

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Bällsta Industripark

769633-6390

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Industripark får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Till medlemmarna, vilka ska bedriva mervärdesskattepliktig verksamhet, upplåtes bostadsrätt till lägenheter vilka uteslutande ska nyttjas för lokalanvändning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Vallentuna Bällsta 2:1144 i Vallentuna kommun, Fågelsångsvägen 6, förvärvades 2017-03-28.

Den totala markarealen uppgår till 10 165 m² och den innehas med äganderätt.

Total byggnadsyta är 7 215 m².

Totalt finns 39 lokaler och 7 uppställningsplatser med bostadsrätt.

Det finns även 26 parkeringsplatser för uthyrning, plus 2 gästplatser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-07-06. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2025-04-09. Föreningen är registrerad/skattskyldig för moms. Föreningen är en oäkta förening.

Föreningens säte är Vallentuna.

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen har en underhållsplan som är under arbete och den uppdateras vartefter, då lokalerna fortfarande är förhållandevis nya.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Styrsystemet till infartsgrinden uppgraderades till 5G, då det gamla 2G/3G-nätet stängs ner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi har fortsatt vara i fokus. Vi har fått en ny kontaktperson på Handelsbanken som har varit på besök hos oss och verkar intresserad av vår förening.

Vi har fått ner räntan på lånen så nu känns ekonomin stabil igen och vi ökar på våra besparingar för framtida investeringar.

Föreningens nya stadgar godkändes på extrastämman i februari.

Under hösten fick vi besked från nya fjärrvärmelieferantören att de kommer höja fjärrvärmepriset med 20% från årsskiftet (2025/2026).

Vi har valt att avvakta lite med investeringar, som t.ex. övergång till gemensam el, för att se hur det nya fjärrvärmepriset påverkar vår ekonomi.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Underhåll och optimering av fjärrvärmecentralen utförs regelbundet som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Antalet medlemmar vid årets start 35

Antalet medlemmar vid årets slut 35

Under 2025 beviljade styrelsen 4 andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Peter Hällström	Ledamot/Ordförande
Pontus Thelander	Ledamot
Joakim Hansson	Ledamot

Utöver styrelsearvode så har även konsultarvoden fakturerats om 96 tkr.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden sedan årsmötet 2025.

Revisor

Petter Kindlund Auktoriserad revisor Moore Allegretto

Valberedning

Till valberedningen valdes Alf Grönlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10 och extra stämma hölls 2025-02-04

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 106	3 080	3 104	2 653
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-127	-486	-699	-310
Soliditet (%)	72	72	72	71
Årsavgift per kvm bostadsrättyta (kr)*	411	412	412	0
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	3 221	3 297	3 373	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättyta (kr)*	3 221	3 297	3 373	0
Sparande per kvm (kr)*	131	81	51	0
Räntekänslighet (%)*	8	8	8	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	61	60	61	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättyta av föreningens fastighet.

I årsavgiften ingår värme/vatten.

Skuldsättning per kvm bostadsrättyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott 127 713 kronor efter avskrivningar med 1 069 394 kr. Årets ekonomiska resultat innebär ett positivt kassaflödesresultat och att föreningens ekonomi därmed fortsätter att utvecklas i positiv riktning. Föreningen har inget större planerat underhåll de kommande åren.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Lån

Föreningen har ett lån hos Handelsbanken om totalt 23 237 500 kr. Under året gjordes amorteringar med 550 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för industrienhet med 0,5% av fastighetstaxeringsvärde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhålls Fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 540 000	32 467 531	510 000	-1 868 058	-485 994	65 163 479
Disp av föreg års resultat				-485 994	485 994	0
Förändring under året			102 000	-102 000		0
Årets resultat					-127 713	-127 713
Belopp vid årets utgång	34 540 000	32 467 531	612 000	-2 456 052	-127 713	65 035 766

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 456 052
årets förlust	-127 713
	-2 583 765
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	102 000
i ny räkning överföres	-2 685 765
	-2 583 765

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 106 949	3 080 328
Övriga rörelseintäkter	3	9 040	4 454
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 115 989	3 084 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-780 406	-692 538
Övriga externa kostnader	5	-281 530	-334 613
Personalkostnader	6	-93 262	-93 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 069 394	-1 069 394
Summa rörelsekostnader		-2 224 592	-2 189 807
Rörelseresultat		891 397	894 975
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 575	36 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 034 685	-1 417 313
Summa finansiella poster		-1 019 110	-1 380 969
Resultat efter finansiella poster		-127 713	-485 994
Årets resultat		-127 713	-485 994

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	87 424 640	88 474 128
Inventarier	9	0	19 906
Summa materiella anläggningstillgångar		87 424 640	88 494 034

Summa anläggningstillgångar

87 424 640

88 494 034

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		239 259	364 706
Övriga fordringar		51 364	49 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 231	61 112
Summa kortfristiga fordringar		354 854	475 547

Kassa och bank

Kassa och bank		2 153 382	1 774 549
Summa kassa och bank		2 153 382	1 774 549
Summa omsättningstillgångar		2 508 236	2 250 096

SUMMA TILLGÅNGAR

89 932 876

90 744 130

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 007 531	67 007 531
Fond för yttre underhåll		612 000	510 000
Summa bundet eget kapital		67 619 531	67 517 531
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 456 052	-1 868 058
Årets resultat		-127 713	-485 994
Summa fritt eget kapital		-2 583 765	-2 354 052
Summa eget kapital		65 035 766	65 163 479
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	23 237 500	23 787 500
Leverantörsskulder		162 396	166 452
Skatteskulder		443 000	436 000
Övriga skulder		203 678	345 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		850 536	845 021
Summa kortfristiga skulder		24 897 110	25 580 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 932 876	90 744 130

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-127 713	-485 994
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 069 394	1 069 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	941 681	583 400

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	120 693	102 190
Förändring av kortfristiga skulder	-133 540	206 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	928 834	891 893

Finansieringsverksamheten

Amortering	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-550 000

Årets kassaflöde

378 834 341 893

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 774 549	1 432 655
Likvida medel vid årets slut	2 153 383	1 774 548

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2 samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet för byggnaden. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2 %
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 366 040	2 375 887
Värme/Vatten	599 400	597 500
P-platser	141 500	106 936
Öresutjämning	9	5
	3 106 949	3 080 328

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	0	4 454
Överlåtelse & pantavgift	9 040	0
	9 040	4 454

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	-340 521	-350 784
Vatten	-90 384	-73 497
El	-9 501	-12 082
Reparation, underhåll	0	-7 605
Snöröjning,sandning,sopning	-115 000	-30 569
Fastighetsskatt	-225 000	-218 000
Öresutjämning	0	-1
	-780 406	-692 538

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	-16 494	-2 100
Programvaror	-5 565	-3 939
Sammanträdeskostnader	-3 362	-3 169
Tele och post	-4 494	-6 080
Bredband	-26 736	-29 521
Fastighetsförsäkring	-60 676	-58 909
Revisor arvode	-25 750	-15 500
Övriga externa tjänster	-7 590	-2 656
Redovisningstjänster	-35 002	-64 000
Konsultarvoden	-90 750	-146 250
Bankkostnader	-5 110	-2 489
Öresutjämning	-1	0
	-281 530	-334 613

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	-75 000	-75 000
Lagstadgade sociala avgifter	-18 262	-18 262
	-93 262	-93 262

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-1 049 488	-1 049 488
Inventarier	-19 906	-19 906
	-1 069 394	-1 069 394

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Byggnader	52 474 600	52 474 600
	52 474 600	52 474 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 727 624	-4 678 136
Årets avskrivningar enligt plan	-1 049 488	-1 049 488
	-6 777 112	-5 727 624
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnad	45 697 488	46 746 976
Mark	41 727 152	41 727 152
	87 424 640	88 474 128
Taxeringsvärde		
Byggnad	34 000 000	34 000 000
Mark	11 000 000	9 600 000
	45 000 000	43 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Lokaler	45 000 000	43 600 000
	45 000 000	43 600 000
Not 9 Inventarier		
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 530	99 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 530	99 530
Ingående avskrivningar	-79 624	-59 718
Årets avskrivningar	-19 906	-19 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 530	-79 624
Utgående redovisat värde	0	19 906

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken reverslån	2026-03-30	23 237 500	23 787 500
		23 237 500	23 787 500
Kortfristig del av långfristig skuld		23 237 500	23 787 500

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

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	27 500 000	27 500 000
	27 500 000	27 500 000

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades:
Stockholm 2026-03-13

Peter Hällström
Ordförande

Joakim Hansson
Ledamot

Pontus Thelander
Ledamot

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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 251-202603141325-252622.pdf

Storlek: 322024 bytes

Hashvärde SHA256:

cb6a5e826cf26647689a79d92262a8764c9d4dc055f47a179e891de8f8062860

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 4:

PETER HÄLLSTRÖM

Signerad med BankID 2026-03-16 08:25 Ref: 019cf588-b20d-7925-a600-2d4dd67f3d7a

PONTUS THELANDER

Signerad med BankID 2026-03-16 12:31 Ref: 019cf669-d6d0-7e28-b286-3eaa65cf3595

Bo Joakim Hansson

Signerad med BankID 2026-03-16 14:58 Ref: 019cf6f0-a6cb-73bb-8e40-a7879ab25e64

PETTER KINDLUND

Signerad med BankID 2026-03-16 15:01 Ref: 019cf6f3-71b9-7520-8893-9f75299f0634

