

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 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

Per Magnus Glans	Ordförande	
Karl Håkan Brekell	Ledamot	Avgår på egen begäran
Annika Margareta Fallenius	Ledamot	
Fredrik Ingmar Fries	Ledamot	
Hans Christer Pränning	Ledamot	
Ulf Christer Dennholt	Suppleant	
Torsten Magnus Sundin	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Håkan Brekell, Ulf Christer Dennholt, Fredrik Ingmar Fries, Per Magnus Glans, Hans Christer Pränning och Torsten Magnus Sundin.

Styrelsen har under året avhållit 13 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
Per Sjöborg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEN 8	1998	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

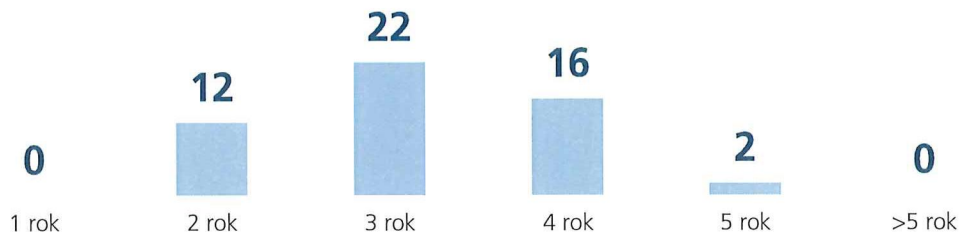
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Föreningslokal/styrelserum
Cykelrum och
källarförrådsutrymmen
Tvättstuga
Toalett
Uteförråd

Kommentar

Ågatan 22
Ågatan 24
Ågatan 22 + 24
Ågatan 24
Ågatan 24
Ågatan 22 + 24

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2022. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissar	2020	Nya mattor och ny belysning.
Gårdar och grönytor	2020 - 2021	Omdaning gårdar och grönområden klart våren 2021.
Arbeten för taksäkerhet	2020	Så kallade grabbräcken monteras för krav om säkerhet för takarbeten.
Radonmätning	2020	Under 3 månader mättes radonhalt i 18 lägenheter. Resultat klara under första halvåret 2021.
Gallergrindar	2019	Installerade framför fönster i trappuppgång för att minska risk för inbrott i de översta lägenheterna.
Undercentral.	2019	Digital central installerad och nya ställdon för värme och vatten.
Yttre förråd	2019	Ombyggda.
Ytterbelysning	2019	Fasadlampor mot ån och dito med rörelsedetektor över bakdörrar.
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.
Grind mot gatan	2019	Svetsarbeten och diverse justeringar.
Stamspolning	2019	Spolning alla stammar och besiktning vattenlås med mera i alla lägenheter.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Sammanträdesrum	2021	Rummet görs om för att fungera som både sammanträdesrum och övernattningsrum
Tvättstuga	2021	Ny stor tvättmaskin
OVK	2021	Uppskjuten åtgärd från 2020.
Trappuppgångar	2021	Ommålning väggar alla plan i båda husen
Fasader	2022	Målning av balkongpelare och fönsterkarmar i båda husen.
Värmepump	2022	Pump från 2007 ersätts med ny.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör och Kanal-TV	Com Hem
Trappstädning	IPK Fastighetskötsel AB
Porttelefon och el	LTP Säkerhetsteknik AB
Elleverantör	Skelefteå Kraft + Vattenfall (Nät)
Hissar inklusive telefon i hissar	Kone Hiss
Fastighetsjour	IPK Fastighetservice AB
Värmepump	Climapac
Glas, kartonger, tidningsretur etc.	Ragn-Sells
Fjärrvärme	Norrenergi
Hushållssopor	Sundbybergs stad
Fastighetsförsäkring	Protector
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
IDM el	Home Solution
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Fastighetskötsel	IPK Fastighetskötsel AB
Snöskottning Tak	LS Mark- och takservice AB
Vatten	Sundbybergs Stad
Parkeringshuset Ågatan 1-3	Atrium & Ljungberg

Övrig information

Arbetsgrupper

Ekonomi: Magnus Glans (C72), Fredrik Fries (C62) och Annika Fallenius (D 32)

Trädgård: Josefine Fredman (D24), Berith Norberg (D61), Maija Lönnström (C74), Amelie Thunström och Micke Rahm (D23) och Ulf Dennholt (C24).

Trots pandemin genomfördes de traditionsenliga städdagarna höst och vår. Ett 25-tal boende deltog. Däremot ställdes, likaså traditionsenligt, adventsmingel in.

