2 547	0
Ökning av kortfristiga skulder	96 086	0
	3 440 029	3 372 290
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 390 685	2 327 157
Finansiella kostnader	350 048	397 343
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 311
Minskning av långfristiga skulder	600 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	638 537
	3 340 733	3 665 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 148 797	1 049 501
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	99 296	-293 058

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under första kvartalet åtgärdades besiktningsanmärkningar på skyddsrummen och ytskikten på sex balkongtak förbättrades.

Coronapandemin slog till under andra kvartalet och påverkade samtliga gemensamma aktiviteter:

- Vår- och höststädning utgick och beställdes av externt företag.
- Årsmötet fick genomföras sent i juni, utomhus på gården.
- Det traditionella adventsfikat fick ställas in.

Under hösten byttes fläktmotor ut på Ågatan 26 och entrépartierna målades om.

Nytt inpasseringssystem med dörröppnare har monterats på entrédörrarna.

Bullermätning utfördes i lägenheterna som angränsar fläktrummen, mätningen påvisar att riktvärdena överstegs inom ett frekvensområde (50Hz).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	703	703	703	670
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 265	6 408	6 480	6 552
Elkostnad/m ² totalyta	33	43	39	41
Värmekostnad/m ² totalyta	65	69	76	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	30	30	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	95	94	104
Soliditet (%)	54	53	52	53
Resultat efter finansiella poster (tkr)	100	143	-328	131
Nettoomsättning (tkr)	3 320	3 331	3 211	2 795

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 174 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 585 000	0	0	25 585 000
Fond för yttre underhåll	3 444 112	182 356	-434 500	3 696 256
S:a bundet eget kapital	29 029 112	182 356	-434 500	29 281 256
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 835 196	-182 356	577 656	1 439 897
Årets resultat	99 572	99 572	-143 156	143 156
S:a fritt eget kapital	1 934 768	-82 784	434 500	1 583 052
S:a eget kapital	30 963 880	99 572	0	30 864 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	99 572
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 017 552
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-182 356</u>
summa balanserat resultat	1 934 768

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

513 724
<u>2 448 492</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 319 680	3 331 080
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 688	41 081
Summa rörelseintäkter		3 341 368	3 372 161
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 107 750	-2 054 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 183	-187 250
Personalkostnader	Not 6	-87 752	-85 631
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-501 091	-504 634
Summa rörelsekostnader		-2 891 776	-2 831 791
RÖRELSERESULTAT		449 592	540 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 048	-397 343
Summa finansiella poster		-350 020	-397 214
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		99 572	143 156
ÅRETS RESULTAT		99 572	143 156

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	56 518 416	57 017 736
Inventarier	Not 9	0	1 771
Summa materiella anläggningstillgångar		56 518 416	57 019 507
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 521 916	57 023 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 215 293	1 120 744
Summa kortfristiga fordringar		1 215 293	1 120 744
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 143	3 943
Summa kassa och bank		6 143	3 943
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 221 436	1 124 687
SUMMA TILLGÅNGAR		57 743 352	58 147 694

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 585 000	25 585 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 444 112	3 696 256
Summa bundet eget kapital		29 029 112	29 281 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 835 196	1 439 897
Årets resultat		99 572	143 156
Summa fritt eget kapital		1 934 768	1 583 052
SUMMA EGET KAPITAL		30 963 880	30 864 308
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 549 000	21 549 000
Summa långfristiga skulder		16 549 000	21 549 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 600 000	5 200 000
Leverantörsskulder		174 741	81 282
Skatteskulder		145 912	141 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	309 818	311 976
Summa kortfristiga skulder		10 230 471	5 734 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 743 352	58 147 694

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 935 107	2 935 107
Hyrer garage	384 600	396 000
Öresutjämning	-27	-27
	3 319 680	3 331 080

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	9 188	0
Övriga intäkter	12 500	41 081
	21 688	41 081

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 815	24 836
	Fastighetsskötsel beställning	10 545	6 026
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 475
	Snöröjning/sandning	7 391	6 250
	Städning entreprenad	37 393	37 392
	Städning enligt beställning	21 625	0
	Mattvätt/Hyrmattor	13 055	15 994
	Hissbesiktning	13 826	8 074
	Myndighetstillsyn	2 528	0
	Gemensamma utrymmen	4 485	7 187
	Garage/parkering	366 210	375 038
	Gård	6 841	4 259
	Serviceavtal	16 777	16 651
	Förbrukningsmateriel	11 943	14 707
	Fordon	228	4 034
		537 660	530 922
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	13 750
	Gemensamma utrymmen	46 813	0
	Tvättstuga	4 732	935
	Entré/trapphus	0	36 522
	Lås	3 878	3 999
	VVS	30 759	20 699
	Värmeanläggning/undercentral	16 403	0
	Ventilation	9 119	0
	Elinstallationer	1 257	1 969
	Tak	0	9 625
	Fasad	0	15 625
	Mark/gård/utemiljö	0	7 366
	Skador/klotter/skadegörelse	2 933	0
		115 894	110 490
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	58 599	0
	Ventilation	192 250	0
	Hiss	94 875	379 500
	Balkonger/altaner	168 000	55 000
		513 724	434 500
	Taxebundna kostnader		
	El	136 409	180 933
	Värme	272 311	287 551
	Vatten	121 712	125 412
	Sophämtning/renhållning	129 236	90 328
		659 668	684 224
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 436	69 679
	Kabel-TV	151 751	151 429
	Bredband	1 309	1 428
		206 496	222 536
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 308	71 604
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 107 750	2 054 276

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 320	1 101
	Juridiska åtgärder	0	1 719
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	15 875
	Föreningskostnader	2 238	7 402
	Styrelseomkostnader	243	13 014
	Fritids- och trivselkostnader	3 442	6 519
	Förvaltningsarvode	100 556	99 028
	Administration	5 833	7 176
	Korttidsinventarier	1 499	9 849
	Konsultarvode	57 131	19 267
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 850
		195 183	187 250
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	17 752	15 631
		87 752	85 631
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	499 320	499 320
	Inventarier	1 771	5 314
		501 091	504 634

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 506 944	68 506 944
	Utgående anskaffningsvärde	68 506 944	68 506 944
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 489 208	-10 989 888
	Årets avskrivningar enligt plan	-499 320	-499 320
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 988 528	-11 489 208
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 518 416	57 017 736
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 468 000	18 468 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
		105 000 000	105 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	105 000 000	105 000 000
		105 000 000	105 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	55 670	55 670
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	55 670	55 670
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-53 899	-48 585
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 771	-5 314
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-55 670	-53 899
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 771
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	72 639	70 562
	Klientmedel hos SBC	1 142 654	1 045 558
	Fordringar kreditfakturor	0	4 624
		1 215 293	1 120 744

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 696 256	4 114 525
	Reservering enligt stadgar	182 356	182 356
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-434 500	-600 625
	Vid årets slut	3 444 112	3 696 256

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,100 %	0	200 000	Löst
	SEB	1,350 %	5 000 000	5 000 000	2021-06-28
	SEB	0,760 %	3 000 000	3 000 000	2024-09-28
	SEB	0,660 %	2 059 000	2 059 000	2023-09-28
	SEB	2,260 %	5 000 000	5 000 000	2025-03-28
	SEB	0,550 %	4 600 000	5 000 000	2021-03-28
	Handelsbanken	1,020 %	1 490 000	1 490 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,370 %	5 000 000	5 000 000	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		26 149 000	26 749 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 600 000	-5 200 000	
			16 549 000	21 549 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 149 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 015 000	43 015 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	35 000	35 000
	Sociala avgifter	10 997	10 997
	Ränta	2 744	2 125
	Avgifter och hyror	261 077	263 854
		309 818	311 976

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärder för att minska bullernivå från fläktrummen genomfördes i slutet av januari.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 16/3 2021



