

# Årsredovisning 2022

BRF BÄLLSTA STRAND 3

769602-8146



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BÄLLSTA STRAND 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31:

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



RP ✓ a  
Z är 5g

# 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.

PP  
H  
CA  
Z ant 2/2

# 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-01-28.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 10 Ågatan 18 och Ågatan 20 på adressen Ågatan 18, bv i Sundbyberg. Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 190 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Hans Karlsson	Ordförande
Robin Prevolnik	Sekreterare
Eva Gibson	Kassör
Åsa Julin Tegelman	Vice ordf.
Per-Åke Eriksson	Ledamot
Jonas Samuelsson	Suppleant
Mia Brunnberg	Suppleant

### VALBEREDNING

David von Grothusen och Louisa von Grothusen

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie ledamöter i förening.

## REVISORER

Tomas Ericson Revisor Borev revisionsbyrå AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## KAPITALTILLSKOTT

Under 2011 genomfördes frivilliga kapitaltillskott. Avgiften till föreningen skall efter ändringen delas upp i en driftdel (som är samma för alla bostadsrätter) och en kapitaldel (som varierar beroende på om kapitaltillskott lämnats eller ej). Tillskottet användes till att amortera ned föreningens skulder.

## ÅRSavgIFTER

Årsavgifterna är fördelade enligt drift och kapital och regleras årligen. För år 2023 är avgifterna reglerade enligt andelstal och den av styrelsen antagna budget.

## AVSTÄMNING ÅRSavgIFT KAPITAL

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet har ett högre andelstal för kapitalkostnader.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader med avdrag för eventuella amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs vid varje budgettillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott hanteras.

RP  
Z Årt Ej

### VÄSENTLIGA HISTORISKA HÄNDELSE & UNDERHÅLL

- Q1 2022 Utredning och korrigerig av felaktig fakturering av elkostnader från Home solutions
- Q1 2022 Utredning av vattenskada i lägenhet
- Q1 2022 Byte till LED-lampor i gemensamhetsutrymmen
- Q2 2022 Genomfört Vårstäddag
- Q2 2022 Årsstämma avhölls 12 maj
- Q2 2022 Målning av Miljöstationer genomförd
- Q2 2022 Ny underhållsplan upprättad i samarbete med NABO
- Q2 2022 Intentionsavtal med Sundbybergs stad tecknad avseende utveckling av Strandpromenaden
- Q3 2022 Omsatt 8,3 mkr lån
- Q3 2022 Nytt samarbete med Parkman om uthyrning av P-tillstånd
- Q4 2022 Genomfört höststäddag
- Q4 2022 Omsatt lån 9,6 mkr samt amorterat 600 kkr
- Q4 2022 Installerat automatiska portöppnare
- Q4 2022 Föreningens träd beskars
- Q4 2022 Byte av fläktmotorer och styrenhet Ågatan 20

### AVTAL MED

#### LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala
Bredband	Tele2/ComHem
Värme	Norrenergi
El	Vattenfall samt Skellefteåkraft
Fastighetsskötsel	IPK fastighetsservice
Service värmeanläggningar	Sv Energilösningar AB

### ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

11 protokollförda styrelsemöten har hållits

PP  
EG  
Z ant  
Rg

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 405 059	3 335 080	3 176 625	3 162 358
Resultat efter fin. poster	-558 672	-92 170	949 156	-1 014 287
Soliditet, %	54	55	54	54
Yttre fond	-	3 257 682	2 936 682	3 531 307
Taxeringsvärde	124 000 000	107 000 000	107 000 000	107 000 000
Bostadsyta, kvm	4 190	4 190	4 190	4 190
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	525	525	525	381
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 820	6 987	7 106	7 232
Genomsnittlig skuldränta, %	1,30	0,96	1,04	1,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	29 240 800	-	-	29 240 800
Fond, yttre underhåll	3 257 682	-	-3 257 682	0
Kapitaltillskott	1 776 915	-	-	1 776 915
Balanserat resultat	1 769 112	-92 170	3 257 682	4 934 624
Årets resultat	-92 170	92 170	-558 672	-558 672
<b>Eget kapital</b>	<b>35 952 339</b>	<b>0</b>	<b>-558 672</b>	<b>35 393 666</b>

