

**BRF BÄLLSTA BRO
ÅRSREDOVISNING
2019**

Org Nr: 769604-7955

**Styrelsen för
Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**

Org.nr: 769604-7955

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

v.p

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 11 i Sundbybergs kommun med adressen Ågatan 9, 172 62 Sundbyberg. Föreningens mark är friköpt. Eken 11 består av fyra huskroppar med totalt 99 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	99	8 568
Lokaler	2	86
Parkeringar och garageplatser	57	0

Föreningens fastighet är byggd 2000 värdeår 2000.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector via försäkringsmäklaren Söderberg & Partner. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen hyr 57 parkeringsplatser i parkeringshuset Ågatan. Platserna hyrs ut till medlemmar i föreningen till självkostnads pris. Sedan 2014 hanterar styrelsen kölistan och skriver avtalen, men HSB fakturerar. Alla platser är uthyrda.

Samfälligheten Ågatan erbjuder avgiftsbelagd parkering längs Ågatan med differentierat pris för boende och gäster, för närvarande är första timmen gratis med samfällighetens boendeparkeringstillstånd.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlemmar i Ågatans Samfällighetsförening. Samfälligheten äger och ansvarar för skötsel av Ågatan med trottoarer (GA1) samt gångväg vid Bällstaån (GA2).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Spaljéer har monterats utmed fasaden mot Bällstaån.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020		Målning av väggar, golv och tak i cykelrum.
2020		Byte av tröskelplattor i entréer.
2020		Byte av torkskåp i tvättstugan.
2020		Komplettering av rörstosar i avluftningsstosar på taken.
2021		Målning av entréer inklusive hissfronter.
2022		Byte av elmätare i lägenheter.

np

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012		Ommålning samtliga fönster.
2015		Renovering av gemensamhetslokal och gästrum
2015		Byte av trätrall på samtliga terrasser
2015		Ombyggnad av markyta med flytt av trapp samt komplettering med ny grillplats
2016		Byte av samtliga postboxar samt digitala anslagstavlor
2016		Byte av spaljéer på stödmurar
2016		Byte av torktumlare i grovtvättstugan
2017		Omläggning plåt terrass Ågatan 15
2017		Ombyggnad grovsoprum
2017		Byte av spis och Kyl/frys gemensamhetslokalen

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 64 medlemmar varav 49 var röstberättigade samt ytterligare 1 via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01-2019-05-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Osterlund	Ordförande
Karin Lindhé	Sekreterare
Kenneth Westerdahl	Kassör
Helene Reuterwall	Ledamot
Malin Hedberg	Ledamot
Lars Brännteg	Ledamot
Bo Bengtsson	Ledamot
Annika Jarlegård	Suppleant
Fredrik Hellström	Suppleant

Styrelsen har under 2019-05-16-2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Österlund	Ordförande
Karin Lindhé	Sekreterare
Kenneth Westerdahl	Kassör
Helene Reuterwall	Ledamot
Malin Hedberg	Ledamot
Lars Brännteg	Ledamot
Johanna Snäcke	Ledamot
Marit Karlsson	Ledamot
Rickard Melén	Ledamot
Katarina Hallberg Pina	Suppleant
Björn Weimer	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är som ordinarie ledamöter: Anders Österlund, Karin Lindhé, Helene Reuterwall, Malin Hedberg, Kenneth Westerdahl och Lars Brännteg och som suppleanter Katarina Hallberg Pina och Björn Weimer. Richard Melén har avgått under 2020.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Österlund, Kenneth Westerdahl, Malin Hedberg och Johanna Snäcke. Teckning sker två i förening.

ba

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Revisorer

Karin Hygrell-Jonsson Föreningsvald ordinarie
Eva Karlsson Föreningsvald suppleant
Borevision AB Extern revisor

Valberedning

Valberedningen består av Maria Helmeborn, Björn H Jonsson, Michael Arreborn och Pia Karlsson med Maria Helmeborn som sammankallande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2018-05-24

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 155 (155) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 2 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	785	785	785	785	785
Totala Intäkter kr/kvm	927	899	889	880	895
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	270	325	339	251	302
Belåning, kr/kvm	7 319	7 434	6 612	6 715	7 050
Räntekänslighet	9%	10%	9%	9%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	431	371	355	391	353
Energikostnader kr/kvm	136	135	117	120	120

nb

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 023	7 782	7 696	7 614	7 746
Resultat efter finansiella poster	838	-9 929	1 173	-264	286
Soliditet	58%	58%	63%	62%	61%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

no

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		8 023 341
Rörelsekostnader	-	6 215 343
Finansiella poster	-	970 077
Årets resultat		837 920
Planerat underhåll	+	86 194
Avskrivningar	+	1 408 308
Årets sparande		2 332 423
Årets sparande per kvm total yta		270

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 481 497	19 685 500	3 546 018	7 022 698	-9 928 811
Reservering till fond 2019			569 000	-569 000	
Reservering till fond 2018			569 000	-569 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-86 194	86 194	
Ianspråktagande av fond 2018			-3 500 000	3 500 000	
Balanserad i ny räkning				-9 928 811	9 928 811
Årets resultat					837 920
Belopp vid årets slut	69 481 497	19 685 500	1 097 824	-457 919	837 920

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	24 887
Årets resultat	837 920
Reservering till underhållsfond	-569 000
Ianspråktagande av underhållsfond	86 194
Summa till stämmans förfogande	380 002

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	380 002
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 023 341	7 782 327
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 812 665	-14 547 448
Övriga externa kostnader	Not 3	-867 281	-538 005
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-127 089	-124 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 408 308	-1 408 308
Summa rörelsekostnader		-6 215 343	-16 618 385
Rörelseresultat		1 807 998	-8 836 058
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 747	2 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-971 824	-1 095 663
Summa finansiella poster		-970 077	-1 092 754
Årets resultat		837 920	-9 928 811

D/0

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	151 742 999	153 151 307
	<u>151 742 999</u>	<u>153 151 307</u>

Summa anläggningstillgångar

151 742 999	153 151 307
-------------	-------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 234	1 816
Not 8	2 998 391	1 765 149
Not 9	<u>375 296</u>	<u>282 769</u>
	3 374 920	2 049 733

Kassa och bank

Not 10	133 317	85 020
--------	---------	--------

Summa omsättningstillgångar

3 508 237	2 134 753
-----------	-----------

Summa tillgångar

155 251 236	155 286 060
--------------------	--------------------

m.p.

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

89 166 997

89 166 997

Yttre underhållsfond

1 097 824

3 546 018

90 264 821

92 713 015

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-457 919

7 022 698

Årets resultat

837 920

-9 928 811

380 001

-2 906 113

Summa eget kapital

90 644 823

89 806 902

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

62 240 700

63 433 905

62 240 700

63 433 905

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 093 080

893 080

Leverantörsskulder

352 077

255 351

Skatteskulder

5 831

12 597

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

914 725

884 225

2 365 714

2 045 253

Summa skulder

64 606 414

65 479 158

Summa eget kapital och skulder**155 251 236****155 286 060**

n/a

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	837 920	-9 928 811
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 408 308	1 408 308
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 246 229	-8 520 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-81 380	58 340
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	120 461	-97 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 285 309	-8 559 765
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-993 205	7 106 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-993 205	7 106 920
Årets kassaflöde	1 292 104	-1 452 345
Likvida medel vid årets början	1 836 494	3 288 839
Likvida medel vid årets slut	3 128 599	1 836 494

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 0,83 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

np

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 722 580	6 722 580
	Årsavgifter el	389 869	363 257
	Hyrer	831 483	586 846
	Övriga intäkter	81 711	35 136
	Bruttoomsättning	8 025 643	7 707 819
	Avgifts- och hyresbortfall	-2 302	74 508
		8 023 341	7 782 327
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	513 798	453 740
	Reparationer	733 939	380 221
	El	544 203	539 010
	Uppvärmning	771 894	756 615
	Vatten	252 553	235 331
	Sophämtning	225 805	181 366
	Fastighetsförsäkring	117 695	91 512
	Kabel-TV och bredband	260 872	260 216
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	139 653	135 303
	Förvaltningsarvoden	160 246	146 910
	Övriga driftkostnader	5 814	33 176
	Planerat underhåll	86 194	11 334 048
		3 812 665	14 547 448
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Hyrer och arrenden	772 028	477 653
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	35 233	3 154
	Administrationskostnader	41 660	38 988
	Extern revision	11 000	11 000
	Medlemsavgifter	7 360	7 210
		867 281	538 005
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	92 000	91 000
	Revisionsarvode	9 300	9 100
	Sociala avgifter	22 039	24 524
	Övriga personalkostnader	3 750	0
		127 089	124 624
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	844	1 916
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	539	676
	Övriga ränteintäkter	363	318
		1 747	2 909
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	971 824	1 095 663
		971 824	1 095 663

70

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	154 748 928	154 748 928
Ingående anskaffningsvärde mark	22 032 000	22 032 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 780 928	176 780 928
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 629 621	-22 221 313
Årets avskrivningar	-1 408 308	-1 408 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 037 929	-23 629 621
Utgående redovisat värde	151 742 999	153 151 307
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	130 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	333 000	294 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	224 333 000	180 294 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 109	13 674
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 455 478	1 212 211
Placeringskonto HSB Stockholm	539 803	539 264
	2 998 391	1 765 149
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	375 296	164 205
Upplupna intäkter	0	118 564
	375 296	282 769

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

ny

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Kassa och bank		
SEB	133 317	85 020
	133 317	85 020

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	21388718	0,81%	2024-06-28	12 892 500	450 000
SE-Banken Bolån	21388777	1,49%	2020-03-28	14 736 780	162 580
SE-Banken Bolån	25483529	1,08%	2020-03-28	6 772 000	100 000
SE-Banken Bolån	25483545	1,16%	2021-12-28	10 180 000	180 500
SE-Banken Bolån	35755659	2,34%	2028-12-28	10 852 500	0
SE-Banken Bolån	42202754	1,11%	2021-06-28	7 900 000	200 000
				63 333 780	1 093 080

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 240 700

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 57 868 380

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 85 833 000 85 833 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 093 080	893 080
	1 093 080	893 080

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	20 256	17 791
Förutbetalda hyror och avgifter	657 415	655 303
Övriga upplupna kostnader	237 054	211 131
	914 725	884 225

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

ny

Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den

26/5 - 2020

Anders Osterlund

Claes Rickard J Melén

Helene Reutervall

Johanna Snäcke

Karin Lindhé

Kenneth Westerdahl

Lars Ove Brännberg

Malin Hedberg

Marit Karlsson
MARIT KARLSSON

Vår revisionsberättelse har 22 - 05 - 26 lämnats beträffande denna årsredovisning

Karin Hygrell-Jonsson

Daniel Yonif

Av föreningen vald revisor

Av föreningen förordnad extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bällsta Bro i Sundbyberg, org.nr. 769604-7955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

nyo

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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

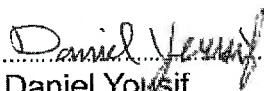
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisor från BoRevision 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 räkenskapsmaterialet. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/5 2020


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Av föreningen vald revisor