



Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

Org.nr: 769614-9280

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 2008 värdeår 2008.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som årligen uppdateras och redovisar fastighetens underhållsbehov.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Gård	Fortsatt arbete med utredning av utemiljön/innergården
2022	Energi	Utredning energibesparande åtgärder utifrån de uppdaterade energideklarationerna
2022	Trapphus	Översyn inomhusmiljö i entréer
2022	VVS	Stampsplning i alla hus och lägenheter
2022		Åtgärda rostskadad garageport, pollare intill miljöstugan och balkongfästen
2022	Förråd	Rengöra och underhålla taken på förråd

Samtliga kostnader för byte av rötskadat plank/vindskydd samt uppdaterat skalskydd har kostnadsförts och påverkar därför årets resultaträkning negativt. Detta påverkar även nyckeltalet.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Uteplatser och lekplats	Genomfört byte av rötskadat plank/vindskydd (klart)
2021	Förråd	Målat förråd och barnvagnsförråd (klart)
2021	Ventilation	Genomfört obligatorisk ventilationskontroll (klart)
2021	Ventilation	Bytt och reparerat tre centralläktar för ventilation på taken (klart)
2021	Inpassering	Uppdaterat skalskydd via nytt inpasseringssystem för portar och garage (klart)
2020	Garage	Åtgärd av beständighetsbrister (klart)
2020	Lekplats	Byte av bänkar och bord (klart)
2020	Utebelysning	Byte av ljuskällor utomhus (klart)

Förvaltningsberättelse

Övriga väsentliga händelser

- 2021/2022 påbörjat utredning om utformning innergård och tagit in offert på utveckling av utemiljö via HSB
- 2021 anlitat HSB som rådgivare vid omläggning av föreningens lån
- 2021 uppdaterat fastighetens energideklarationer
- 2021 genomfördes omläggning av ett lån om 11.000.000 till Stibor 3 månader hos Swedbank. I samband med omläggningen gjordes en engångsamortering om 913.699 kronor. Den löpande amorteringen ökas dessutom till 2% av lånesumman ökar årligen med 115.000 kronor till 1.340.000 kronor
- 2021 uppdatering av föreningens hemsida för ett mer modernt och sturkturerat utseende. I samband med detta gjordes även en översyn av IT-lösningar där leverantörer byttes för att minska löpande kostnader.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18 med hjälp av poströstning (pga Covid-19). Vid stämman deltog 31 medlemmar varav 31 var röstberättigade.

Inkomna poströster 31 st varav 4 st fysiskt närvarade (styrelsemedlemmar).

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-18 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Andersson	Ordförande
Tony Wiréhn	Vice ordförande
Thomas Hartman	Ledamot
Jessica Sundin	Ledamot
Andreas Nilsson	Ledamot
Sofia Gustavsson	Ledamot
Lars Wallsten	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-18 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Jessica Sundin	Ordförande
Tony Wiréhn	Vice ordförande
Thomas Hartman	Ledamot
Andreas Nilsson	Ledamot
Björn Ravnell	Ledamot
Lars Wallsten	HSB-ledamot
Bengt Lindblad	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tony Wiréhn, Andreas Nilsson och Bengt Lindblad.

Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jessica Sundin, Tony Wiréhn, Andreas Nilsson och Björn Ravnell. Teckning sker av två i förening.

Revisorer

Fredrik Agneus
BoRevision (Joakim Häll)

Föreningsvald ordinarie
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Mikael Andersson (ordförande valberedningen), Aram Shahabi och Robin Larsson.

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 2021-10-13.

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.

Ekonomi

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

Förvaltningsberättelse

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 134 (136) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 9 (10) 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.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	336	395	311	283	200
Skuldsättning, kr/kvm	10 403	10 755	10 939	11 199	11 436
Räntekänslighet, %	13%	14%	14%	14%	14%
Energikostnad, kr/kvm	163	140	148	152	146
Driftskostnad, kr/kvm*	437	375	360	369	370
Årsavgift, kr/kvm	792	792	792	792	792
Totala intäkter, kr/kvm*	894	886	888	890	887

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	5 608	5 559	5 577	5 590	5 570
Resultat efter finansiella poster i tkr	-71	644	616	135	-222
Soliditet %	69%	68%	68%	67%	67%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

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. Den ökade driftskostnaden jämfört med tidigare år hänförs till byte av rötskadat plank/vindskydd.

Förvaltningsberättelse

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.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		5 607 719
Rörelsekostnader	-	4 927 236
Finansiella poster	-	751 088
Extraordinära poster	+	0
Årets resultat		-70 605
Planerat underhåll	+	825 628
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 354 744
Årets sparande		2 109 767
Årets sparande per kvm total yta		336

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 250 000	0	3 164 278	-4 878 726	644 431
Reservering till fond 2021			1 204 000	-1 204 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-825 628	825 628	
Balanserad i ny räkning				644 431	-644 431
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-70 605
Belopp vid årets slut	149 250 000	0	3 542 650	-4 612 667	-70 605

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 234 295
Årets resultat	-70 605
Reservering till underhållsfond	-1 204 000
Ianspråktagande av underhållsfond	825 628
Summa till stämmans förfogande	-4 683 272

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-4 683 272
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 607 719	5 559 371
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 376 401	-2 658 156
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 075	-55 393
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-125 017	-125 940
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 354 744</u>	<u>-1 348 528</u>
Summa rörelsekostnader		-4 927 236	-4 188 017
Rörelseresultat		680 483	1 371 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 539	6 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-757 627</u>	<u>-733 506</u>
Summa finansiella poster		-751 088	-726 923
Årets resultat		-70 605	644 431

