



HSB BRF BÄLLSTAÅN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769627-7487

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

Org.nr: 769627-7487

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

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 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	

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 som inrymmer 121 stycken garageplatser varav 60 st är avsedda för Brf Bällstaån. Detta tillsammans med Elverket 3 och 4.
2. Sopsug tillsammans med Elverket 7 och 8.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Fr o m 1 januari 2019 höjdes avgifterna med 3 %. Under 2019 togs beslut att höja avgifterna med 2 % enligt ekonomisk plan fr o m 1 januari 2020.

Genomfört planerat underhåll

Under året har samtliga takterrasser på våning 7 renoverats på uppdrag av HSB Bostad. Detta pga att tätskikt har varit undermåligt utförda vid uppförandet. 08Construct AB har genomfört renoveringen som slutfördes i december.

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 har genomförts eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening med 5-års garantitid.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

Övriga väsentliga händelser

I samband med årsstämman överlämnade HSB ansvaret för styrelsens sammansättning och förvaltningen av Brf Bällstaån att självständigt drivas av föreningen.

Vi har sagt upp avtal med HSB Ståd. Nytt avtal har tecknats med PZ Ståd.

2-årsbesiktning har genomförts och åtgärder och ny kontrollbesiktning sker i Q1 2020.

Lån Nr 40596267 har satts om per 2019-08-28 och en extra amortering om 2 106 000 har genomförts. Ny bindningstid t o m 2023-08-28 till räntesats 0,50 %.

Lån Nr 41411554 har satts om per 2019-09-28 och en extra amortering om 500 000 kr har genomförts. Ny bindningstid: 90 dagar STIBOR. Ränta f n 0,28%

Föreningen har genomfört sociala aktiviteter i form av städdagar (vår och höst), adventsfika samt utsmyckning vid högtider. Planteringar har skötts självständigt av föreningen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. Vid stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar..

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-27 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Fredrik Berg	Ordförande
Paul Rexvall	Vice ordförande
René Lintunen	Sekreterare
Camilla Brännfors	Ledamot
Tomas Hansson	Ledamot
Ulf Bodin	Ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulf Bodin	Ordförande
Paul Rexwall	Vice ordförande
Claes Henschel	Sekreterare
Caroline Forsling Helgerum	Ledamot
Henrik Kristiansson	Ledamot
Etval Aksöz	Ledamot
Jan Ivar Ivarsson	Ledamot
Jonas Lindholm	Ledamot
Claes Bidebo	HSB-ledamot

Anna Enjebo	Suppleant
Karl Forslin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ulf Bodin, Etval Aksöz, Jan Ivarsson och Henrik Kristiansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Bodin, Claes Henschel, Jonas Lindholm och Paul Rexvall. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kjell Andersson	Föreningsvald ordinarie
Björn Gimdalen	Föreningsvald suppleant
Borevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Ulf Bodin

Valberedning

Valberedningen består av Tomas Pauluser, Anastasia Georgiadou, Yngve Forslin och Lena Marra.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

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 under 2019.

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 164 (160) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 10 (5) 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 två åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift, kr/kvm	618	600
Totala Intäkter kr/kvm	908	900
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	398	370
Belåning, kr/kvm	14 466	14 812
Räntekänslighet	24%	25%
Drift och underhåll kr/kvm	354	362
Energikostnader kr/kvm	108	114

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

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 bostadsrätts 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
Nettoomsättning	6 842	6 785
Resultat efter finansiella poster	-2 030	-2 231
Soliditet	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		6 842 172
Rörelsekostnader	-	7 831 652
Finansiella poster	-	1 040 597
Årets resultat		-2 030 077
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	5 029 986
Årets sparande		2 999 909
Årets sparande per kvm total yta		398

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	444 125 000	0	461 391	-1 903 375	-2 231 027
Reservering till fond 2019			283 000	-283 000	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserad i ny räkning				-2 231 027	2 231 027
Årets resultat					-2 030 077
Belopp vid årets slut	444 125 000	0	744 391	-4 417 402	-2 030 077



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 134 402
Årets resultat	-2 030 077
Reservering till underhållsfond	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-6 447 479

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-6 447 479
-------------------------	-------------------

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

ix

**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 842 172	6 784 585
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 666 583	-2 729 420
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 332	-124 681
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-74 752	-71 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 029 986	-5 021 861
Summa rörelsekostnader		-7 831 652	-7 947 717
Rörelseresultat		-989 481	-1 163 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 898	10 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 052 495	-1 078 776
Summa finansiella poster		-1 040 597	-1 067 896
Årets resultat		-2 030 077	-2 231 027

