

Årsredovisning 2023



Brf Bällstavik

Org nr 769612-4515

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bällstavik, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-06.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2006 fastigheten Mariehäll 1:45 i Stockholms stad med äganderätt. Föreningens fastighet består av 69 bostadslägenheter fördelade på tre flerfamiljshus.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1,5 rum och kök
18 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Den totala lägenhetsytan är 5 733 kvm.

Båt- och bilplatser

Brf Bällstavik kan erbjuda parkeringsplats för alla lägenheter, antingen i garage, carport eller på p-plats på föreningens fastighet. Brf Bällstavik har 28 båtplatser, varav två är gästplatser.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 192 553 000 kr, varav mark 65 648 000 kr och byggnad 126 905 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens tekniska status

Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagen av Planima AB i april 2018, uppdateras årligen. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2057 och uppdateras varje år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift betalas med 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Städning och fastighetsförvaltning sköts av DCE el- och fastighetsaktiebolag.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 september 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 847 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagen av Planima AB i april 2018.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2023 bestått av följande ledamöter:

Peter Gustafsson, hus C Ordförande
Eva Johansson, hus B Kassör
Staffan Ekstrand, hus A Sekreterare
Lars Ekman, hus B Ledamot

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

Styrelsen har under året haft 13 (11) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB valdes på stämman i april att utföra revision av föreningens årsredovisning.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Joni Saimaa, hus B
Göran Kolmodin, hus C

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och investeringar

Under 2023 har styrelsen fortsatt med en flexibel amorteringsmodell som innebär att styrelsen kan besluta angående amortering av föreningens lån baserat på rådande ränteläge samt den rådande ekonomiska situationen.

1 MSEK amorterades i juni 2023. Under året har styrelsen haft hjälp av Finopti för strategi och förhandling av räntor. I maj byttes bromsbeläggningar i hissarna i hus 40 och 42. Ny fläkt installerades i kretsloppsrummet i hus 40. Ett nytt larmsystem för kommunikation vid nödläge installerades i våra hissar.

Medlemsinformation

Under 2023 har styrelsen mejlat information till föreningens medlemmar via Fastums system. Dessutom har anslag satts upp på föreningens anslagstavlor och information har gjorts tillgänglig på föreningens sajt (ballstavik.se) samt på facebook.com/Ballstavik. Vid akuta händelser kommunicerar styrelsen via SMS-listor till föreningens medlemmar för snabbast möjliga respons. Medlemmarna uppmanas att kontakta styrelsen via ballstavik@mail.com.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 116 (114) medlemmar fördelade på 69 lägenheter. Under året har 15 medlemmar tillträtt samt 13 medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 611	5 380	5 358	5 289
Resultat efter finansiella poster	538	280	944	1 008
Årets resultat exkl avskrivningar	1 782	1 524	2 176	2 228
Soliditet (%)	68,07	67,63	66,86	65,91
Genomsnittlig skuldränta(%)	2,70	1,92	1,40	1,36
Fastighetens belåningsgrad (%)	31,15	29,42	32,67	33,56
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	815	815	815
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 304	9 510	9 865	10 201
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 669	9 884	10 253	10 601
Sparande per kvm (kr/kvm)	322	293	390	395
Räntekänslighet (%)	11,41	12,13	12,59	13,02
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	159	176	155	137
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,97	86,75	87,15	88,28

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 370 000	3 368 000	-431 595	280 392	120 586 797
Disposition av föregående års resultat:		370 405	-90 013	-280 392	0
Årets resultat				537 850	537 850
Belopp vid årets utgång	117 370 000	3 738 405	-521 608	537 850	121 124 647

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-521 609
årets vinst	537 850
	16 241

disponeras så att	
till yttre fond reserveras	891 000
av yttre fonden ianspråktas	-175 337
i ny räkning överföres	-699 422
	16 241

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 611 230	5 380 442
Övriga rörelseintäkter	3	37 879	2 569
Summa rörelseintäkter		5 649 109	5 383 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 188 831	-2 663 212
Övriga externa kostnader	5	-204 254	-205 627
Personalkostnader	6	-67 024	-68 740
Avskrivningar		-1 243 940	-1 243 940
Summa rörelsekostnader		-3 704 049	-4 181 519
Rörelseresultat		1 945 060	1 201 492
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 559	1 045
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 492 769	-922 145
Summa finansiella poster		-1 407 210	-921 100
Resultat efter finansiella poster		537 850	280 392
Årets resultat		537 850	280 392

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	171 824 700	173 045 286
Inventarier, verktyg och installationer	8	58 386	81 740
Summa materiella anläggningstillgångar		171 883 086	173 127 026
Summa anläggningstillgångar		171 883 086	173 127 026
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		452 415	4 496
Övriga fordringar	9	873 922	577 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	232 354	179 811
Summa kortfristiga fordringar		1 558 691	761 913
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 492 429	4 410 233
Summa kassa och bank		4 492 429	4 410 233
Summa omsättningstillgångar		6 051 120	5 172 146
SUMMA TILLGÅNGAR		177 934 206	178 299 172

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 370 000	117 370 000
Fond för yttre underhåll		3 738 405	3 368 000
Summa bundet eget kapital		121 108 405	120 738 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-521 609	-431 596
Årets resultat		537 850	280 392
Summa ansamlad förlust		16 241	-151 204
Summa eget kapital		121 124 646	120 586 796
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	39 523 756	33 574 467
Summa långfristiga skulder		39 523 756	33 574 467
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 906 700	23 087 689
Leverantörsskulder		128 949	285 801
Skatteskulder		39 700	23 770
Övriga skulder		34 287	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 176 168	740 649
Summa kortfristiga skulder		17 285 804	24 137 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 934 206	178 299 172