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	211 064 454	212 404 280
Inventarier och maskiner	Not 8	50 968	65 886
		<u>211 115 422</u>	<u>212 470 166</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>211 115 422</u>	<u>212 470 166</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 328	7 775
Övriga fordringar	Not 9	2 458 110	3 141 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	108 905	126 629
		<u>2 572 343</u>	<u>3 276 273</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 100 000	1 100 000
Kassa och bank	Not 12	1 882	1 882
Summa omsättningstillgångar		<u>3 674 225</u>	<u>4 378 155</u>
Summa tillgångar		<u>214 789 647</u>	<u>216 848 321</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	149 250 000	149 250 000
Yttre underhållsfond	3 542 650	3 164 278
	152 792 650	152 414 278
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 612 667	-4 878 726
Årets resultat	-70 605	644 431
	-4 683 272	-4 234 295
Summa eget kapital	148 109 378	148 179 983
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 43 198 954	54 404 327
	43 198 954	54 404 327
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 22 130 373	13 138 699
Leverantörsskulder	198 491	59 741
Skatteskulder	293 088	286 036
Övriga skulder	Not 15 0	185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 859 363	779 350
	23 481 315	14 264 011
Summa skulder	66 680 269	68 668 338
Summa eget kapital och skulder	214 789 647	216 848 321

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-70 605	644 431
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 354 744	1 348 528
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 284 139	1 992 959
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-124 897	-11 649
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	225 630	-90 843
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 384 872	1 890 467
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-74 588
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-74 588
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 213 699	-1 155 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 213 699	-1 155 000
Årets kassaflöde	-828 827	660 880
Likvida medel vid årets början	4 242 691	3 581 812
Likvida medel vid årets slut	3 413 864	4 242 691

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar, engångsamortering om 913 699 kronor samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % 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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 975 068	4 975 068
Hyror	578 050	536 650
Övriga intäkter	60 451	56 853
Bruttoomsättning	<u>5 613 569</u>	<u>5 568 571</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 850	-9 200
	5 607 719	5 559 371
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	437 119	353 160
Reparationer	259 709	221 911
El	161 027	133 436
Uppvärmning	627 151	569 216
Vatten	233 619	175 333
Sophämtning	94 695	106 953
Fastighetsförsäkring	47 424	46 364
Kabel-TV och bredband	257 795	248 893
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	147 834	144 357
Förvaltningsarvoden	248 440	142 339
Övriga driftkostnader	35 961	31 269
Planerat underhåll	825 628	484 925
	3 376 401	2 658 156
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 052	15 327
Administrationskostnader	13 812	5 006
Extern revision	11 500	11 000
Konsultkostnader	12 250	0
Medlemsavgifter	17 460	24 060
	71 075	55 393
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	95 200	98 000
Revisionsarvode	2 300	2 300
Sociala avgifter	27 517	25 640
	125 017	125 940
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 422	1 262
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 952	4 908
Övriga ränteintäkter	165	413
	6 539	6 583
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	755 125	732 495
Övriga räntekostnader	2 502	1 011
	757 627	733 506

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	154 191 677	154 191 677
Ingående anskaffningsvärde mark	69 000 000	69 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 191 677	223 191 677
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 787 397	-9 447 571
Årets avskrivningar	-1 339 826	-1 339 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 127 223	-10 787 397
Utgående redovisat värde	211 064 454	212 404 280
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 236 000	2 236 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	177 236 000	177 236 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	74 588	0
Årets investeringar	0	74 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 588	74 588
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 702	0
Årets avskrivningar	-14 918	-8 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 619	-8 702
Bokfört värde	50 968	65 886
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	146 128	1 060
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 311 982	3 140 809
	2 458 110	3 141 869
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	105 371	107 639
Upplupna intäkter	3 534	18 990
	108 905	126 629
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 100 000	1 100 000
	1 100 000	1 100 000

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 12	Kassa och bank					
	Handelsbanken	1 882	1 882			
		1 882	1 882			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	178647	0,93%	2023-06-01	11 095 085	0
	Stadshypotek AB	233990	1,42%	2029-12-30	12 813 699	300 000
	Stadshypotek AB	278490	0,92%	2025-06-01	12 045 085	0
	Stadshypotek AB	97317	1,06%	2022-06-01	10 490 373	285 000
	Swedbank	2952579247	1,40%	2030-05-24	7 885 085	340 000
	Swedbank	2954296241	0,23%	2022-03-28	11 000 000	0
					65 329 327	925 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 704 327
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 198 954
	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				76 470 512	76 470 512
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				22 130 373	13 138 699
					22 130 373	13 138 699
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld				0	185
					0	185
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				41 347	41 982
	Förutbetalda hyror och avgifter				500 641	475 500
	Övriga upplupna kostnader				317 375	261 868
					859 363	779 350

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Jessica Sundin

.....
Björn Ravnell

.....
Andreas Nilsson

.....
Tony Wiréhn

.....
Thomas Hartman

.....
Lars Wallsten

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Fredrik Agneus
Av föreningen vald revisor

.....
Joakim Häll
BoRevision AB
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 2021.

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 2021 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Bällstablick 1 för räkenskapsåret 2021 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Agneus
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESSICA SUNDIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 18:56:43



LARS WALLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 17:14:42



TONY WIRÉHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 14:37:45



THOMAS HARTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-17 kl. 10:38:02



BJÖRN RAVNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-16 kl. 20:11:03



ANDREAS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 18:57:32



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 13:49:46



FREDRIK AGNÉUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 18:33:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 13:49:42



FREDRIK AGNÉUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-03-18 kl. 18:34:09

