

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Bo Klok Bällstalund 2

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Bo Klok Bällstalund 2, med säte i Vallentuna, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-31.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2004-10-21 del av fastigheten Bällsta 2:158 i Vallentuna kommun. Fastighetsbildning har skett under 2005. Ny fastighetsbeteckning är Bällsta 2:1123. Tomtens areal uppgår till 9 137 kvm. Föreningen erhöll lagfart för fastigheten 2005-03-03. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 7 flerbostadshus i två våningar med totalt 42 bostadsrätter. Till varje hus hör en separat förrådsbyggnad med ouppvärmda lägenhetsförråd. Inom fastigheten finns 3 sophus. På fastigheten finns 52 parkeringsplatser, en till varje lägenhet, samt 10 extraplatser/gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning

14 st	2 rum och kök
14 st	2-3 rum och kök
14 st	3-4 rum och kök

Den totala bostadsrättsarean är 2 632 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.
Byggfelsförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark.

Fastighetsavgift

Fastigheten har fått värdeår 2005.
Fastigheten är belagd med full fastighetsavgift med 1 630 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 58 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 45 000 000 kr och markvärdet är 13 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2025-12-31.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2004-11-11.

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 953 kr/kvm bostadsrättsarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll av föreningens hus ska enligt stadgarna ske med minst 50 kr/kvm bostadsrättsarea och år.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-04 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lotta Starlander	Ordförande
	Fredrik Allbrink	
	Emily Richardsson, avgick mars 2025	
	Cecilia Stenström	

Suppleanter	Alina Olestad
-------------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisor

Söderströms revisionsbyrå AB
Michael Johansson
Revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Alla gråa hus har fått fasadmålning samt att alla hus har fått oljebehandling på alla trärean detaljer.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 53 (52) medlemmar. Under året har 43 (3) överlåtelser skett till ett snittpris av 40 294 kr (38 735kr) per kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 511	2 509	1 968	1 931
Res efter finansiella poster	-1 516	-140	-149	90
Resultat exkl avskrivningar	-1 097	307	299	538
Soliditet (%)	52,89	53,87	53,99	54,08
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,73	3,20	2,12	0,67
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 508	8 565	8 622	8 679
Lån i förhåll. till tax.värde (%)	39	39	39	52
Fastighetens belåningsgrad (%)	46	45	45	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	953	953	746	737
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 508	8 565	8 622	8 679
Sparande per kvm (kr/kvm)	115	126	136	257
Räntekänslighet (%)	8,92	8,98	11,55	11,77
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	223	203	207
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,53	100,01	99,75	100,51

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

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.

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade underhålls- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 130 000	1 532 949	686 701	-140 497	27 209 153
Disposition av föregående års resultat:		106 600	-247 097	140 497	0
Årets resultat				-1 515 980	-1 515 980
Belopp vid årets utgång	25 130 000	1 639 549	439 604	-1 515 980	25 693 173

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	439 604
årets förlust	-1 515 980
	-1 076 376

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	131 600
ianspråk tas från yttre fond	-1 400 013
i ny räkning överföres	192 037
	-1 076 376

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 511 016	2 508 616
Övriga rörelseintäkter		10 299	479
Summa rörelseintäkter		2 521 315	2 509 095
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 526 499	-1 229 159
Övriga externa kostnader	4	-182 146	-180 852
Personalkostnader	5	-68 710	-69 710
Avskrivningar		-418 651	-447 762
Summa rörelsekostnader		-3 196 006	-1 927 483
Rörelseresultat		-674 691	581 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 972	5 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-854 261	-727 548
Summa finansiella poster		-841 289	-722 109
Resultat efter finansiella poster		-1 515 980	-140 497
Årets resultat		-1 515 980	-140 497

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

46 259 927

46 678 578

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

46 259 927

46 678 578

Summa anläggningstillgångar

46 259 927

46 678 578

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

1 608

Övriga fordringar

8

2 272 932

3 767 216

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

43 823

59 083

Summa kortfristiga fordringar

2 316 755

3 827 907

Summa omsättningstillgångar

2 316 755

3 827 907

SUMMA TILLGÅNGAR

48 576 682

50 506 485

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 130 000

25 130 000

Fond för yttre underhåll

1 639 549

1 532 949

Summa bundet eget kapital

26 769 549

26 662 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

439 604

686 701

Årets resultat

-1 515 980

-140 497

Summa fritt eget kapital

-1 076 376

546 204

Summa eget kapital

25 693 173

27 209 153

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

12 317 362

16 451 572

Summa långfristiga skulder

12 317 362

16 451 572

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

10 076 832

6 092 622

Leverantörsskulder

78 072

106 451

Skatteskulder

135 198

130 536

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

276 045

516 151

Summa kortfristiga skulder

10 566 147

6 845 760

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 576 682

50 506 485

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 515 980	-140 497
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	418 651	447 762
Förändring skatteskuld/fordran	4 662	5 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 092 667	312 725

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	1 608	-657
Förändring av kortfristiga fordringar	12 131	1 416
Förändring av leverantörsskulder	-28 379	-66 591
Förändring av kortfristiga skulder	-240 105	204 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 347 412	451 583

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000

Årets kassaflöde	-1 497 412	301 583
-------------------------	-------------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 702 640	3 401 056
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 205 228	3 702 639

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, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 509 441	2 509 441
Städavgifter*	-7 200	-4 800
Avgifter andrahandsupplåtelser*	-25	-25
Laddstolpar elbilar	8 800	4 000
	2 511 016	2 508 616

*Återbetalning av avgifter.

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	39 925	39 139
Trädgårdsskötsel	84 177	80 401
Serviceavtal	0	4 803
Bevakningskostnader	3 378	0
Reparationer	193 261	326 308
Trädgård och utemiljö	1 513	0
Planerat underhåll	1 400 013	25 000
Fastighetsel	59 893	57 272
Uppvärmning	381 338	384 719
Vatten och avlopp	201 084	145 051
Avfallshantering	63 266	53 632
Försäkringskostnader	82 133	100 799
Bredband	11 340	11 340
Förbrukningsmaterial	5 178	696
	2 526 499	1 229 160

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	68 460	66 738
Porto	39	2 955
Revisionsarvode	34 375	27 500
Ekonomisk förvaltning	69 234	78 990
Bankkostnader	640	2 690
Hyra av maskiner/fordon	8 000	0
Övriga poster	1 398	1 980
	182 146	180 853

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	50 000	50 000
Arvode valberedning	3 000	3 000
Sociala avgifter	15 710	16 710
	68 710	69 710

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 142 863	52 142 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 142 863	52 142 863
Ingående avskrivningar	-5 464 285	-5 045 634
Årets avskrivningar	-418 651	-418 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 882 936	-5 464 285
Utgående redovisat värde	46 259 927	46 678 578
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	13 000 000	13 000 000
	58 000 000	58 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 101	291 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 101	291 101
Ingående avskrivningar	-291 101	-261 990
Årets avskrivningar		-29 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-291 101	-291 101
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	67 704	64 576
Avräkningskonto förvaltare	2 205 228	3 702 640
	2 272 932	3 767 216

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	27 581	43 520
Ekonomisk förvaltning	16 242	15 563
	43 823	59 083

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,09	2025-05-22	5 942 622	5 942 622
Nordea	2,71	2025-05-21	4 134 210	4 284 210
Nordea	3,88	2026-06-17	6 158 681	6 158 681
Nordea	4,01	2027-06-16	6 158 681	6 158 681
Kortfristig del av lån			-10 076 832	-6 092 622
			12 317 362	16 451 572

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 10 076 832 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	50 298	61 543
Styrelsearvoden	33 801	33 801
Sociala avgifter	8 996	9 938
Revision	19 000	19 000
Fastighetsel	6 005	7 141
Fjärrvärme	49 880	55 004
Reparationer	2 511	146 409
Förutbetalda avgifter och hyror	105 554	183 315
	276 045	516 151

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 790 000	26 790 000
	26 790 000	26 790 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lotta Starlander
Ordförande

Fredrik Allbrink

Cecilia Stenström

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

Michael Johansson
Revisor