



Org Nr: 769614-9280

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

Org.nr: 769614-9280

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Linaberg 22 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	86	6 280
Hyresrätter	0	0
Lokaler	0	0
Parkeringar och garageplatser	71	0

Föreningens fastighet är byggd 2008 värdeår 2008.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll

Projektering av underhåll av garage och uteplatser har genomförts.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Garage	Åtgärd av beständighetsbrister
2020	Uteplatser	Byte av rötskadad virke på uteplatserna
2020	Lekplats	Byte av bänkar och bord
2020	Utebelysning	Byte av ljuskällor utomhus

#### Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under året förhandlat om tre av föreningens lån, varav ett av dem till en väsentligt lägre ränta (de två andra var sedan tidigare omförhandlade till dagens ränteläge).

Under året så har styrelsen upphandlat konsulttjänster för a) projektering av ett större underhåll av garaget, samt b) en förstudie för att installera laddstolpar i föreningen. Arbetet kommer att fortsätta under 2020.

Styrelsen har även utrett två motioner från 2018 a) att installera solpaneler och b) att anlägga en cykelstig bakom Alpvägen 16. Båda dessa har utretts och avslagits av styrelsen då det inte gick att motivera kostnaderna.

Föreningen började under 2019 att utföra lagstadgad radonmätning i utvalda lägenheter med ett resultat väntat under 2020.

Två introduktionsmöten för nya medlemmar har hållits under räkenskapsåret.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 27 var röstberättigade.

NB



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-07 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Andersson	Ledamot
Thomas Hartman	Ledamot
Jessica Sundin	Ledamot
Magnus Wikström	Ledamot
Aram Shahabi	Ledamot
Mikael Åkesson	Ledamot
Lars Wallsten	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-07 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Andersson	Ledamot
Thomas Hartman	Ledamot
Jessica Sundin	Ledamot
Magnus Wikström	Ledamot
Sofia Gustafsson	Ledamot
Lina Nymoen	Ledamot (utflyttad 201910)
Lars Wallsten	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Wikström och Thomas Hartman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Andersson, Aram Shahabi, Thomas Hartman och Magnus Wikström. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Fredrik Agnéus	Föreningsvald ordinarie
Björn Ravnell	Föreningsvald suppleant
Borevision (Joakim Häll)	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Aram Shahabi och Irene Hartman.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-12-10.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 141 (138) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 13 (11) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder. 



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	792	792	792	794	775
Totala intäkter kr/kvm	888	890	887	865	847
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	311	283	200	162	183
Belåning, kr/kvm	10 939	11 199	11 436	11 570	11 633
Räntekänslighet	14%	14%	14%	15%	15%
Drift och underhåll kr/kvm	360	369	370	344	301
Energikostnader kr/kvm	148	152	146	149	142

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 577	5 590	5 570	5 433	5 319
Resultat efter finansiella poster	616	135	-222	-343	-196
Soliditet	68%	67%	67%	67%	66%

(Nyckeltalet i tkr om inte annat anges)

4



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 576 548
Rörelsekostnader	- 3 880 613
Finansiella poster	- 1 080 198
<b>Årets resultat</b>	<b>615 737</b>

Planerat underhåll	+ 0
Avskrivningar	+ 1 339 826
<b>Årets sparande</b>	<b>1 955 563</b>

Årets sparande per kvm total yta **311**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 250 000	0	2 114 203	-4 579 686	135 298
Reservering till fond 2019			605 000	-605 000	
Balanserad i ny räkning				135 298	-135 298
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					615 737
Belopp vid årets slut	149 250 000	0	2 719 203	-5 049 388	615 737

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 049 388
Årets resultat	615 737
	<b>-4 433 651</b>

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 444 388
Årets resultat	615 737
Reservering till underhållsfond	-605 000
Summa till stämmans förfogande	<b>-4 433 651</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-4 433 651</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

IA

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 576 548	5 589 664
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 259 267	-2 616 625
Övriga externa kostnader	Not 3	-156 905	-85 589
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-124 615	-120 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 339 826	-1 339 826
Summa rörelsekostnader		-3 880 613	-4 162 547
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 695 935</b>	<b>1 427 118</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 375	6 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 086 573	-1 298 354
Summa finansiella poster		-1 080 198	-1 291 820
<b>Årets resultat</b>		<b>615 737</b>	<b>135 298</b>

IX

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>213 744 106</u>	<u>215 083 933</u>
		213 744 106	215 083 933
Summa anläggningstillgångar		<u>213 744 106</u>	<u>215 083 933</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 156	7 422
Övriga fordringar	Not 8	2 482 109	2 346 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>117 880</u>	<u>108 062</u>
		2 605 145	2 461 757
Kortfristiga placeringar	Not 10	1 100 000	1 100 000
Kassa och bank	Not 11	482	0
Summa omsättningstillgångar		<u>3 705 627</u>	<u>3 561 757</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>217 449 733</u></b>	<b><u>218 645 690</u></b>

