



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1997-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 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 Ågatans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 10 procent. Samfälligheten förvaltar ågatan och Strandpromenaden utmed Bällstaån.

Styrelsen

Fredrik Ingmar Fries	Ledamot
Per Magnus Glans	Ledamot
Dennis Ingolf Lönnström	Ledamot
Hans Christer Pränting	Ledamot
Kjell Roland Victorin	Ledamot

Emma Clara Pettersson	Suppleant
Torsten Magnus Sundin	Suppleant
Birger Magnus Söderström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dennis Ingolf Lönnström, Emma Clara Pettersson, Hans Christer Pränting, Torsten Magnus Sundin, Birger Magnus Söderström och Kjell Roland Victorin.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Ericson
Byrårepresentant
Peter Thormählen

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

Borev Revisionsbyrå AB, Uppsala
Borev Revisionsbyrå AB, Uppsala
Internrevisor

Valberedning

Christer Blomgren
Lars Molin
Per Sjöborg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEN 8	1998	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

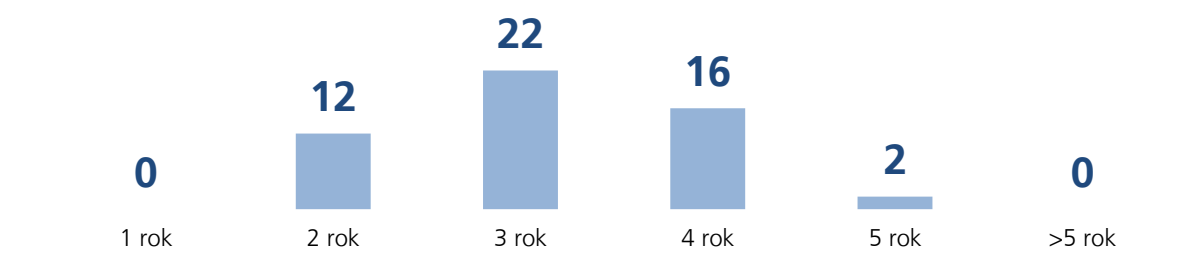
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 182 m², varav 4 182 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Ågatan 22
Föreningslokal/styrelserum	Ågatan 24
Cykelrum och källarförrådsutrymmen	Ågatan 22 + 24
Tvättstuga	Ågatan 24
Toalett	Ågatan 24

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2022.
Underhållsplanen uppdateras löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grind mot gatan	2019	Svetsarbeten och diverse justeringar.
Stamspolning	2019	Spolning alla stammar och besiktning vattenlås med mera i alla lägenheter.
Gårdar och grönytor	2019	Konsult upphandlades och genomgång av förslag till förändring.
Gallergrindar	2019	Installerade framför fönster i trappuppgång för att minska risk för inbrott i de översta lägenheterna.
Ytterbelysning	2019	Fasadlampor mot ån och dito med rörelsedetektor över bakdörrar.
Modernisering av undercentral.	2019	Digital central och nya ställdon för värme och vatten.
Fasadbesiktning	2019	Våra fasader är i mycket gott skick. De bör återigen statusbesiktigas om cirka 10 år och en större fasadrenovering ligger sannolikt mer än 20 år fram i tiden.
Yttre förråd	2019	Ombyggda.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning hissar	2020	Nya mattor och ny belysning.
Arbeten för taksäkerhet	2020	Så kallade grabbräcken monteras för krav om säkerhet för takarbeten.
Gårdar och grönytor	2020	Beslut om utformning och genomförande med start våren 2020. Utformning begränsas på grund av kommunens förslag till intentionsavtal för strandpromenaden.
Renovering fasader	2022	Målning av balkongpelare och fönsterkarmar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör och Kanal-TV	Com Hem
Trappstädning	Ren Standard och IPK Fastighetsskötsel AB (from 1 juni 2019).
Porttelefon och el	LTP Säkerhetsteknik AB
Elleverantör	Vattenfall
Hissar inklusive telefon i hissar	Kone Hiss
Fastighetsjour	NKG och IPK Fastighetservice AB (from 1 juni 2019)
Värmepump	Climapac
Glas, kartonger, tidningsretur etc.	Ragn-Sells
Fjärrvärme	Norrenergi
Hushållssopor	Sundbybergs stad
Fastighetsförsäkring	Nordeuropa Försäkring
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
IDM el	Home Solution
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Fastighetsskötsel	Christer Blomgren (Avlönad medlem) och IPK Fastighetservice AB (from 1 juni 2019).