Crister Blixt
Ordförande



Jan Stenbäck
Vice ordförande



Rikard Hägerfors
Kassör



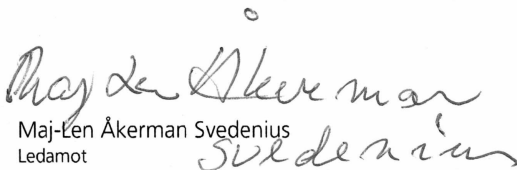
Peter Ehnemark
Fastighetsansvarig



Christian Löf Thuresson
Ledamot



Lotta Magnusson
Ledamot



Maj-Len Åkerman Svedenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 - 2021



Adnin Ali
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bällsta Strand 1, org.nr. 769601-9863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

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, förfälskning, 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 Bällsta Strand 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 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 fortlopande 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 den 19/3-2021



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	2 935 000	2 935 107	2 935 000
Hyrer garage	386 700	384 600	396 000
Öresutjämning	0	-27	0
Fakturerade kostnader	0	9 188	0
Övriga intäkter	0	12 500	0
	3 321 700	3 341 368	3 331 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-26 000	-24 815	-28 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-10 545	-10 000
Snöröjning/sandning	-6 500	-7 391	0
Städning entreprenad	-39 000	-37 393	-40 000
Städning enligt beställning	-10 500	-21 625	0
Mattvätt/Hyrmattor	-17 000	-13 055	-13 000
Hissbesiktning	-9 000	-13 826	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-2 528	-4 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-4 485	-2 000
Garage/parkering	-367 000	-366 210	-365 000
Gård	-3 000	-6 841	-8 000
Serviceavtal	-10 000	-16 777	-10 000
Förbrukningsmateriel	-14 000	-11 943	-15 000
Fordon	-2 000	-228	0
	-525 000	-537 660	-499 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-160 000	0	-170 000
Gemensamma utrymmen	0	-46 813	0
Tvättstuga	0	-4 732	0
Lås	0	-3 878	0
VVS	0	-30 759	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 403	0
Ventilation	0	-9 119	0
Elinstallationer	0	-1 257	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 933	0
	-160 000	-115 894	-170 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	-375 000	0	-329 065
Tvättstuga	-70 000	0	-44 000
Entré/trapphus	0	-58 599	0
Ventilation	-125 000	-192 250	0
Hiss	0	-94 875	0
Tak	0	0	-248 482
Balkonger/altaner	0	-168 000	0
	-570 000	-513 724	-621 547

Taxebundna kostnader			
El	-181 000	-136 409	-171 000
Värme	-310 000	-272 311	-330 000
Vatten	-130 000	-121 712	-126 000
Sophämtning/renhållning	-120 000	-129 236	-92 000
	-741 000	-659 668	-719 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-53 436	-75 000
Kabel-TV	-155 000	-151 751	-155 000
Bredband	-2 000	-1 309	-2 000
	-227 000	-206 496	-232 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-74 308	-72 000
	-72 000	-74 308	-72 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 320	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 500	-17 000
Föreningskostnader	-8 000	-2 238	-12 000
Styrelseomkostnader	-14 000	-243	0
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-3 442	-13 000
Förvaltningsarvode	-105 000	-100 556	-101 000
Administration	-7 000	-5 833	-7 000
Korttidsinventarier	0	-1 499	0
Konsultarvode	-25 000	-57 131	-20 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 970	-6 000
	-192 000	-195 183	-177 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-70 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-17 752	-22 000
	-92 000	-87 752	-92 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-500 000	-499 320	-500 000
Inventarier	-3 000	-1 771	-6 000
	-503 000	-501 091	-506 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 082 000	-2 891 776	-3 088 547
RÖRELSERESULTAT	239 700	449 592	242 453
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-360 000	-349 986	-380 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
Övriga räntekostnader	0	-59	0
	-360 000	-350 020	-380 000
RESULTAT	-120 300	99 572	-137 547

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se