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	149 250 000	149 250 000
Yttre underhållsfond	2 719 203	2 114 203
	<u>151 969 203</u>	<u>151 364 203</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 049 388	-4 579 686
Årets resultat	615 737	135 298
	<u>-4 433 651</u>	<u>-4 444 388</u>
Summa eget kapital	<u>147 535 552</u>	<u>146 919 815</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>67 113 026</u>	<u>69 347 539</u>
	67 113 026	69 347 539
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 1 585 000	985 000
Leverantörsskulder	157 003	237 145
Skatteskulder	215 577	145 990
Övriga skulder	0	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>843 575</u>	<u>1 010 200</u>
	2 801 155	2 378 336
Summa skulder	<u>69 914 181</u>	<u>71 725 875</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>217 449 733</u></b>	<b><u>218 645 690</u></b>



**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	615 737	135 298
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 339 826	1 339 826
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 955 563	1 475 124
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 145	-20 651
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-177 181	111 752
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 770 237	1 566 226
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 634 513	-1 484 093
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 634 513	-1 484 093
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>135 724</b>	<b>82 133</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 446 087</b>	<b>3 363 954</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 581 812</b>	<b>3 446 087</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

*in*



## HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,87% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 668 112 kr.

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 975 068	4 975 068
Årsavgifter el	0	-240
Hyror	563 177	568 650
Övriga intäkter	45 080	51 236
Bruttoomsättning	<u>5 583 325</u>	<u>5 594 714</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 777	-5 000
Hyresförluster	0	-50
	<b>5 576 548</b>	<b>5 589 664</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	389 483	385 650
Reparationer	223 805	342 460
El	139 729	143 078
Uppvärmning	603 053	623 965
Vatten	187 265	186 469
Sophämtning	104 448	104 988
Fastighetsförsäkring	45 702	26 209
Kabel-TV och bredband	245 229	250 357
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	142 539	72 995
Förvaltningsarvoden	140 118	142 519
Övriga driftkostnader	37 896	35 534
Planerat underhåll	0	302 402
	<b>2 259 267</b>	<b>2 616 625</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 437	30 278
Administrationskostnader	7 695	17 638
Extern revision	10 563	10 213
Konsultkostnader	117 750	10 000
Medlemsavgifter	17 460	17 460
	<b>156 905</b>	<b>85 589</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	93 000	91 000
Revisionsarvode	2 300	2 300
Sociala avgifter	29 315	27 206
	<b>124 615</b>	<b>120 506</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 012	917
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 952	5 477
Övriga ränteintäkter	411	140
	<b>6 375</b>	<b>6 534</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 082 862	1 296 993
Övriga räntekostnader	3 711	1 361
	<b>1 086 573</b>	<b>1 298 354</b>



## HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	154 191 677	154 191 677			
Ingående anskaffningsvärde mark	69 000 000	69 000 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>223 191 677</b>	<b>223 191 677</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-8 107 744	-6 767 918			
Årets avskrivningar	-1 339 826	-1 339 826			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 447 571</b>	<b>-8 107 744</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>213 744 106</b>	<b>215 083 933</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	101 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 236 000	1 645 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	56 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>177 236 000</b>	<b>158 645 000</b>			
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	779	186			
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 481 330	2 346 087			
	<b>2 482 109</b>	<b>2 346 273</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	117 099	107 281			
Upplupna intäkter	781	781			
	<b>117 880</b>	<b>108 062</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 100 000	1 100 000			
	<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>			
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Handelsbanken	482	0			
	<b>482</b>	<b>0</b>			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr da	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788835341	0,75%	2020-05-15	8 495 085	400 000
Nordea Hypotek	39788916236	0,43%	2020-05-27	12 120 085	300 000
Stadshypotek	178647	0,93%	2023-06-01	11 095 085	0
Stadshypotek	233990	1,42%	2029-12-30	13 413 699	300 000
Stadshypotek	68768	1,08%	2021-12-30	12 513 699	300 000
Stadshypotek	97317	1,06%	2022-06-01	11 060 373	285 000
				<b>68 698 026</b>	<b>1 585 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					67 113 026
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 773 026
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				76 470 512	76 470 512
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				1 585 000	985 000
				<b>1 585 000</b>	<b>985 000</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				41 688	200 998
Förutbetalda hyror och avgifter				455 316	420 024
Övriga upplupna kostnader				346 571	389 178
				<b>843 575</b>	<b>1 010 200</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

Noter

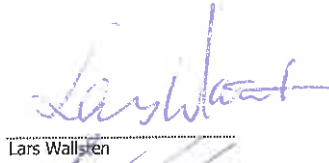
2019-12-31 2018-12-31

**Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 8/9-2020

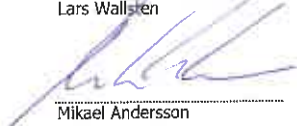
  
Jessica Sundin

  
Lars Wallsten

Avgått under året  
Lina Nymoen

  
Sofia Gustafsson

  
Magnus Wikström

  
Mikael Andersson

  
Thomas Hartman

Vår revisionsberättelse har 2020-05-10 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Fredrik Agneus

  
Joakim Håm

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bällstablick 1, org.nr. 769614-9280

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bällstablick 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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, förfalskning, 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.

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bällstablick 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10/5-2020

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Agnéus  
Av föreningen vald revisor