Ågatans Samfällighet

Samfälligheten förvaltar Ågatan och promenadstråket utmed Bällstaån. De fem föreningarnas ordförande träffas för erfarenhetsutbyte i frågor av gemensam karaktär. I år ligger tyngdpunkten här på förhandlingar med Sundbybergs stads om deras intentionsavtal med syftet att ta över förvaltningen av strandpromenaden. Vår representant i samfällighetens styrelse är Christer Pränting (D64).

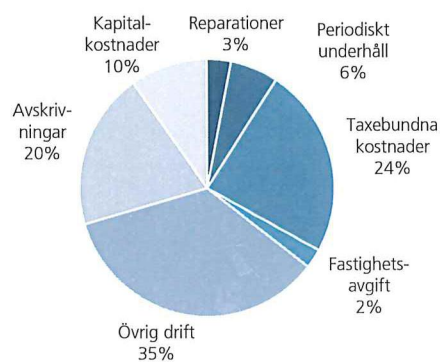
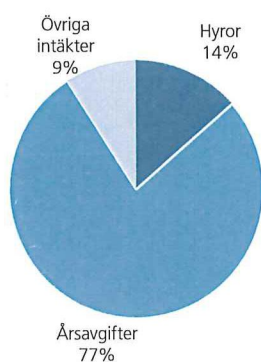
Föreningens ekonomi

I januari 2021 lades ungefär hälften av föreningens lån om (14,6 Mkr hos Nordea). 6,5 Mkr på 3 år till räntan 0,54 % och 6,5 Mkr rörligt till 0,35 %. Dessutom amorterades lånet ner till 13 Mkr. Årligen amorteras nu 400 000 kronor på föreningens lån, totalt cirka 26 Mkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 214 103	4 156 017
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 026 247	3 103 096
Finansiella intäkter	93	41
Ökning av kortfristiga skulder	0	252 947
	3 026 340	3 356 084
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 214 692	2 592 364
Finansiella kostnader	309 103	313 438
Ökning av kortfristiga fordringar	1 704	4 697
Minskning av långfristiga skulder	450 000	387 500
Minskning av kortfristiga skulder	213 101	0
	3 188 600	3 297 999
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 051 843	4 214 103
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-162 260	58 086

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma hölls 2020-06-15 i stor lokal i restaurang Pralin, Sundbyberg. Under rådande Coronapandemi sköts årsstämman fram mot vad stadgarna föreskriver, för att om möjligt kunna hållas på traditionellt sätt. Nu blev det en kombinerad händelse med, trots situationen, hela 24 fysiskt närvarande röstberättigade medlemmar samt 17 poströstande medlemmar. För avhandlade frågor hänvisas till stämmoprotokollet. Mötet avslutades med att föreningen bjöd på mat och dryck.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda styrelsemöten, även dessa med några fysiskt närvarande och några via telefon. Formerna för styrelsemötena har anpassats efter rådande anvisningar från myndigheterna.

Under våren utbetalades styrelsearvoden för första gången i föreningens historia.

Panträttsregistret som ligger hos vår förvaltare SBC uppdaterades.

För redovisning av moms avhängigt vår individuella elkonsumentmätning slöts ett tilläggsavtal med SBC.

Inte oväntat har Coronapandemin begränsat projektverksamheten. Det som delvis kunnat genomföras är omdaning av gårdar och grönområden. Helt klart blir dock det arbetet inte förrän våren 2021. En efterlängtat uppfräschning av hissarna kunde också genomföras. Förhandlingarna om stadens övertagande av strandpromenaden har legat helt nere.

Enligt lag har radonhalten mätts i 18 lägenheter under en tremånadersperiod. Resultat kommer under första halvåret 2021.

Via försäkringsförmedlare upphandlades Protector som föreningens försäkringsbolag.

Avtal slöts med LS Mark-och Takservice AB om skottning av taken när vintern slår till.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	561	562	559	559
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 567	6 674	6 767	6 803
Elkostnad/m ² totalyta	56	107	52	39
Värmekostnad/m ² totalyta	61	62	64	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	25	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	75	59	75
Soliditet (%)	54	53	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-118	-423	-340	277
Nettoomsättning (tkr)	2 990	3 066	2 814	2 691

Ytavgifter 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	2 894 196	318 000	0	2 576 196
S:a bundet eget kapital	30 306 996	318 000	0	29 988 996
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 551 331	-318 000	-423 241	3 292 572
Årets resultat	-118 031	-118 031	423 241	-423 241
S:a fritt eget kapital	2 433 301	-436 031	0	2 869 331
S:a eget kapital	32 740 297	-118 031	0	32 858 327

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-118 031
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 869 331
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 000
summa balanserat resultat	2 433 300