ZA

**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	544 957 859	549 979 720
Inventarier och maskiner	Not 8	32 500	0
		<u>544 990 359</u>	<u>549 979 720</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>544 990 859</u>	<u>549 980 220</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		919	30 040
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 028 838	918 014
Placeringskonto HSB Stockholm		227	307 240
Övriga fordringar	Not 10	3 020	569 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	449 153	353 633
		<u>1 482 157</u>	<u>2 178 409</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 500 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 982 157</u>	<u>4 178 409</u>
Summa tillgångar		<u>548 973 016</u>	<u>554 158 629</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

444 125 000

444 125 000

Yttre underhållsfond

744 391

461 391

444 869 391444 586 391*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-4 417 402

-1 903 375

Årets resultat

-2 030 077-2 231 027-6 447 479-4 134 402

Summa eget kapital

438 421 912440 451 989**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

109 000 000111 606 000

109 000 000

111 606 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

172 732

221 538

Skatteskulder

187 430

633 628

Övriga skulder

Not 14

303 365

337 371

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

887 577908 103

1 551 104

2 100 640

Summa skulder

110 551 104

113 706 640

Summa eget kapital och skulder**548 973 016****554 158 629**

**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 030 077	-2 231 027
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 029 986	5 021 861
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 999 909</u>	<u>2 790 834</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	500 064	2 124 727
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-549 536	-1 398 536
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 950 436</u>	<u>3 517 025</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-40 625	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>40 194</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-40 625	40 194
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 606 000	-2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 606 000</u>	<u>-2 200 000</u>
Årets kassaflöde	303 811	1 357 219
Likvida medel vid årets början	3 225 254	1 868 035
Likvida medel vid årets slut	3 529 065	3 225 254

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.

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

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.

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 innebär 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.

7x

**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 510 680	4 381 668
Årsavgifter el	344 128	297 229
Årsavgifter vatten	195 447	175 892
Hyror	1 487 825	1 483 784
Bredband	244 526	262 054
Övriga intäkter	75 266	232 025
Bruttoomsättning	<u>6 857 872</u>	<u>6 832 652</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-15 700	-48 067
	6 842 172	6 784 585
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	406 580	510 943
Reparationer	103 658	116 485
El	686 184	603 542
Uppvärmning	569 200	570 510
Vatten	94 302	160 723
Sophämtning	127 326	80 207
Fastighetsförsäkring	79 143	73 865
Kabel-TV och bredband	261 934	261 560
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	97 430	90 000
Förvaltningsarvoden	231 555	225 006
Övriga driftkostnader	9 271	36 580
	<u>2 666 583</u>	<u>2 729 420</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 954	7 900
Administrationskostnader	27 968	74 562
Extern revision	10 000	8 000
Konsultkostnader	200	0
Medlemsavgifter	20 210	34 218
	<u>60 332</u>	<u>124 681</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	47 400	45 500
Revisionsarvode	4 740	4 550
Övriga arvoden	4 740	4 550
Sociala avgifter	17 872	17 155
	<u>74 752</u>	<u>71 755</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	598	590
Ränteintäkter HSB placeringskonto	227	209
Ränteintäkter HSB bunden placering	9 743	8 969
Övriga ränteintäkter	1 330	1 112
	<u>11 898</u>	<u>10 880</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 052 315	1 078 748
Övriga räntekostnader	180	28
	<u>1 052 495</u>	<u>1 078 776</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
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	-7 951 280	-2 929 419
Årets avskrivningar	-5 021 861	-5 021 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 973 141	-7 951 280
Utgående bokfört värde	544 957 859	549 979 720
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	164 000 000	134 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 000 000	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	743 000	9 000 000
Summa taxeringsvärde	255 743 000	208 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets investeringar	40 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 625	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	-8 125	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 125	0
Bokfört värde	32 500	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Aktier i Ellyseparken Mark 3 AB	0	40 194
Andel i HSB Stockholm	500	500
Likvidering av aktier i Ellyseparken mark 3 AB	0	-40 194
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 020	28 199
Fastighetsskatt Tax 2018 HSB Stockholm	0	541 283
	3 020	569 482
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	276 677	183 367
Upplupna intäkter	172 476	170 266
	449 153	353 633
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	2 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	500 000	0
	2 500 000	2 000 000

**HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	40596267	0,50%	2023-08-28	35 894 000	0
SE-Banken Bolån	40596291	1,40%	2021-08-14	37 806 000	0
SE-Banken Bolån	41411554	0,28%	2020-09-28	35 300 000	0
				109 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	109 000 000
--	-------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	109 000 000
---	-------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	113 806 000	113 806 000
--	-------------	-------------

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	264 792	264 792
Momsskuld	38 573	72 579
	303 365	337 371

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	32 183	16 323
Förutbetalda hyror och avgifter	549 383	561 475
Övriga upplupna kostnader	306 011	330 305
	887 577	908 103

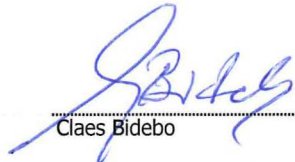
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 7/4-2020


Caroline Forslin Helgerum


Claes Bidebo



Claes Henschel


Eival Aksöz


Henrik Kristiansson


Jan Ivar Ivarsson


Jonas Lindholm


Paul Rexwall


Ulf Bodin

Vår revisionsberättelse har 2020-05-08 lämnats beträffande denna årsredovisning


Av föreningen vald revisor


Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joakim Hén

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg 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

Utan 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 uppger, 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.

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. 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, förfälskning, 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 Bällstaån i Sundbyberg 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 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 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 8 / 5 - 2020



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kjell Andersson
Av föreningen vald revisor

Valberedningen, Brf Bällstaån, förslag verksamhetsår 2020/2021 på årsstämma den 26 maj 2020

Stämmaordförande

Claes Bidebo (HSB-representant i styrelsen)

Protokolljusterare

Uppdraget hänskjuts till två frivilliga föreningsmedlemmar som vid årsstämman är fysisk närvarande och godkänns av majoriteten av de fysiskt närvarande föreningsmedlemmarna.

Rösträknare

Jan Ivarsson

Arvoden (prisbasbelopp nedan PBB) inom parantes avser 2019/2020

Styrelsen: 1,5 PBB (1,5PBB)
Revisor: 10 % av PBB (10% av ett PBB)
Valberedning: 10 % av PBB (10% av ett PBB)

Antal styrelseledamöter ochsuppleanter

9 styrelseledamöter och 0 suppleanter

Styrelseordförande

Beslut om styrelseordförande delegeras till den nya styrelsen vid deras första möte.

Val av Styrelseledamöter

Omval:

Etval Aksöz, 2 år Jan
Ivarsson, 2 år

Nyval:

Victor Ferreira 2 år
Marie Tyrell, 2år
Kalle Forslin (suppleant 2019), 1år
Joel Maddison, 1år

Befintliga ledamöter (1 år kvar):

Paul Rexas
Caroline Forslin
Jonas Lindholm

Antal revisorer

1 revisor, 0 revisorssuppleanter

Val av revisor:

Kjell Andersson, revisor

Antal ledamöter i valberedningen

4 personer

Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter

Frågan hänskjuts till styrelsen

Valberedningen: Yngve Forslin, Anastasia Georgiadou, Lena Marra & Tomas Pauluser

Motion till Brf Bällstaåns Årsstämma 2020

Från. Sanna Waldowsson, lgh 79

Sanna vill lyfta frågan om att erbjuda övernattningsmöjligheter i våra föreningslokaler. Två alternativ skulle kunna vara:

1. Köpa in två bäddsoffor till Föreningslokalen. Där finns redan kök, dusch och toalett.
2. Beroende på hur Relaxen används så skulle man kunna bygga om utrymmet till en övernattningslägenhet. Utan att veta så är min uppfattning att relaxen inte används så mycket. Ett alternativ kan också vara att få in en våningssäng i bef lokal . I lokalen finns idag toalett, dusch och bastu.

Styrelsens kommentar:

Vår föreningslokal anser vi inte vara lämplig som övernattningslokal .Stora fönster mot gångväg som då måste mörkläggas samt att utrymmet inte är jättestort med bef möblering för bäddsoffor och sängkläder mm.

Vi i styrelsen anser också att vi behöver ha hög tillgänglighet till lokalen för våra möten samt vårt arkiv som förvaras i lokalen och där vi ofta behöver gå in och kolla upp dokument och ritningar.

Vi har även en central skrivare i lokalen som hela styrelsen använder Lokalen används ju också relativt ofta på helgerna till fester och barnkalas . Av dessa anledningar föreslår Styrelsen avslag på motionen, del 1.

Beträffande del 2, Relaxen så kan vi ju undersöka möjligheten att få in en våningssäng i bef utrymme men det kommer att bli trångt.

Om det inte funkar på ett enkelt sätt föreslår Styrelsen avslag på motionen, del 2.



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor