



# Årsredovisning 2021



**Brf Bällstavik**

**Org nr 769612-4515**

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 bostadsrättslaghet.

**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 2021-01-01 – 2021-12-31. 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). 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.

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 taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 158 701 000 kr, varav mark 64 000 000 kr och byggnad 94 701 000 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 2060.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift betalas med 1 459 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 framtagna underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 815 kr/kvm boarea per år för 2021.

#### Avsättning till yttre fond

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

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 26 maj 2021 bestått av följande ledamöter:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Anders Löfgren, hus A   | Ordförande  |
| Eva Johansson, hus B    | Kassör      |
| Magnus Ohlin, hus C     | Sekreterare |
| Staffan Ekstrand, hus A | Ledamot     |
| Lars Ekman, hus B       | Ledamot     |

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

Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Björn Frenckner, hus A  
Fredrik Stenerfelt, hus C  
Göran Kolmodin, hus A

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Ekonomi och investeringar**

Under 2021 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.

Amorteringar har skett under året med 2 msek.

På stämman i juni 2020 beslutades att anlägga 10 laddplatser för bilar under våren 2021. Arbetet färdigställdes våren 2021 och bidrag från Naturvårdsverket erhöles.

Postfacken har bytts ut till nya säkrare fack.

### Medlemsinformation

Under 2021 har styrelsen delat ut två tryckta medlemsbrev till föreningens medlemmar. Dessutom har anslag satts upp på föreningens anslagstavlor och information har gjorts tillgänglig på förenings sajt (ballstavik.se). Vid akuta händelser kommunicerar styrelsen via SMS-listor till föreningens medlemmar för snabbast möjliga respons. Medlemmarna uppmanas att kontakta styrelsen via styrelsen@ballstavik.se.

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 113 medlemmar fördelade på 69 lägenheter.

Under året har det skett 15 överlåtelser.

Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>       | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                    | 5 358       | 5 289       | 5 186       | 5 064       |
| Resultat efter finansiella poster  | 944         | 1 008       | 161         | 423         |
| Årets resultat exkl avskrivningar  | 2 176       | 2 228       | 1 382       | 1 650       |
| Soliditet (%)                      | 66,86       | 65,91       | 64,98       | 64,56       |
| Genomsnittlig skuldränta(%)        | 1,40        | 1,36        | 1,47        | 1,72        |
| Lån i förhållande till taxvärde(%) | 37,04       | 38,30       | 39,56       | 45,16       |
| Fastighetens belåningsgrad (%)     | 32,67       | 33,56       | 34,47       | 34,84       |
| Fastighetslån kr/kvm               | 10 253      | 10 601      | 10 950      | 11 125      |
| Årsavgifter kr/kvm                 | 815         | 815         | 799         | 783         |

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

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.

Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)

Fastighetens lån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Fastighetens totala fastighetslån i slutet av året dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 117 370 000          | 2 312 000                   | -1 327 982             | 1 008 220         | <b>119 362 238</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 465 000                     | 543 220                | -1 008 220        | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | 944 167           | <b>944 167</b>     |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>117 370 000</b>   | <b>2 777 000</b>            | <b>-784 762</b>        | <b>944 167</b>    | <b>120 306 405</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| ansamlad förlust | -784 762       |
| årets vinst      | 944 167        |
|                  | <b>159 405</b> |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| disponeras så att          |                |
| till yttre fond reserveras | 591 000        |
| i ny räkning överföres     | -431 595       |
|                            | <b>159 405</b> |

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

## Resultaträkning

|                                            | Not | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2   | 5 358 367                 | 5 289 456                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |     | <b>5 358 367</b>          | <b>5 289 456</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |     |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 3   | -2 106 838                | -1 970 146                |
| Övriga externa kostnader                   | 4   | -162 918                  | -171 288                  |
| Personalkostnader                          | 5   | -76 306                   | -78 215                   |
| Avskrivningar                              |     | -1 232 263                | -1 220 586                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |     | <b>-3 578 325</b>         | <b>-3 440 235</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>1 780 042</b>          | <b>1 849 221</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                  |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -835 875                  | -841 001                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | <b>-835 875</b>           | <b>-841 001</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>944 167</b>            | <b>1 008 220</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>944 167</b>            | <b>1 008 220</b>          |



| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 6          | 174 265 872        | 175 486 458        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 105 094            | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>174 370 966</b> | <b>175 486 458</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>174 370 966</b> | <b>175 486 458</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Övriga fordringar                              | 8          | 1 502 391          | 1 618 398          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9          | 170 610            | 202 561            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>1 673 001</b>   | <b>1 820 959</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |            | 3 897 570          | 3 798 345          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>3 897 570</b>   | <b>3 798 345</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>5 570 571</b>   | <b>5 619 304</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>179 941 537</b> | <b>181 105 762</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b>  | <b>2020-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 117 370 000        | 117 370 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 777 000          | 2 312 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>120 147 000</b> | <b>119 682 000</b> |
| <i><b>Ansamlad förlust</b></i>               |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -784 762           | -1 327 982         |
| Årets resultat                               |            | 944 167            | 1 008 220          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |            | <b>159 405</b>     | <b>-319 762</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>120 306 405</b> | <b>119 362 238</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 32 621 839         | 37 959 339         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>32 621 839</b>  | <b>37 959 339</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 26 156 167         | 22 818 667         |
| Leverantörsskulder                           |            | 96 584             | 154 459            |
| Skatteskulder                                |            | 9 818              | 9 638              |
| Övriga skulder                               |            | 0                  | 36 215             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 750 724            | 765 206            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>27 013 293</b>  | <b>23 784 185</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>179 941 537</b> | <b>181 105 762</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |           |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Resultat efter finansiella poster                   | 944 168   | 1 008 220 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 1 232 263 | 1 220 586 |
| Förändring skatteskuld/fordran                      | 180       | -112 672  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

2 176 611      2 116 134

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |          |         |
|---------------------------------------|----------|---------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | 31 952   | 121 527 |
| Förändring av kortfristiga skulder    | -108 571 | 70 876  |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 099 992      2 308 537

### Investeringsverksamheten

|                                                  |          |   |
|--------------------------------------------------|----------|---|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -116 771 | 0 |
|--------------------------------------------------|----------|---|

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-116 771      0

### Finansieringsverksamheten

|                                           |            |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Förändring av skulder till kreditinstitut | -2 000 000 | -2 000 000 |
|-------------------------------------------|------------|------------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 000 000      -2 000 000

### Årets kassaflöde

-16 779      308 537

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                    |           |           |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | 5 416 443 | 5 107 906 |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|

### Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 399 664      5 416 443

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Laddare   | 5 år   |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                   | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                       | 4 669 764                 | 4 669 764                 |
| P-plats och garage                | 617 200                   | 548 300                   |
| Hysesintäkter, övr objekt ej moms | 71 392                    | 71 392                    |
| Öres- och kronutjämning           | 11                        | 0                         |
|                                   | <b>5 358 367</b>          | <b>5 289 456</b>          |

### Not 3 Driftskostnader

|                                              | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                            | 129 895                   | 127 978                   |
| Trädgårdsskötsel                             | 56 752                    | 89 429                    |
| Trivselåtgärder                              | 4 800                     | 5 197                     |
| Hyra av entrémattor                          | 41 145                    | 41 134                    |
| Snöröjning/sandning                          | 44 929                    | 3 708                     |
| Serviceavtal                                 | 30 157                    | 30 313                    |
| Hisskostnader                                | 5 511                     | 5 445                     |
| Reparationer                                 | 121 397                   | 171 832                   |
| Hissreparationer                             | 56 384                    | 15 392                    |
| Planerat underhåll                           | 148 715                   | 127 422                   |
| Fastighetsel                                 | 155 641                   | 103 447                   |
| Uppvärmning                                  | 661 108                   | 583 017                   |
| Vatten och avlopp                            | 108 336                   | 132 576                   |
| Avfallshantering                             | 151 983                   | 100 354                   |
| Försäkringskostnader                         | 122 853                   | 140 480                   |
| Självrisker                                  | 4 000                     | 23 600                    |
| Kabel-tv                                     | 39 057                    | 44 079                    |
| Bredband                                     | 98 939                    | 109 132                   |
| Fastighetsskatt                              | 17 010                    | 17 010                    |
| Kommunal fastighetsavgift                    | 100 671                   | 98 601                    |
| Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial | 7 555                     | 0                         |
|                                              | <b>2 106 838</b>          | <b>1 970 146</b>          |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Porto                         | 0                         | 3 100                     |
| Föreningsgemensamma kostnader | 2 425                     | 7 062                     |
| Revisionsarvode               | 23 250                    | 22 625                    |
| Ekonomisk förvaltning         | 103 219                   | 102 252                   |
| Bankkostnader                 | 1 400                     | 3 600                     |
| Underhållsplan                | 12 000                    | 11 875                    |
| Övriga poster                 | 20 624                    | 20 774                    |
|                               | <b>162 918</b>            | <b>171 288</b>            |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode   | 60 000                    | 60 000                    |
| Sociala avgifter | 16 306                    | 18 215                    |
|                  | <b>76 306</b>             | <b>78 215</b>             |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 186 103 000        | 186 103 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>186 103 000</b> | <b>186 103 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -10 616 542        | -9 395 956         |
| Årets avskrivningar                             | -1 220 586         | -1 220 586         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11 837 128</b> | <b>-10 616 542</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>174 265 872</b> | <b>175 486 458</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 94 701 000         | 94 701 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 64 000 000         | 64 000 000         |
|                                                 | <b>158 701 000</b> | <b>158 701 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 112 293 872        | 113 514 458        |
| Bokfört värde mark                              | 61 972 000         | 61 972 000         |
|                                                 | <b>174 265 872</b> | <b>175 486 458</b> |

#### Not 7 Installation laddare

|                                                 | 2021-12-31     | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0              | 0          |
| Inköp                                           | 116 771        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>116 771</b> | <b>0</b>   |
| Ingående avskrivningar                          | 0              | 0          |
| Årets avskrivningar                             | -11 677        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11 677</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>105 094</b> | <b>0</b>   |

### Not 8 Övriga fordringar

|                            | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 298              | 299              |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 502 093        | 1 618 099        |
|                            | <b>1 502 391</b> | <b>1 618 398</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring  | 90 149         | 114 658        |
| Bredband              | 33 170         | 37 955         |
| Ekonomisk förvaltning | 24 375         | 24 375         |
| Serviceavtal tak      | 0              | 3 539          |
| Serviceavtal Nomor    | 22 916         | 22 034         |
|                       | <b>170 610</b> | <b>202 561</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2021-12-31 | Lånebelopp<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                     | 1,54           | 2022-07-28                | 14 687 500               | 14 687 500               |
| SEB                                     | 0,82           | 2024-06-28                | 3 987 500                | 3 987 500                |
| SEB                                     | 1,08           | 2026-12-28                | 9 350 000                | 10 350 000               |
| SEB                                     | 0,25           | 2022-12-28                | 11 468 667               | 12 468 667               |
| SEB                                     | 1,51           | 2025-03-28                | 9 000 000                | 9 000 000                |
| SEB                                     | 1,55           | 2023-03-28                | 10 284 339               | 10 284 339               |
|                                         |                |                           | <b>58 778 006</b>        | <b>60 778 006</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -26 156 167              | -22 818 667              |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2022, 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.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader             | 6 636          | 7 289          |
| Upplupna styrelsearvoden            | 60 000         | 60 000         |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 18 852         | 18 852         |
| Upplupna revisionsarvoden           | 23 000         | 22 000         |
| Upplupna elkostnader                | 38 628         | 21 000         |
| Upplupna värmekostnader             | 99 040         | 76 791         |
| Upplupna avfallskostnader           | 16 021         | 11 508         |
| Upplupna vattenkostnader            | 27 249         | 65 215         |
| Upplupna kostnader för reparationer | 9 750          | 17 844         |
| Upplupna kostnader för entrémattor  | 3 165          | 2 339          |
| Upplupna kostnader för snöröjning   | 4 798          | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror     | 443 586        | 462 369        |
|                                     | <b>750 725</b> | <b>765 207</b> |

## Not 12 Ställda säkerheter

|                        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 68 803 000        | 68 803 000        |
|                        | <b>68 803 000</b> | <b>68 803 000</b> |

Bromma

Anders Löfgren  
Ordförande

Lars Ekman

Staffan Ekstrand

Eva Johansson

Magnus Ohlin

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Bällstavik.pdf

Kvittensen skapad: 2022-03-02 17:16:28

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                   |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|
|  | Anders Olof Löfgren (19510129XXXX) Styrelsemedlem | 2022-03-02 15:41:06 |
|  | EVA JOHANSSON (19600201XXXX) Styrelsemedlem       | 2022-03-02 14:53:56 |
|  | Lars Gustav Ekman (19601006XXXX) Styrelsemedlem   | 2022-03-02 14:22:27 |
|  | Bo Staffan Ekstrand (19711020XXXX) Styrelsemedlem | 2022-03-02 13:30:51 |
|  | MAGNUS OHLIN (19761110XXXX) Styrelsemedlem        | 2022-03-02 14:45:16 |
|  | Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor      | 2022-03-02 17:16:28 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Bällstavik.pdf (248978 byte)

EF50A274CD19D51DBDB11EA16D50EAB3951952381C1632947BA3DDEC79510B423255EB964E4D5506DD16  
91C1890D2AC223A9808F88DC42B1DB1FAF27E98574EA

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bällstavik, org.nr. 769612-4515

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstavik för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällstavik för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2022

.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-03-02 17:18:01

Dokumentet är undertecknat av:

---

 Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2022-03-02 17:18:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (118092 byte)

C53412A1D09B6CCE316414361A219993B6712D0A5D713802DB6AAF4E2463AE0C54D604FFC7FC4286476A  
510AD05BD7BB889C5020BF5B9A5F94662B5C177C8C3B

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support