Övrig information

Arbetsgrupper

Ekonomi: Fredrik Fries (C62), Magnus Glans (C72), Emma Pettersson (D44) och Magnus Söderström (C63).

Trädgård: Ann Lavin och Kjell Victorin (C24), Josefin Fredman (D24), Amelie Thunström och Mikael Rahm (D23), Maija Lönnström (C74), Berith Norberg (D61), Beatrice Vallsten (C23) och Christer Pränting (D64).

Ågatans samfällighet

Ordförande från Ågatans fem bostadsrättsföreningar träffas för erfarenhetsutbyte i frågor av gemensamt intresse. Vår representant i styrelsen är Christer Pränting (D64).

Vår- och höststädning

På de två städdagarna deltog ett 30-tal boende.

Advent

Trettiofem boende firade advent med mingel, goda drycker, saffransbullar och annat julgodis.

Föreningens ekonomi

Lån om 13 250 000 kronor omsattes den 17 januari. Byte av bank från Nordea till Handelsbanken för detta lån.

Villkor: 7 000 000 kronor till räntan 1,02% bundet i 3 år samt 6 250 000 kronor till räntan 1,2% bundet i 4 år och med en årlig amortering på 250 000 kr.

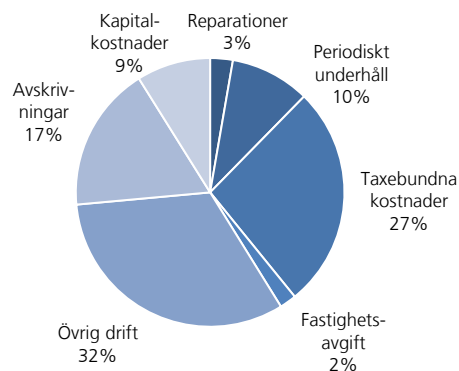
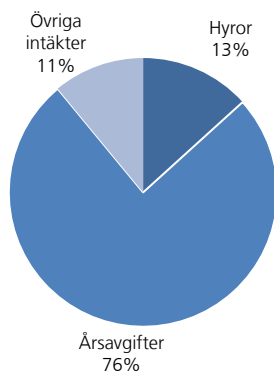
Stämmobeslut om att styrelsearbete ska arvoderas. Belopp att fördela enligt styrelsens beslut är 1,5 prisbasbelopp för 2019. Därtill kommer lagstadgade sociala avgifter.

I samarbete med internrevisorn genomlystes projektet IMD-el som startat under 2018. Ett viktigt resultat av analysen var upptäckten av ett installationsfel vars följd var att fastigheternas förbrukning blivit för låg. Slutresultat i korthet blev att föreningen "eftertaxerats" med cirka 130 000 kronor av nätägaren Vattenfall och att entreprenören Home Solution utan kostnad installerar en mätare för att enkelt kunna följa förbrukningen för föreningens fastigheter.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 156 017	4 099 274
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 103 096	2 815 193
Finansiella intäkter	41	91
Ökning av kortfristiga skulder	252 947	3 191
	3 356 084	2 818 475
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 592 364	2 300 337
Finansiella kostnader	313 438	245 138
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	63 500
Ökning av kortfristiga fordringar	4 697	2 757
Minskning av långfristiga skulder	387 500	150 000
	3 297 999	2 761 732
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 214 103	4 156 017
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	58 086	56 743

*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 1 377 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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019 med 25 röstberättigade närvarande. Stämman antog förslag om ersättning för styrelsearbete (1,5) prisbasbelopp + sociala avgifter), om inköp av två hjärtstartpaket och om uppfrysning av gårdar och grönytor.

Undercentralen uppgraderad för avläsning på elektronisk väg. Nya ställdon för värme- och vattenförsörjning installerades.

Arbete med att förbättra utomhusmiljön inleddes med trädgårdsgruppen som ansvarig och i samarbete med konsult. De följer noga skeendet i punkten nedan om intentionsavtal för strandpromenaden.

Sundbybergs kommun har till samfälligheten lämnat ett intentionsavtal för strandpromenaden. Föreningarnas ordföranden bildar grupp och blir motpart i förhandlingarna om överlämnande av ansvaret till kommunen.

Fasadbesiktning utförd och visar att våra fasader är i mycket gott skick.

För att öka säkerheten vid olika takarbeten har montering av så kallade grabbräcken upphandlats.

På årets stämma avtackades Christer Blomgren för sina 20 år som fastighetsskötare. För dessa uppgifter upphandlades IPK Fastighetsservice AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	559	559	577
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 674	6 767	6 803	6 803
Elkostnad/m ² totalyta	107	52	39	37
Värmekostnad/m ² totalyta	62	64	63	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	25	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	59	75	77
Soliditet (%)	53	54	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-423	-340	277	350
Nettoomsättning (tkr)	3 066	2 814	2 691	2 803

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 182 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	27 412 800	0	0	27 412 800
Fond för yttre underhåll	2 576 196	318 000	0	2 258 196
S:a bundet eget kapital	29 988 996	318 000	0	29 670 996
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 292 572	-318 000	-340 184	3 950 756
Årets resultat	-423 241	-423 241	340 184	-340 184
S:a fritt eget kapital	2 869 331	-741 241	0	3 610 572
S:a eget kapital	32 858 327	-423 241	0	33 281 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-423 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 610 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 000
summa balanserat resultat	2 869 331

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 869 331
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 065 815	2 814 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 281	1 000
Summa rörelseintäkter		3 103 096	2 815 193
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 311 964	-2 101 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-177 099	-170 466
Personalkostnader	Not 6	-103 300	-27 924
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-620 576	-609 993
Summa rörelsekostnader		-3 212 940	-2 910 330
RÖRELSERESULTAT		-109 844	-95 137
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 438	-245 138
Summa finansiella poster		-313 397	-245 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-423 241	-340 184
ÅRETS RESULTAT		-423 241	-340 184

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 338 882	57 959 458
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 338 882	57 959 458
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 342 382	57 962 958
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 038	333
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 000 704	4 133 513
Summa kortfristiga fordringar		4 004 742	4 133 846
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		291 198	99 311
Summa kassa och bank		291 198	99 311
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 295 940	4 233 157
SUMMA TILLGÅNGAR		61 638 321	62 196 115

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 412 800	27 412 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 576 196	2 258 196
Summa bundet eget kapital		29 988 996	29 670 996
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 292 572	3 950 756
Årets resultat		-423 241	-340 184
Summa fritt eget kapital		2 869 331	3 610 572
SUMMA EGET KAPITAL		32 858 327	33 281 568
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 462 500	14 850 000
Summa långfristiga skulder		27 462 500	14 850 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	450 000	13 450 000
Leverantörsskulder		227 006	180 571
Skatteskulder		141 128	137 904
Övriga skulder		427	1 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	498 933	294 718
Summa kortfristiga skulder		1 317 494	14 064 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 638 321	62 196 115

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Bastu	20 år	20 år
Individuell mätning av el	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 350 721	2 337 793
Hyror parkering	411 883	353 770
Bredbandsintäkter	93 000	92 690
Elintäkter	210 223	27 652
Bastu	0	300
Parkering	0	2 000
Öresutjämning	-12	-12
	3 065 815	2 814 193

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	1 000	0
Övriga intäkter	36 281	1 000
	37 281	1 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	16 543	0
	Snöröjning/sandning	1 156	0
	Städning entreprenad	46 006	44 700
	Mattvätt/Hyrmattor	17 797	7 432
	Hissbesiktning	8 925	2 025
	Gemensamma utrymmen	31 850	418
	Garage	406 629	376 300
	Gård	3 485	2 579
	Serviceavtal	88 100	75 626
	Förbrukningsmateriel	1 877	3 765
	Brandskydd	16 254	28 618
		638 622	541 463
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 581
	Gemensamma utrymmen	2 837	0
	Bastu/pool	0	3 644
	Entré/trapphus	1 740	0
	Lås	7 561	1 482
	VVS	36 786	7 100
	Värmeanläggning/undercentral	4 049	0
	Ventilation	0	3 113
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 365	0
	Hiss	5 636	0
	Tak	9 800	0
	Fönster	22 400	0
		98 175	18 920
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	188 250
	VVS	62 000	386 475
	Värmeanläggning	153 750	0
	Elinstallationer	29 809	0
	Tak	92 500	0
		338 059	574 725
	Taxebundna kostnader		
	El	446 872	218 078
	Värme	257 582	265 801
	Vatten	123 033	106 038
	Sophämtning/renhållning	115 697	90 437
		943 184	680 354
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 505	65 889
	Kabel-TV	151 429	151 072
	Bredband	387	0
		222 321	216 961
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 604	69 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 311 964	2 101 947

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 213	1 226
	Tele- och datakommunikation	5 834	4 846
	Revisionsarvode extern revisor	12 438	12 188
	Föreningskostnader	4 369	12 471
	Styrelseomkostnader	6 358	1 151
	Fritids- och trivselkostnader	4 444	1 368
	Förvaltningsarvode	95 868	92 947
	Administration	5 085	4 073
	Korttidsinventarier	0	11 931
	Konsultarvode	35 000	21 885
	Tidningar facklitteratur	640	640
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		177 099	170 466

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	0
	Löner	10 000	24 000
	Sociala kostnader	23 550	3 924
		103 300	27 924

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	583 310	583 310
	Förbättringar	37 266	26 683
		620 576	609 993

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 589 441	70 430 691
	Nyanskaffningar	0	158 750
	Utgående anskaffningsvärde	70 589 441	70 589 441
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 629 983	-12 019 991
	Årets avskrivningar enligt plan	-620 576	-609 993
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 250 559	-12 629 983
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 338 882	57 959 458
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 669 000	11 669 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	33 000 000
		106 000 000	87 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	87 000 000
		106 000 000	87 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 500	7 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 500	7 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 500	-7 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 500	-7 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	77 799	76 807
	Klientmedel hos SBC	3 922 905	4 056 706
		4 000 704	4 133 513

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 258 196	1 997 196
	Reservering enligt stadgar	318 000	261 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 576 196	2 258 196

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	0	13 250 000	Löst
	Nordea 0,768 %	14 850 000	15 050 000	2021-01-18
	Handelsbanken 1,020 %	7 000 000	0	2022-01-30
	Handelsbanken 1,200 %	6 062 500	0	2023-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut	27 912 500	28 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-450 000	-13 450 000	
		27 462 500	14 850 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 662 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 787 000	42 787 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	69 750	0
	Sociala avgifter	21 915	0
	Ränta	48 102	37 729
	Avgifter och hyror	266 666	256 989
	Tak	92 500	0
		498 933	294 718

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Genomförandefas för trädgårdsgruppens förslag om gårdar och grönytor.

Renovering av hissar med ny belysning och nya mattor.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 13 / 4 2020



Fredrik Ingmar Fries
Ledamot



Per Magnus Glans
Ledamot



Dennis Ingolf Lönnström
Ledamot



Hans Christer Pränting
Ledamot



Kjell Roland Victorin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020



Tomas Ericson
Extern revisor / auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2020



Peter Thormählen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2, org.nr 769602-4848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 på fel. 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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 23 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse 2019

Föreningens valda internrevisor har årsstämman uppdrag att granska styrelsens förvaltning, medan den externa revisorn har det större uppdraget att även granska föreningens räkenskaper.

Granskningen av styrelsens förvaltning inkluderar bl.a. läsning av styrelseprotokoll och andra underlag, kontroll av upphandlingar, och uppföljning av fattade styrelsebeslut.

Revisionen har genomförts för att i rimlig grad säkerställa att föreningens stadgar följs och att medlemmarnas intressen tillvaratas.

Styrelsens arbete har även kunnat följas genom att närvara vid några av styrelsens möten där frågor har kunnat ställas.

Vid revisionen har inget framkommit som ger anledning till anmärkning.

Vad gäller årsredovisningen ligger föreningens ekonomiska rapportering utanför internrevisionens omfattning, men ett utlåtande om denna återfinns i revisionsberättelsen från den externa revisorn. Det tillstyrkes dock att årsstämman beviljar ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter avseende föreningens förvaltning för verksamhetsåret 2019.

Sundbyberg den 27:e april, 2020



Peter Thormählen

Internrevisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	2 344 000	2 350 721	2 319 000
Hyror parkering	409 000	411 883	414 000
Bredbandsintäkter	93 000	93 000	91 000
Elintäkter	275 000	210 223	150 000
Parkering	0	0	1 000
Öresutjämning	0	-12	0
Fakturerade kostnader	0	1 000	0
Övriga intäkter	0	36 281	0
	3 121 000	3 103 096	2 975 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	-16 543	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-54 000
Snöröjning/sandning	0	-1 156	0
Städning entreprenad	-47 000	-46 006	-43 000
Mattvätt/Hyrmattor	-20 000	-17 797	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-8 925	-3 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-31 850	-1 000
Garage	-405 000	-406 629	-405 000
Gård	-3 000	-3 485	-3 000
Serviceavtal	-79 000	-88 100	-65 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 877	-4 000
Brandskydd	-5 000	-16 254	-25 000
	-618 000	-638 622	-623 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-125 000	0	-109 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 837	0
Entré/trapphus	0	-1 740	0
Lås	-5 000	-7 561	0
VVS	-5 000	-36 786	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 049	0
Ventilation	-5 000	0	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-7 365	0
Hiss	-20 000	-5 636	0
Tak	0	-9 800	0
Fönster	0	-22 400	0
	-160 000	-98 175	-109 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	0	-385 000
VVS	0	-62 000	0
Värmeanläggning	0	-153 750	-100 000
Elinstallationer	0	-29 809	0
Tak	0	-92 500	0
Balkonger/altaner	0	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	-400 000	0	0
	-400 000	-338 059	-585 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Taxebundna kostnader			
El	-550 000	-446 872	-322 000
Värme	-277 000	-257 582	-274 000
Vatten	-107 000	-123 033	-81 000
Sophämtning/renhållning	-180 000	-115 697	-82 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	-1 114 000	-943 184	-764 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-69 000	-70 505	-66 000
Kabel-TV	-158 000	-151 429	-93 000
Bredband	0	-387	-65 000
	-227 000	-222 321	-224 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-71 650	-71 604	-71 000
	-71 650	-71 604	-71 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 213	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 834	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 438	-13 000
Föreningskostnader	-13 000	-4 369	-8 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-6 358	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-4 444	-3 000
Förvaltningsarvode	-98 000	-95 868	-95 000
Administration	-6 000	-5 085	-6 000
Konsultarvode	0	-35 000	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-640	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 850	-6 000
	-149 000	-177 099	-148 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	-10 000	-10 000
Styrelsearvode	-70 950	-69 750	0
Arbetsgivaravgifter	-22 300	-23 550	-2 000
	-93 250	-103 300	-12 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-584 000	-583 310	-584 000
Förbättringar	-38 000	-37 266	-22 000
	-622 000	-620 576	-606 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 454 900	-3 212 940	-3 142 000
RÖRELSERESULTAT	-333 900	-109 844	-167 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	41	0
Låneräntor	-280 000	-313 438	-330 000
	-280 000	-313 397	-330 000
RESULTAT	-613 900	-423 241	-497 000

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