



Org Nr: 769627-7487

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

Org.nr: 769627-7487

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 Elverket 9 i Sundbybergs kommun.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	111	7 298
Lokaler	4	238
Garageplatser	60	0

Föreningens fastighet är byggd 2017 värdeår 2017.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Bällstavikens samfällighetsförening. Namnändrad under 2019 från Samfällighetsföreningen Elverket 2-8. Samfälligheten består av 4 st olika gemensamhetsanläggningar varav Brf Bällstaån är involverad i 2 st av dessa.

1. Garaget (GA1) som inrymmer 121 st garageplatser varav 60 st är avsedda för Brf Bällstaån. Detta tillsammans med Elverket 3 (Brf Vattenpärlan) och 4 (Brf Vattendroppen). Föreningens andel av GA1 är 50 %.
2. Sopsugsanläggning (GA6) tillsammans med Elverket 7 (Brf Mälarparken) och 8 (Brf Mälarporten). Föreningens andel av GA6 är 50 %.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna förändrats med 2 % enligt ekonomisk plan fr o m 1 januari 2020.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Inget planerat underhåll pågår eller planeras eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening med 5-års garantitid.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
----------	-------------	--------

Inget planerat underhåll pågår eller planeras eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening med 5-års garantitid.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
----------	-------------	--------

Inget planerat underhåll pågår eller planeras eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening med 5-års garantitid.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

Övriga väsentliga händelser

Under året har 2-årsbesiktning fortsatt som blivit försenad och uppskjuten ytterligare pga. pandemin. HSB Eftermarknad har överklagat en del åtgärder från besiktningsmannens protokoll. Fortsatt dialog och arbete med besiktningen fortlöper in på nästa år.

GA1 (garaget): takbelysningen har uppgraderats till LED vilket ska leda till lägre energikostnader.

Omläggning av låscylinrar på lägenheter har kodats om för utbyte av servicenycklar (serviceläge).

Nytt avtal för snöröjning har tecknats med Solsken Trädgårdsservice AB.

Hysesrabatt till M&K Clinic HB och IT Relation har utgått med 50% under kvartal 2 pga företag i utsatta branscher som påverkats negativt av pandemin. Vi har sökt återvinning (hysesstöd) hos Boverket via Länsstyrelsen (max 50 % av medgivet hyresstöd).

Energideklaration har upprättats och fastigheten faller under energiklass C.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Byte av lokal till vår gemensamma lokal i Brf samt poströstning var prioriterad pga. Coronapandemin. Vid stämman deltog 32 medlemmar varav 23 poströster. 32 medlemmar var röstberättigade. Styrelsen föreslog att stämman skulle vara stängd för utomstående (närvarorätt) med hänvisning till risken för smittspridning pga att stämman skulle falla inom allmänhetskravet i 2 kap. 1 §, andra stycket ordningslagen (begränsning om max 50 deltagare).

Inkommen motion om övernattningsmöjlighet i relaxrummet eller gemensam lokal har utretts men ej beslutats under verksamhetsåret.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-05-26 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulf Bodin	Ordförande
Paul Rexwall	Vice ordförande
Claes Henschel	Ledamot
Caroline Forsling Helgerum	Ledamot
Henrik Kristiansson	Ledamot
Etval Aksöz	Ledamot
Jan Ivar Ivarsson	Ledamot
Jonas Lindholm	Ledamot
Claes Bidebo	HSB-ledamot
Anna Enjebo	Suppleant (gick upp som ordinarie ledamot under året)
Karl Forslin	Suppleant (gick upp som ordinarie ledamot under året)

Styrelsen har under 2020-05-26 (stämmodatum) - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Paul Rexwall	Ordförande
Jonas Lindholm	Vice ordförande
Jan Ivar Ivarsson	Ledamot
Etval Aksöz	Ledamot
Caroline Helgerum Forslin	Ledamot
Karl Forslin	Ledamot
Marie Tyrrell	Ledamot
Victor Ferreira	Ledamot
Joel Maddison	Ledamot
Claes Bidebo	HSB-ledamot

Valda till nästa ordinarie föreningsstämma är Paul Rexwall, Jonas Lindholm, Karl Forslin, Joel Maddison och Caroline Helgerum Forslin. Övriga är valda till föreningsstämman 2022.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Paul Rexwall, Jonas Lindholm, Jan Ivarsson och Etval Aksöz. Teckning sker två i förening.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

Revisorer

Kjell Andersson Föreningsvald ordinarie
Borevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s fullmäktige har varit Karl Forslin, Joel Maddison och Marie Tyrell.

Valberedning

Valberedningen består av Ulf Bodin (Ordförande, nyval), Anastasia Georiadou, Tomas Pauluser, Ynge Forslin.
Omval av tidigare ledamöter.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ej genomförts 2020. Styrelsen har deltagit i efterbesiktning av 2-årsbesiktningen.

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.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 165 (164) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 20 (10) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

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.

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm	631	618	600
Totala intäkter kr/kvm*	862	838	839
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	421	398	370
Belåning, kr/kvm	14 293	14 466	14 812
Räntekänslighet	23%	24%	25%
Totala driftkostnader kr/kvm*	334	300	326
Energikostnader kr/kvm	99	108	114

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

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	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 928	6 842	6 785
Resultat efter finansiella poster	-1 857	-2 030	-2 231
Soliditet	80%	80%	79%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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	6 928 067
Rörelsekostnader	- 8 000 096
Finansiella poster	- 785 288
Årets resultat	-1 857 317
Avskrivningar	+ 5 029 986
Årets sparande	3 172 669
Årets sparande per kvm total yta	421

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	444 125 000	0	744 391	-4 417 402	-2 030 077
Reservering till fond 2020			1 133 000	-1 133 000	
Ianspråktagande av fond 2020				0	
Balanserad i ny räkning				-2 030 077	2 030 077
Årets resultat					-1 857 317
Belopp vid årets slut	444 125 000	0	1 877 391	-7 580 479	-1 857 317

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 447 479
Årets resultat	-1 857 317
Reservering till underhållsfond	-1 133 000
Summa till stämmans förfogande	-9 437 796

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-9 437 796
-------------------------	-------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 928 067	6 842 172
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 762 510	-2 666 583
Övriga externa kostnader	Not 3	-74 601	-60 332
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 999	-74 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 029 986	-5 029 986
Summa rörelsekostnader		<u>-8 000 096</u>	<u>-7 831 652</u>
Rörelseresultat		-1 072 029	-989 481
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	18 139	11 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-803 427	-1 052 495
Summa finansiella poster		<u>-785 288</u>	<u>-1 040 597</u>
Årets resultat		-1 857 317	-2 030 077

**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	539 935 998	544 957 859
Inventarier och maskiner	Not 8	24 375	32 500
		<u>539 960 373</u>	<u>544 990 359</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>539 960 873</u>	<u>544 990 859</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		24 434	919
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 914 161	1 028 838
Placeringskonto HSB Stockholm		429	227
Övriga fordringar	Not 10	3 195	3 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	365 070	449 153
		<u>2 307 289</u>	<u>1 482 157</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	2 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 807 289</u>	<u>3 982 157</u>
Summa tillgångar		<u>545 768 162</u>	<u>548 973 016</u>



**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	444 125 000	444 125 000
Yttre underhållsfond	1 877 391	744 391
	<u>446 002 391</u>	<u>444 869 391</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 580 479	-4 417 402
Årets resultat	-1 857 317	-2 030 077
	<u>-9 437 796</u>	<u>-6 447 479</u>
Summa eget kapital	<u>436 564 595</u>	<u>438 421 912</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>69 894 000</u>	<u>109 000 000</u>
	69 894 000	109 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 37 806 000	0
Leverantörsskulder	153 180	172 732
Skatteskulder	194 860	187 430
Övriga skulder	Not 15 293 304	303 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>862 223</u>	<u>887 577</u>
	39 309 567	1 551 104
Summa skulder	109 203 567	110 551 104
Summa eget kapital och skulder	<u>545 768 162</u>	<u>548 973 016</u>



**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 857 317	-2 030 077
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 029 986	5 029 986
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 172 669	2 999 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	60 392	500 064
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-47 537	-549 536
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 185 525	2 950 436
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-40 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-40 625
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 300 000	-2 606 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 300 000	-2 606 000
Årets kassaflöde	1 885 525	303 811
Likvida medel vid årets början	3 529 065	3 225 254
Likvida medel vid årets slut	5 414 590	3 529 065

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





HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
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.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Ellyseparken 3 mark AB av Ellyseparken Holding AB som ägde fastigheterna Sundbyberg Elverket 5 och Sundbyberg Elverket 6 för 46 028 194 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 45 988 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.



**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 602 744	4 510 680
Individuell mätning el	301 248	344 128
Individuell mätning vatten	150 598	195 447
Hyror	1 505 916	1 487 825
Bredband	256 934	244 526
Övriga intäkter	186 353	75 266
Bruttoomsättning	<u>7 003 793</u>	<u>6 857 872</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-75 726</u>	<u>-15 700</u>
	6 928 067	6 842 172
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	461 598	406 580
Reparationer	171 901	103 658
El	597 204	686 184
Uppvärmning	467 440	569 200
Vatten	132 557	94 302
Sophämtning	129 250	127 326
Fastighetsförsäkring	90 899	79 143
Kabel-TV och bredband	264 018	261 934
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	97 430	97 430
Förvaltningsarvoden	269 310	231 555
Övriga driftkostnader	80 903	9 271
	<u>2 762 510</u>	<u>2 666 583</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 739	1 954
Administrationskostnader	20 652	27 968
Extern revision	12 000	10 000
Konsultkostnader	0	200
Medlemsavgifter	20 210	20 210
	<u>74 601</u>	<u>60 332</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	70 950	47 400
Revisionsarvode	7 095	4 740
Övriga arvoden	28 380	4 740
Sociala avgifter	25 012	17 872
Övriga personalkostnader	1 563	0
	<u>132 999</u>	<u>74 752</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	647	598
Ränteintäkter HSB placeringskonto	202	227
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 197	9 743
Övriga ränteintäkter	1 093	1 330
	<u>18 139</u>	<u>11 898</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	801 244	1 052 315
Övriga räntekostnader	2 183	180
	<u>803 427</u>	<u>1 052 495</u>



**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	364 343 000	364 343 000
Anskaffningsvärde mark	193 588 000	193 588 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	557 931 000	557 931 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 973 141	-7 951 280
Årets avskrivningar	-5 021 861	-5 021 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 995 002	-12 973 141
Utgående bokfört värde	539 935 998	544 957 859
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	164 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	743 000	743 000
Summa taxeringsvärde	255 743 000	255 743 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	40 625	0
Årets investeringar	0	40 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 625	40 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 125	0
Årets avskrivningar	-8 125	-8 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 250	-8 125
Bokfört värde	24 375	32 500
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 195	3 020
	3 195	3 020



**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31																														
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter																																
Förutbetalda kostnader	205 102	276 677																														
Upplupna intäkter	159 968	172 476																														
	365 070	449 153																														
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																
Not 12 Kortfristiga placeringar																																
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	2 000 000																														
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 500 000	500 000																														
	3 500 000	2 500 000																														
Not 13 Skulder till kreditinstitut																																
<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Låne nummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>SEB</td><td>40596267</td><td>0,50%</td><td>2023-08-28</td><td>35 894 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SEB</td><td>40596291</td><td>1,40%</td><td>2021-08-14</td><td>37 806 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SEB</td><td>41411554</td><td>0,50%</td><td>2022-09-28</td><td>34 000 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>107 700 000</td><td>0</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	SEB	40596267	0,50%	2023-08-28	35 894 000	0	SEB	40596291	1,40%	2021-08-14	37 806 000	0	SEB	41411554	0,50%	2022-09-28	34 000 000	0					107 700 000	0		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																											
SEB	40596267	0,50%	2023-08-28	35 894 000	0																											
SEB	40596291	1,40%	2021-08-14	37 806 000	0																											
SEB	41411554	0,50%	2022-09-28	34 000 000	0																											
				107 700 000	0																											
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		107 700 000																														
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		69 894 000																														
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.																																
Ställda säkerheter																																
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	113 806 000	11 806 000																														
Not 14 Skulder till kreditinstitut																																
Kortfristig del av långfristig skuld	37 806 000	0																														
	37 806 000	0																														
Not 15 Övriga skulder																																
Depositioner	259 351	264 792																														
Momsskuld	28 828	38 573																														
Övriga kortfristiga skulder	5 125	0																														
	293 304	303 365																														
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter																																
Upplupna räntekostnader	10 076	32 183																														
Förutbetalda hyror och avgifter	605 442	549 383																														
Övriga upplupna kostnader	246 705	306 011																														
	862 223	887 577																														
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.																																





HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Paul Rexwall

.....
Jonas Lindholm

.....
Jan Ivar Ivarsson

.....
Etväl Aksöz

.....
Caroline Helgerum

.....
Karl Forslin

.....
Marie Tyrrell

.....
Victor Ferreira De Alencar

.....
Joel Maddison

.....
Claes Bidebo

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Kjell Andersson

Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg, org.nr. 769627-7487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorerns utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 provar 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 / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Kjell Andersson
Av föreningen vald revisor