RP  
Z  
Eg

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 934 624
Årets resultat	-558 672
<b>Totalt</b>	<b>4 375 951</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	4 375 951
<b>Totalt</b>	<b>4 375 951</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RP  
HG a  
Z  
Ker Sj



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	3 405 059	3 335 080
Rörelseintäkter		115 453	127 569
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 520 512</b>	<b>3 462 649</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-4	-2 089 517	-1 681 467
Övriga externa kostnader	5	-675 552	-678 257
Personalkostnader	6	-85 608	-77 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-483 712	-470 654
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 334 388</b>	<b>-2 908 194</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>186 123</b>	<b>554 454</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		12 610	970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 995	-283 282
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-363 385</b>	<b>-282 312</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-177 261</b>	<b>272 142</b>
Bokslutsdispositioner		-381 411	-364 312
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-558 672</b>	<b>-92 170</b>

RP  
Z  
air  
a  
Eg

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	63 625 150	63 964 697
Pågående projekt	7	97 250	148 092
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 722 400</b>	<b>64 112 788</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>63 722 400</b>	<b>64 112 788</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	300
Övriga fordringar		1 776	29 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	257 786	315 071
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>259 562</b>	<b>344 605</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 045 289	1 236 738
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 045 289</b>	<b>1 236 738</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 304 851</b>	<b>1 581 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 027 251</b>	<b>65 694 131</b>

RP  
\*  
a  
Z  
int  
Eg

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		31 017 715	31 017 715
Fond för yttre underhåll		0	3 257 682
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 017 715</b>	<b>34 275 397</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 934 624	1 769 112
Årets resultat		-558 672	-92 170
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 375 951</b>	<b>1 676 942</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 393 666</b>	<b>35 952 339</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	7 600 000	7 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 600 000</b>	<b>7 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		20 972 628	21 675 000
Leverantörsskulder		184 953	68 328
Skatteskulder		7 477	5 765
Övriga kortfristiga skulder		30 687	24 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	837 840	367 760
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 033 585</b>	<b>22 141 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 027 251</b>	<b>65 694 131</b>

*Handwritten notes:*  
Z Ant  
PP  
Σ<sub>g</sub>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 236 738</b>	<b>1 308 161</b>
Resultat efter finansiella poster	-558 672	-92 170
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	483 712	470 654
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-74 960</b>	<b>378 484</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	85 043	335 355
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	591 792	-175 421
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>601 875</b>	<b>538 418</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-93 324	-109 841
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-93 324</b>	<b>-109 841</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-700 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-700 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-191 449</b>	<b>-71 422</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 045 289</b>	<b>1 236 738</b>

RP  
to  
Z  
att  
a  
Zg

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

### Frivilligt kapitaltillskott

Föreningen gav 2011 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra ett extra kapitaltillskott. Det extra kapitaltillskottet användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader och

*Handwritten notes in purple ink:*  
Z är Rf  
K6  
Eg

ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Nedan visas resultatet av uttagna årsavgifter för kapital under året med kapitalkostnader samt eventuella amorteringar från dragna. Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

<b>BERÄKNING ÖVERSKOTT/UNDERSKOTT AV KAPITAL</b>	<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>
Räntekostnader	375 995
Ränteintäkter	-2 307
Amortering	700 000
<b>Summa</b>	<b>1 073 688</b>
Avgår årsavgifter kapital	-308 868
Föregående års överskott/underskott	-364 312
Årets överskott/underskott	-400 508
<b>Summa</b>	<b>-1 073 688</b>

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter, p-platser	573 750	568 250
Årsavgifter, bostäder	2 506 860	2 506 860
Övriga intäkter	324 452	259 977
<b>Summa</b>	<b>3 405 062</b>	<b>3 335 087</b>