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		537 850	280 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 243 940	1 243 940
Förändring skatteskuld/fordran		15 930	13 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 797 720	1 538 284
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-543 476	-24 293
Förändring av kortfristiga skulder		312 954	179 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 567 198	1 693 131
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 231 700	-2 115 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 231 700	-2 115 850
Årets kassaflöde		335 498	-422 719
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 976 945	5 399 663
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 312 443	4 976 944

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddare	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	4 856 580	4 669 768
P-plats och garage	667 485	637 850
Hysesintäkter, övr objekt ej moms	79 326	72 824
Hysesintäkter, övr objekt moms	7 840	0
	5 611 231	5 380 442

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Betalningspåminnelse	241	600
Övriga fakturerade kostnader	0	1 969
Öres- och kronutjämning	-15	0
Elprisstöd	37 653	0
	37 879	2 569

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Fastighetsskötsel	144 962	165 742
Trädgårdsskötsel	61 216	91 730
Trivselåtgärder	12 450	10 400
Städkostnader	1 652	7 525
Hyra av entrémattor	47 593	42 807
Snöröjning/sandning	68 764	25 846
Serviceavtal	30 589	27 949
Hisskostnader	44 385	44 463
Reparationer	4 258	283 610
Hissreparationer	68 598	152 994
Planerat underhåll	175 337	220 595
Fastighetsel	161 046	243 573
Uppvärmning	643 320	688 295
Vatten och avlopp	145 252	117 984
Avfallshantering	183 052	156 763
Försäkringskostnader	104 676	98 804
Kabel-tv	42 414	38 338
Bredband	104 096	96 715
Fastighetsskatt	35 530	35 530
Kommunal fastighetsavgift	109 641	104 811
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	0	8 738
	2 188 831	2 663 212

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Porto	506	0
Föreningsgemensamma kostnader	5 000	42 357
Revisionsarvode	23 125	22 625
Ekonomisk förvaltning	97 368	98 369
Bankkostnader	2 738	1 820
Underhållsplan	12 875	11 625
Övriga poster	62 642	28 831
	204 254	205 627

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Styrelsearvode	51 000	54 000
Sociala avgifter	16 024	14 740
	67 024	68 740

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 103 000	186 103 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 103 000	186 103 000
Ingående avskrivningar	-13 057 714	-11 837 128
Årets avskrivningar	-1 220 586	-1 220 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 278 300	-13 057 714
Utgående redovisat värde	171 824 700	173 045 286
Taxeringsvärden byggnader	126 905 000	126 905 000
Taxeringsvärden mark	65 648 000	65 648 000
	192 553 000	192 553 000
Bokfört värde byggnader	109 852 700	111 073 286
Bokfört värde mark	61 972 000	61 972 000
	171 824 700	173 045 286

Not 8 Installation laddare

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 771	116 771
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 771	116 771
Ingående avskrivningar	-35 031	-11 677
Årets avskrivningar	-23 354	-23 354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 385	-35 031
Utgående redovisat värde	58 386	81 740

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	49 211	10 894
Skattefordran	4 697	0
Avräkningskonto förvaltare	820 014	566 712
	873 922	577 606

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	104 153	95 207
Bredband	37 411	36 035
Ekonomisk förvaltning	24 153	23 406
Fastighetsskötsel	11 246	0
Serviceavtal Nomor, Schindler Hiss	30 624	25 162
Trädgårdsskötsel	24 767	0
	232 354	179 810

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,47	2024-07-28	11 687 500	12 687 500
SEB	0,82	2024-06-28	3 987 500	3 987 500
SEB	1,08	2026-12-28	9 350 000	9 350 000
SEB	3,32	2027-06-28	11 121 117	11 352 817
SEB	1,51	2025-03-28	9 000 000	9 000 000
SEB	1,55	2023-03-28	0	10 284 339
SHB	3,79	2026-03-30	10 284 339	0
			55 430 456	56 662 156
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 906 700	-23 087 689

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2024, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 231 700 kr

Lån som förfaller inom ett år: 15 675 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	11 492	11 715
Upplupna styrelsearvoden	60 000	72 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 853	22 623
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Upplupen snöröjning	15 305	0
Upplupna elkostnader	18 492	57 897
Upplupna värmekostnader	105 641	157 642
Upplupna avfallskostnader	12 450	10 053
Upplupna vattenkostnader	36 451	42 652
Upplupna kostnader för reparationer	0	31 953
Upplupna kostnader för entrémattor	0	3 336
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	0	15 125
Förutbetalda avgifter och hyror	874 484	280 134
Upplupna kostnader för besiktning	0	12 519
	1 176 168	740 649

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	68 803 000	68 803 000
	68 803 000	68 803 000

Bromma den dag som frangår av vår elektroniska underskrift.

Peter Gustafsson
Ordförande

Lars Ekman

Staffan Ekstrand

Eva Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt
Revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Bällstavik.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-03 11:52:13

Dokumentet är undertecknat av:

 EVA JOHANSSON (19600201XXXX) Ledamot	2024-03-22 14:47:37
 Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2024-04-03 11:52:13
 Lars Gustav Ekman (19601006XXXX) Ledamot	2024-03-22 16:07:35
 Bo Staffan Ekstrand (19711020XXXX) Ledamot	2024-03-22 14:43:43
 PETER GUSTAFSSON (19680820XXXX) Ordförande	2024-03-22 14:50:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Bällstavik.pdf (247412 byte)

332F4DD9147CCCB042D49EF28E554C9109F9CB9CADB56A600A40E0F037D170853794DD4E9B2312F0DD93
A2DA7581F370231F2A227837B68659A565FF4AB0DFDF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support