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

190 487
2 623 787

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 989 677	3 065 815
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 570	37 281
Summa rörelseintäkter		3 026 247	3 103 096
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 933 808	-2 311 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 253	-177 099
Personalkostnader	Not 6	-96 631	-103 300
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-620 576	-620 576
Summa rörelsekostnader		-2 835 268	-3 212 940
RÖRELSERESULTAT		190 979	-109 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 103	-313 438
Summa finansiella poster		-309 010	-313 397
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-118 031	-423 241
ÅRETS RESULTAT		-118 031	-423 241

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,14	56 718 306
Inventarier	Not 9	57 338 882
Summa materiella anläggningstillgångar	56 718 306	57 338 882
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 721 806	57 342 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		3 662
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 038
Summa kortfristiga fordringar	3 845 386	4 000 704
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		289 998
Summa kassa och bank	289 998	291 198
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 135 384	4 295 940
SUMMA TILLGÅNGAR	60 857 189	61 638 321

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 412 800	27 412 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 894 196	2 576 196
Summa bundet eget kapital		30 306 996	29 988 996
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 551 331	3 292 572
Årets resultat		-118 031	-423 241
Summa fritt eget kapital		2 433 301	2 869 331
SUMMA EGET KAPITAL		32 740 297	32 858 327
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 562 500	27 462 500
Summa långfristiga skulder		12 562 500	27 462 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 900 000	450 000
Leverantörsskulder		74 749	227 006
Skatteskulder		145 912	141 128
Övriga skulder		17 589	427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	416 143	498 933
Summa kortfristiga skulder		15 554 393	1 317 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 857 189	61 638 321

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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	2020	2019
Årsavgifter	2 344 047	2 350 721
Hyror parkering	408 920	411 883
Bredbandsintäkter	93 000	93 000
Elintäkter	54 197	210 223
Elintäkter moms	89 524	0
Öresutjämning	-10	-12
	2 989 677	3 065 815

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Fakturerade kostnader	1 000	1 000
Försäkringsersättning	23 270	0
Övriga intäkter	12 300	36 281
	36 570	37 281

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 190	16 543
	Fastighetsskötsel beställning	2 373	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	915	0
	Snöröjning/sandning	0	1 156
	Städning entreprenad	41 069	46 006
	Mattvätt/Hyrmattor	19 172	17 797
	Hissbesiktning	2 175	8 925
	Myndighetstillsyn	7 900	0
	Gemensamma utrymmen	3 380	31 850
	Garage/parkering	411 801	406 629
	Gård	0	3 485
	Serviceavtal	77 649	88 100
	Förbrukningsmateriel	14 386	1 877
	Brandskydd	0	16 254
		606 009	638 622
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	2 837
	Tvättstuga	19 469	0
	Entré/trapphus	25 270	1 740
	Lås	0	7 561
	VVS	8 534	36 786
	Värmeanläggning/undercentral	10 513	4 049
	Elinstallationer	17 092	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 013	7 365
	Hiss	0	5 636
	Tak	0	9 800
	Fönster	0	22 400
	Skador/klotter/skadegörelse	2 119	0
	Vattenskada	8 350	0
		94 360	98 175
	Periodiskt underhåll		
	VVS	13 006	62 000
	Värmeanläggning	0	153 750
	Elinstallationer	0	29 809
	Tak	0	92 500
	Mark/gård/utemiljö	177 481	0
		190 487	338 059
	Taxebundna kostnader		
	El	235 505	446 872
	Värme	254 663	257 582
	Vatten	121 532	123 033
	Sophämtning/renhållning	140 062	115 697
		751 762	943 184
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	63 762	70 505
	Kabel-TV	152 644	151 429
	Bredband	476	387
		216 882	222 321
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 308	71 604
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 933 808	2 311 964

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 451	1 213
	Tele- och datakommunikation	5 021	5 834
	Revisionsarvode extern revisor	12 875	12 438
	Föreningskostnader	9 238	4 369
	Styrelseomkostnader	0	6 358
	Fritids- och trivselkostnader	979	4 444
	Förvaltningsarvode	97 348	95 868
	Förvaltningsarvoden övriga	6 000	0
	Administration	29 323	5 085
	Konsultarvode	14 408	35 000
	Tidningar facklitteratur	640	640
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 850
		184 253	177 099

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 053	69 750
	Löner	0	10 000
	Sociala kostnader	21 578	23 550
		96 631	103 300

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	583 310	583 310
	Förbättringar	37 266	37 266
		620 576	620 576

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 589 441	70 589 441
	Utgående anskaffningsvärde	70 589 441	70 589 441
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 250 559	-12 629 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-620 576	-620 576
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 871 135	-13 250 559
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 718 306	57 338 882
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 669 000	11 669 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
		106 000 000	106 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	106 000 000
		106 000 000	106 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 500	7 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 500	7 500
	Ackumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	79 879	77 799
	Klientmedel hos SBC	3 761 845	3 922 905
		3 841 724	4 000 704

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 576 196	2 258 196
	Reservering enligt stadgar	318 000	318 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 894 196	2 576 196

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,020 %	7 000 000	7 000 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,200 %	5 812 500	6 062 500	2023-01-30
	Nordea	0,790 %	14 650 000	14 850 000	2021-01-18
	Summa skulder till kreditinstitut		27 462 500	27 912 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 900 000	-450 000	
			12 562 500	27 462 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 212 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 787 000	42 787 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	70 950	69 750
	Sociala avgifter	22 292	21 915
	Ränta	47 315	48 102
	Avgifter och hyror	276 494	266 666
	Tak	0	92 500
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	-907	0
		416 144	498 933

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Entreprenör upphandlad för ommålning av trapphusen och styrelserummet.

Stor tvättmaskin installerad.

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

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 24/4 2021



Per Magnus Glans
Ordförande



Karl Håkan Brekell
Ledamot



Annika Margareta Fallenius
Ledamot



Fredrik Ingmar Fries
Ledamot



Hans Christer Pränning
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/5 2021



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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 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 7 maj 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse 2020

Föreningens valda internrevisor har årsstämmans 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.

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 2020.

Sundbyberg den 10:e maj, 2021



Peter Thormählen

Internrevisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 344 000	2 344 047	2 344 000
Hyror parkering	395 000	408 920	409 000
Bredbandsintäkter	93 000	93 000	93 000
Elintäkter	280 000	54 197	275 000
Elintäkter moms	0	89 524	0
Öresutjämning	0	-10	0
Fakturerade kostnader	0	1 000	0
Försäkringsersättning	0	23 270	0
Övriga intäkter	0	12 300	0
	3 112 000	3 026 247	3 121 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-18 000	-25 190	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-2 373	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-915	-3 000
Städning entreprenad	-48 000	-41 069	-47 000
Mattvätt/Hyrmattor	-19 000	-19 172	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	-50 000
Hissbesiktning	-10 000	-2 175	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-7 900	0
Gemensamma utrymmen	-12 000	-3 380	-1 000
Garage/parkering	-331 000	-411 801	-405 000
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-92 000	-77 649	-79 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-14 386	-2 000
Brandskydd	-17 000	0	-5 000
	-578 000	-606 009	-618 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-78 000	0	-125 000
Tvättstuga	0	-19 469	0
Entré/trapphus	0	-25 270	0
Lås	0	0	-5 000
VVS	0	-8 534	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 513	0
Ventilation	0	0	-5 000
Elinstallationer	0	-17 092	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 013	0
Hiss	0	0	-20 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 119	0
Vattenskada	0	-8 350	0
	-78 000	-94 360	-160 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-185 000	0	0
VVS	0	-13 006	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	-177 481	-400 000
	-285 000	-190 487	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-430 000	-235 505	-550 000
Värme	-285 000	-254 663	-277 000
Vatten	-124 000	-121 532	-107 000
Sophämtning/renhållning	-121 000	-140 062	-180 000
	-960 000	-751 762	-1 114 000

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-74 000	-63 762	-69 000
Kabel-TV	-158 000	-152 644	-158 000
Bredband	-1 000	-476	0
	-233 000	-216 882	-227 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-74 308	-71 650
	-72 000	-74 308	-71 650
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 451	-2 000
Tele- och datakommunikation	-7 000	-5 021	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 875	-13 000
Föreningskostnader	-5 000	-9 238	-13 000
Styrelseomkostnader	-7 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-979	-2 000
Förvaltningsarvode	-101 000	-97 348	-98 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-6 000	0
Administration	-5 000	-29 323	-6 000
Konsultarvode	0	-14 408	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-640	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 970	-6 000
	-152 000	-184 253	-149 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-10 000	0	0
Styrelsearvode	-71 000	-75 053	-70 950
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-21 578	-22 300
	-104 000	-96 631	-93 250
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-584 000	-583 310	-584 000
Förbättringar	-38 000	-37 266	-38 000
	-622 000	-620 576	-622 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 084 000	-2 835 268	-3 454 900
RÖRELSERESULTAT	28 000	190 979	-333 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	93	0
Låneräntor	-224 000	-308 754	-280 000
Övriga räntekostnader	0	-349	0
	-224 000	-309 010	-280 000
RESULTAT	-196 000	-118 031	-613 900