*Z. Å. P. P. a*  
*Eg*

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2022	2021
Besiktningkostnader	48 768	11 745
Bredband	2 625	2 625
Entrepkostn städ	42 262	37 649
Fastighetsel	327 682	271 217
Fastighetsförsäkringar	91 565	86 859
Fastighetsskatt	78 988	75 868
Fastskötsel/teknisk förv arvode	23 703	22 954
Fjärrvärme	270 319	300 334
Försäkringsärende	0	5 307
Försäkringsärende/vattenskada	49 583	0
Grovsopor, tidningar	84 926	69 719
Hiss serviceavtal	44 790	6 722
Hyra parkering	1 250	0
Kabel-TV	152 123	151 687
Snöskottning och sandupptagning	33 719	18 450
Sophämtning	84 606	79 480
Städning beställning	0	3 423
Temp. rep und eller projekt	0	2 525
Trädgård och blommor	20 686	25 123
Vatten	151 763	127 219
Värme	2 563	0
Övriga rep./underhåll	259 417	320 848
Övriga serviceavtal	16 466	21 914
<b>Summa</b>	<b>1 787 803</b>	<b>1 641 668</b>

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Vattenskada lgh 632	39 334	0
LED-konvertering belysning	87 005	0
Uppgradering styr och vent	175 375	0
Vattenskada lgh 643	0	14 574
Underhåll Målning	0	25 225
<b>Summa</b>	<b>301 714</b>	<b>39 799</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Z", "än", "RP", and "Eg".*

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	649	6 173
Kameral förvaltning	68 580	67 172
Revisionsarvoden	14 738	14 313
Övriga förvaltningskostnader	591 585	590 599
<b>Summa</b>	<b>675 552</b>	<b>678 257</b>

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	9 871	8 236
Styrelsearvoden	75 737	69 580
<b>Summa</b>	<b>85 608</b>	<b>77 816</b>

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	72 649 668	72 649 668
<b>Årets inköp</b>	144 166	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>72 793 834</b>	<b>72 649 668</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 684 971	-8 215 675
<b>Årets avskrivning</b>	-483 713	-469 296
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 168 684</b>	<b>-8 684 971</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>63 625 150</b>	<b>63 964 697</b>
I utgående restvärde ingår mark med	14 473 830	14 473 830
<b>Pågående projekt, styr och ventilation</b>	<b>97 250</b>	
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	46 000 000
<b>Summa</b>	<b>124 000 000</b>	<b>107 000 000</b>

RP  
to a  
Z är Eg



NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	133 188	133 188
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>133 188</b>	<b>133 188</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-133 188	-131 830
Avskrivningar	0	-1 358
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-133 188</b>	<b>-133 188</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	2 625	2 625
Fastighetsskötsel	-3	1 910
Försäkringspremier	99 051	91 565
Förvaltning	18 113	17 145
Kabel-TV	38 502	38 029
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 498	163 797
<b>Summa</b>	<b>257 786</b>	<b>315 071</b>

PP  
Z  
Sg

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2022-07-30	1,62 %		8 300 000
SBAB	2025-09-15	0,74 %	7 600 000	7 600 000
SBAB	2023-01-11	2,53 %	3 700 000	3 775 000
SBAB	2023-11-17	3,57 %	8 975 000	9 600 000
SBAB	2023-08-01	2,62 %	8 300 000	
<b>Summa</b>			<b>28 575 000</b>	<b>29 275 000</b>
Varav kortfristig del			20 975 000	
Av kortfristig del amorteras kommande år			100 000	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Ei	40 317	35 012
Förutbetalda avgifter/hyror	332 794	276 481
Städning	1	1
Uppvärmning	40 963	44 867
Utgiftsräntor	23 033	11 205
Övriga uppl kostn	400 508	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	194
<b>Summa</b>	<b>837 840</b>	<b>367 760</b>

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	43 170 000	43 170 000
<b>Summa</b>	<b>43 170 000</b>	<b>43 170 000</b>

RP  
Z  
a  
Eg

## Underskrifter

Sundbyberg, 2023 - 03 - 25

Ort och datum



Hans Karlsson  
Ordförande



Eva Gibson  
Kassör



Per-Åke Eriksson  
Ledamot



Robin Prevolnik  
Sekreterare



Åsa Tegelman  
Vice Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 09 - 14



Tomas Ericson, Borev revisionsbyrå AB  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3, org.nr 769602-8146

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 april 2023



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor