



# Årsredovisning 2022



**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 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.

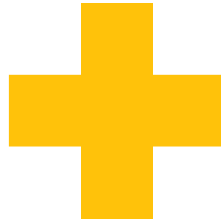
**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**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.

---



# Årsredovisning 2022



**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 2022-01-01 – 2022-12-31. 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 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 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 framtagen underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 815 kr/kvm boarea per år för 2022.

#### 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 17 maj 2022 bestått av följande ledamöter:

|                         |            |                               |
|-------------------------|------------|-------------------------------|
| Anders Löfgren, hus A   | Ordförande | (Lämnat styrelsen under året) |
| Eva Johansson, hus B    | Kassör     |                               |
| 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**

I juni oljades föreningens trädäck.

Under sommaren höjdes säkerheten på föreningens brygga - en ny port med kodlås installerades och på den norra delen av bryggan monterades en barriär för att förhindra att folk hoppar ut på bryggan.

I augusti bjöd föreningen in till sommarfest och ett 30-tal medlemmar närvarade. Mat och livemusik

Under hösten renoverades och uppgraderades föreningens pumpgrop med nytt system och pumpar.

I oktober delades nya luftfilter ut till alla medlemslägenheter.

Ett antal sprängarbeten på grannfastigheter har skett under året och styrelsen har deltagit i besiktningar och tagit del av protokoll för efterbesiktningar.

Ordföranden Anders Löfgren gick bort i slutet av året och styrelsen konstituerade sig inom ramen för befintliga ledamöter och till ny ordförande valdes Staffan Ekstrand.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 114 medlemmar fördelade på 69 lägenheter.  
Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.  
Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 5 380       | 5 358       | 5 289       | 5 186       |
| Resultat efter finansiella poster | 280         | 944         | 1 008       | 161         |
| Årets resultat exkl avskrivningar | 1 524       | 2 176       | 2 228       | 1 382       |
| Soliditet (%)                     | 67,63       | 66,86       | 65,91       | 64,98       |
| Genomsnittlig skuldränta(%)       | 1,92        | 1,40        | 1,36        | 1,47        |
| Fastighetens belåningsgrad (%)    | 29,42       | 32,67       | 33,56       | 34,47       |
| Fastighetslån kr/kvm              | 9 883       | 10 253      | 10 601      | 10 950      |
| Årsavgifter kr/kvm                | 815         | 815         | 815         | 799         |

#### 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.



### Förändringar i 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          | 2 777 000                   | -784 762               | 944 167           | <b>120 306 405</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 591 000                     | 353 167                | -944 167          | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | 280 392           | <b>280 392</b>     |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>117 370 000</b>   | <b>3 368 000</b>            | <b>-431 595</b>        | <b>280 392</b>    | <b>120 586 797</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -431 596        |
| årets vinst      | 280 392         |
|                  | <b>-151 204</b> |

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| behandlas så att            |                 |
| av yttre fonden ianspråkats | -220 595        |
| till yttre fond reserveras  | 591 000         |
| i ny räkning överföres      | -521 609        |
|                             | <b>-151 204</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 5 380 442                         | 5 358 367                         |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 2 569                             | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>5 383 011</b>                  | <b>5 358 367</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 3          | -2 663 212                        | -2 106 838                        |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -205 627                          | -162 918                          |
| Personalkostnader                                | 5          | -68 740                           | -76 306                           |
| Avskrivningar                                    |            | -1 243 940                        | -1 232 263                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-4 181 519</b>                 | <b>-3 578 325</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>1 201 492</b>                  | <b>1 780 042</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 1 045                             | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -922 145                          | -835 875                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-921 100</b>                   | <b>-835 875</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>280 392</b>                    | <b>944 167</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>280 392</b>                    | <b>944 167</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 173 045 286        | 174 265 872        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7          | 81 740             | 105 094            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>173 127 026</b> | <b>174 370 966</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>173 127 026</b> | <b>174 370 966</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 4 496              | 0                  |
| Övriga fordringar                             | 8          | 577 606            | 1 502 391          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 179 811            | 170 610            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>761 913</b>     | <b>1 673 001</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 4 410 233          | 3 897 570          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>4 410 233</b>   | <b>3 897 570</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>5 172 146</b>   | <b>5 570 571</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>178 299 172</b> | <b>179 941 537</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 117 370 000        | 117 370 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 368 000          | 2 777 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>120 738 000</b> | <b>120 147 000</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -431 596           | -784 762           |
| Årets resultat                               |            | 280 392            | 944 167            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |            | <b>-151 204</b>    | <b>159 405</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>120 586 796</b> | <b>120 306 405</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10         | 33 574 467         | 32 621 839         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>33 574 467</b>  | <b>32 621 839</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10         | 23 087 689         | 26 156 167         |
| Leverantörsskulder                           |            | 285 801            | 96 584             |
| Skatteskulder                                |            | 23 770             | 9 818              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11         | 740 649            | 750 724            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>24 137 909</b>  | <b>27 013 293</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>178 299 172</b> | <b>179 941 537</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>  | <b>Not</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   |            | 280 392                           | 944 168                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 1 243 940                         | 1 232 263                         |
| Förändring skatteskuld/fordran  |            | 13 952                            | 180                               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>1 538 284</b>                  | <b>2 176 611</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |            | -24 293                           | 31 952                            |
| Förändring av kortfristiga skulder  |            | 179 140                           | -108 571                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>1 693 131</b>                  | <b>2 099 992</b>                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | -116 771                          | -116 771                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-116 771</b>                   | <b>-116 771</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |            |                                   |                                   |
| Förändring av skulder till kreditinstitut   |            | -2 115 850                        | -2 000 000                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-2 115 850</b>                 | <b>-2 000 000</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>-539 490</b>                   | <b>-16 779</b>                    |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |            |                                   |                                   |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |            | 5 399 663                         | 5 416 443                         |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |            | <b>4 860 173</b>                  | <b>5 399 664</b>                  |

## 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

|                                   | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                       | 4 669 768                 | 4 669 764                 |
| P-plats och garage                | 637 850                   | 617 200                   |
| Hysesintäkter, övr objekt ej moms | 72 824                    | 71 392                    |
| Öres- och kronutjämning           | 0                         | 11                        |
|                                   | <b>5 380 442</b>          | <b>5 358 367</b>          |

### Not 3 Driftskostnader

|  | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                            | 165 742                   | 129 895                   |
| Trädgårdsskötsel                             | 91 730                    | 56 752                    |
| Trivselåtgärder                              | 10 400                    | 4 800                     |
| Städkostnader                                | 7 525                     | 0                         |
| Hyra av entrémattor                          | 42 807                    | 41 145                    |
| Snöröjning/sandning                          | 25 846                    | 44 929                    |
| Serviceavtal                                 | 27 949                    | 30 157                    |
| Hisskostnader                                | 44 463                    | 5 511                     |
| Reparationer                                 | 283 610                   | 121 397                   |
| Hissreparationer                             | 152 994                   | 56 384                    |
| Planerat underhåll                           | 220 595                   | 148 715                   |
| Fastighetsel                                 | 243 573                   | 155 641                   |
| Uppvärmning                                  | 688 295                   | 661 108                   |
| Vatten och avlopp                            | 117 984                   | 108 336                   |
| Avfallshantering                             | 156 763                   | 151 983                   |
| Försäkringskostnader                         | 98 804                    | 122 853                   |
| Självrisker                                  | 0                         | 4 000                     |
| Kabel-tv                                     | 38 338                    | 39 057                    |
| Bredband                                     | 96 715                    | 98 939                    |
| Fastighetsskatt                              | 35 530                    | 17 010                    |
| Kommunal fastighetsavgift                    | 104 811                   | 100 671                   |
| Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial | 8 738                     | 7 555                     |

**2 663 212**                      **2 106 838**

#### **Not 4 Övriga externa kostnader**

|                               | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
|                               | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| Föreningsgemensamma kostnader | 42 357             | 2 425              |
| Revisionsarvode               | 22 625             | 23 250             |
| Ekonomisk förvaltning         | 98 369             | 103 219            |
| Bankkostnader                 | 1 820              | 1 400              |
| Underhållsplan                | 11 625             | 12 000             |
| Övriga poster                 | 28 831             | 20 624             |
|                               | <b>205 627</b>     | <b>162 918</b>     |

#### **Not 5 Personalkostnader**

|                  | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|------------------|--------------------|--------------------|
|                  | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| Styrelsearvode   | 54 000             | 60 000             |
| Sociala avgifter | 14 740             | 16 306             |
|                  | <b>68 740</b>      | <b>76 306</b>      |

#### **Not 6 Byggnader och mark**

|   | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| 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                          | -11 837 128        | -10 616 542        |
| Årets avskrivningar                             | -1 220 586         | -1 220 586         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-13 057 714</b> | <b>-11 837 128</b> |
|   |                    |                    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>173 045 286</b> | <b>174 265 872</b> |
|   |                    |                    |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 126 905 000        | 94 701 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 65 648 000         | 64 000 000         |
|   | <b>192 553 000</b> | <b>158 701 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 111 073 286        | 112 293 872        |
| Bokfört värde mark                              | 61 972 000         | 61 972 000         |
|   | <b>173 045 286</b> | <b>174 265 872</b> |

#### **Not 7 Installation laddare**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 116 771           | 0                 |
| Inköp   |                   | 116 771           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>116 771</b>    | <b>116 771</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -11 677           | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -23 354           | -11 677           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-35 031</b>    | <b>-11 677</b>    |
|   |                   |                   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>81 740</b>     | <b>105 094</b>    |

### Not 8 Övriga fordringar

|                            | 2022-12-31     | 2021-12-31       |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                | 10 894         | 298              |
| Avräkningskonto förvaltare | 566 712        | 1 502 093        |
|                            | <b>577 606</b> | <b>1 502 391</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring  | 95 207         | 90 149         |
| Bredband              | 36 035         | 33 170         |
| Ekonomisk förvaltning | 23 406         | 24 375         |
| Serviceavtal Nomor    | 25 162         | 22 916         |
|                       | <b>179 810</b> | <b>170 610</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB                                     | 3,28           | 2023-07-28                | 12 687 500               | 14 687 500               |
| SEB                                     | 0,82           | 2024-06-28                | 3 987 500                | 3 987 500                |
| SEB                                     | 1,08           | 2026-12-28                | 9 350 000                | 9 350 000                |
| SEB                                     | 3,32           | 2027-06-28                | 11 352 817               | 11 468 667               |
| 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>56 662 156</b>        | <b>58 778 006</b>        |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -23 087 689              | -22 818 667              |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2023, 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

|  | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                  | 11 715         | 6 636          |
| Upplupna styrelsearvoden                 | 72 000         | 60 000         |
| Beräknade upplupna sociala avgifter      | 22 623         | 18 852         |
| Upplupna revisionsarvoden                | 23 000         | 23 000         |
| Upplupna elkostnader                     | 57 897         | 38 628         |
| Upplupna värmekostnader                  | 157 642        | 99 040         |
| Upplupna avfallskostnader                | 10 053         | 16 021         |
| Upplupna vattenkostnader                 | 42 652         | 27 249         |
| Upplupna kostnader för reparationer      | 31 953         | 9 750          |
| Upplupna kostnader för entrémattor       | 3 336          | 3 165          |
| Upplupna kostnader för fastighetsskötsel | 15 125         | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror          | 280 134        | 443 586        |
| Upplupna kostnader för besiktning        | 12 519         | 0              |
|  | <b>740 649</b> | <b>745 927</b> |



**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 68 803 000        | 68 803 000        |
|                        | <b>68 803 000</b> | <b>68 803 000</b> |

Bromma

Staffan Ekstrand  
Ordförande

Lars Ekman

Eva Johansson

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt  
Revisor





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Bällstavik.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-30 15:07:26

Dokumentet är undertecknat av:

|  |                     |
|--|---------------------|
|  EVA JOHANSSON (19600201XXXX) Styrelsemedlem       | 2023-03-30 14:08:35 |
|  Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor      | 2023-03-30 15:07:26 |
|  Bo Staffan Ekstrand (19711020XXXX) Styrelsemedlem | 2023-03-30 13:52:53 |
|  Lars Gustav Ekman (19601006XXXX) Styrelsemedlem   | 2023-03-30 13:08:26 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Bällstavik.pdf (2311315 byte)

4B5EECA33404A8412A9731CADAA8286A9515239C060EB5E325424F75EE02BA11AA24E705B90450FDA26A  
1839C6B792F7060F33C33923F649F35B89C92D6635D1

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