



Org Nr: 769614-9280

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

Org.nr: 769614-9280

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

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 Linaberg 22 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

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 Stockholms Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

| Tidpunkt | Byggnadsdel  | Åtgärd                                 |
|----------|--------------|----------------------------------------|
| 2020     | Garage       | Åtgärd av beständighetsbrister (klart) |
| 2020     | Lekplats     | Byte av bänkar och bord (klart)        |
| 2020     | Utebelysning | Byte av ljuskällor utomhus (klart)     |

#### Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd                                                    |
|----------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| 2021     | Uteplatser  | Byte av rötskadat virke – Byte till Poly Plank            |
| 2021     | Inpassering | Byte av inpasseringssystem och ny porttelefon             |
| 2021     | Ventilation | Ventilationskontroll OVK (flyttad från 2020 pga Covid-19) |

#### Övriga väsentliga händelser

- Omläggning av 2 lån, 10 årigt lån via Swedbank, samt 5 årigt lån via Handelsbanken. Amorteringsgraden justerades på båda lånen i förhållande till ränteförändringen.
- Utrett eventuell utvärdig betongskada i garageporten, visade sig inte vara kritiskt men stålramen kommer underhållas till våren 2021.
- Underhåll av trasig fläkt i ett fläktförråd genomfört på Alpvägen 16.
- Installation av laddstolpar för elbilar genomfört. Avtal tecknades med Opigo som genomförde installationen och de sköter även underhåll, uppdatering och fakturering av elanvändning till de medlemmar som nyttjar tjänsten.
- Beslut att boende får själva söka för bygglov när balkong ska glasas in. Ansökan för inglasning måste dock skickas in tillsammans med ritningar och godkänt bygglov till styrelsen för godkännande av utförande.
- Styrelsen har under året förlängt underhållsplanen från 25 till 50 år.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman, som genomfördes via poströstning, inkom det 25 st poströster. 4 röstberättigade medlemmar deltog fysiskt på mötet.

12



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-23 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem   | Roll            |
|------------------|-----------------|
| Mikael Andersson | Ordförande      |
| Thomas Hartman   | Vice ordförande |
| Jessica Sundin   | Ledamot         |
| Magnus Wikström  | Ledamot         |
| Sofia Gustavsson | Ledamot         |
| Lars Wallsten    | HSB-ledamot     |

Under perioden från stämman 2020-06-23 har styrelsen 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     |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Andersson, Thomas Hartman, Jessica Sundin och Sofia Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Mikael Andersson, Tony Wiréhn, Jessica Sundin och Sofia Gustavsson. Teckning sker av två i föreningen.

### Revisorer

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Fredrik Agneus           | Föreningsvald ordinarie           |
| Björn Ravnell            | Föreningsvald suppleant           |
| BoRevision (Joakim Häll) | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

### Valberedning

Valberedningen består av Aram Shahabi och Irene Hartman.

### Underhållsplan

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-04.

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

Vald styrelse följer lagstadgade regler och förordningar avseende penningtvätt och verkar aktivt för att inga ekonomiska oegentligheter sker.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 136 (141) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (13) överlåtelser skett.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

### 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   | 2017   | 2016   |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift, kr/kvm                                | 792    | 792    | 792    | 792    | 794    |
| Totala intäkter kr/kvm*                          | 886    | 888    | 890    | 887    | 865    |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 395    | 311    | 283    | 200    | 162    |
| Belåning, kr/kvm                                 | 10 755 | 10 939 | 11 199 | 11 436 | 11 570 |
| Räntekänslighet                                  | 14%    | 14%    | 14%    | 14%    | 15%    |
| Totala driftkostnader kr/kvm*                    | 375    | 360    | 369    | 370    | 344    |
| Energikostnader kr/kvm                           | 140    | 148    | 152    | 146    | 149    |

\*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

##### 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.

##### 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.

##### 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  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 5 559 | 5 577 | 5 590 | 5 570 | 5 433 |
| Resultat efter finansiella poster | 644   | 616   | 135   | -222  | -343  |
| Soliditet                         | 68%   | 68%   | 67%   | 67%   | 67%   |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

|                       |   |                |
|-----------------------|---|----------------|
| Rörelseintäkter       |   | 5 559 371      |
| Rörelsekostnader      | - | 4 188 017      |
| Finansiella poster    | - | 726 923        |
| <b>Årets resultat</b> |   | <b>644 431</b> |

|                       |   |                  |
|-----------------------|---|------------------|
| Planerat underhåll    | + | 484 925          |
| Avskrivningar         | + | 1 348 528        |
| <b>Årets sparande</b> |   | <b>2 477 884</b> |

**Årets sparande per kvm total yta 395**

### Förändring eget kapital

|                              | Insatser    | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre uh<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|------------------------------|-------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 149 250 000 | 0                       | 2 719 203        | -5 049 388             | 615 737           |
| Reservering till fond 2020   |             |                         | 930 000          | -930 000               |                   |
| Ianspråktagande av fond 2020 |             |                         | -484 925         | 484 925                |                   |
| Balanserad i ny räkning      |             |                         |                  | 615 737                | -615 737          |
| Årets resultat               |             |                         |                  |                        | 644 431           |
| Belopp vid årets slut        | 149 250 000 | 0                       | 3 164 278        | -4 878 726             | 644 431           |

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 878 726        |
| Årets resultat      | 644 431           |
|                     | <b>-4 234 295</b> |

### Styrelsens disposition

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat               | -4 433 651        |
| Årets resultat                    | 644 431           |
| Reservering till underhållsfond   | -930 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 484 925           |
| Summa till stämmans förfogande    | <b>-4 234 295</b> |

### Stämman har att ta ställning till:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>-4 234 295</b> |
|-------------------------|-------------------|

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

AS

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

|                                                   |       | <b>2020-01-01</b> | <b>2019-01-01</b> |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                   |       | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| <b>Resultaträkning</b>                            |       |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | Not 1 | 5 559 371         | 5 576 548         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                   |                   |
| Drift och underhåll                               | Not 2 | -2 658 156        | -2 259 267        |
| Övriga externa kostnader                          | Not 3 | -55 393           | -156 905          |
| Personalkostnader och arvoden                     | Not 4 | -125 940          | -124 615          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |       | -1 348 528        | -1 339 826        |
| Summa rörelsekostnader                            |       | -4 188 017        | -3 880 613        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>1 371 354</b>  | <b>1 695 935</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | Not 5 | 6 583             | 6 375             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 6 | -733 506          | -1 086 573        |
| Summa finansiella poster                          |       | -726 923          | -1 080 198        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>644 431</b>    | <b>615 737</b>    |

✓

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 212 404 280        | 213 744 106        |
| Inventarier och maskiner                     | Not 8  | 65 886             | 0                  |
|                                              |        | <u>212 470 166</u> | <u>213 744 106</u> |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 212 470 166        | 213 744 106        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |        | 7 775              | 5 156              |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 3 141 869          | 2 482 109          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 126 629            | 117 880            |
|                                              |        | <u>3 276 273</u>   | <u>2 605 145</u>   |
| Kortfristiga placeringar                     | Not 11 | 1 100 000          | 1 100 000          |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 1 882              | 482                |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>4 378 155</u>   | <u>3 705 627</u>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>216 848 321</b> | <b>217 449 733</b> |

rx

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

149 250 000

149 250 000

Yttre underhållsfond

3 164 278

2 719 203

152 414 278

151 969 203

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-4 878 726

-5 049 388

Årets resultat

644 431

615 737

-4 234 295

-4 433 651

Summa eget kapital

148 179 983

147 535 552

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

54 404 327

67 113 026

54 404 327

67 113 026

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

13 138 699

1 585 000

Leverantörsskulder

59 741

157 003

Skatteskulder

286 036

215 577

Övriga skulder

Not 15

185

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

779 350

843 575

14 264 011

2 801 155

Summa skulder

68 668 338

69 914 181

**Summa eget kapital och skulder****216 848 321****217 449 733***mx*



**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                        | 644 431                          | 615 737                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                                  |                                  |
| Avskrivningar                                            | 1 348 528                        | 1 339 826                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 992 959                        | 1 955 563                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -11 649                          | -8 145                           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -90 843                          | -177 181                         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 890 467                        | 1 770 237                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                                  |                                  |
| Investeringar i maskiner/inventarier                     | -74 588                          | 0                                |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -74 588                          | 0                                |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -1 155 000                       | -1 634 513                       |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -1 155 000                       | -1 634 513                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>660 880</b>                   | <b>135 724</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>3 581 812</b>                 | <b>3 446 087</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>4 242 691</b>                 | <b>3 581 812</b>                 |

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

*ms*



## **HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **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 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 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 1 429 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 21,4 % 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.

*nx*

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

| <b>Noter</b> |                                                   | <b>2020-01-01<br/>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>2019-12-31</b> |
|--------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                            |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                       | 4 975 068                        | 4 975 068                        |
|              | Hyrer                                             | 536 650                          | 563 177                          |
|              | Övriga intäkter                                   | 56 853                           | 45 080                           |
|              | Bruttoomsättning                                  | 5 568 571                        | 5 583 325                        |
|              | Avgifts- och hyresbortfall                        | -9 200                           | -6 777                           |
|              |                                                   | <b>5 559 371</b>                 | <b>5 576 548</b>                 |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift och underhåll</b>                        |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård                   | 353 160                          | 389 483                          |
|              | Reparationer                                      | 221 911                          | 223 805                          |
|              | El                                                | 133 436                          | 139 729                          |
|              | Uppvärmning                                       | 569 216                          | 603 053                          |
|              | Vatten                                            | 175 333                          | 187 265                          |
|              | Sophämtning                                       | 106 953                          | 104 448                          |
|              | Fastighetsförsäkring                              | 46 364                           | 45 702                           |
|              | Kabel-TV och bredband                             | 248 893                          | 245 229                          |
|              | Fastighetsskatt och fastighetsavgift              | 144 357                          | 142 539                          |
|              | Förvaltningsarvoden                               | 142 339                          | 140 118                          |
|              | Övriga driftkostnader                             | 31 269                           | 37 896                           |
|              | Planerat underhåll                                | 484 925                          | 0                                |
|              |                                                   | <b>2 658 156</b>                 | <b>2 259 267</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                   |                                  |                                  |
|              | Förbrukningsinventarier och varuinköp             | 15 327                           | 3 437                            |
|              | Administrationskostnader                          | 5 006                            | 7 695                            |
|              | Extern revision                                   | 11 000                           | 10 563                           |
|              | Konsultkostnader                                  | 0                                | 117 750                          |
|              | Medlemsavgifter                                   | 24 060                           | 17 460                           |
|              |                                                   | <b>55 393</b>                    | <b>156 905</b>                   |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>              |                                  |                                  |
|              | Arvode styrelse                                   | 98 000                           | 93 000                           |
|              | Revisionsarvode                                   | 2 300                            | 2 300                            |
|              | Sociala avgifter                                  | 25 640                           | 29 315                           |
|              |                                                   | <b>125 940</b>                   | <b>124 615</b>                   |
| <b>Not 5</b> | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                                  |                                  |
|              | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm       | 1 262                            | 1 012                            |
|              | Ränteintäkter HSB bunden placering                | 4 908                            | 4 952                            |
|              | Övriga ränteintäkter                              | 413                              | 411                              |
|              |                                                   | <b>6 583</b>                     | <b>6 375</b>                     |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder               | 732 495                          | 1 082 862                        |
|              | Övriga räntekostnader                             | 1 011                            | 3 711                            |
|              |                                                   | <b>733 506</b>                   | <b>1 086 573</b>                 |

18

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

| Noter                                                                                                                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och mark</b>                                                                                                             |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                                                        | 154 191 677        | 154 191 677        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                                                                                             | 69 000 000         | 69 000 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>223 191 677</b> | <b>223 191 677</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                                                                                                                      | -9 447 571         | -8 107 744         |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -1 339 826         | -1 339 826         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-10 787 397</b> | <b>-9 447 571</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                                                                                             | <b>212 404 280</b> | <b>213 744 106</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                       |                    |                    |
| 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                  |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>                                                                                                                 | <b>177 236 000</b> | <b>177 236 000</b> |
| <b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>                                                                                                       |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Årets investeringar, laddstolpar                                                                                                            | 74 588             | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                                             | <b>74 588</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                                                               |                    |                    |
| Årets avskrivningar                                                                                                                         | -8 702             | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                                                                                                  | <b>-8 702</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                                                                        | <b>65 886</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                 |                    |                    |
| Skattekonto                                                                                                                                 | 1 060              | 779                |
| Avräkningskonto HSB Stockholm                                                                                                               | 3 140 809          | 2 481 330          |
|                                                                                                                                             | <b>3 141 869</b>   | <b>2 482 109</b>   |
| <b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                                                                                  |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                                                                                                      | 107 639            | 117 099            |
| Upplupna intäkter                                                                                                                           | 18 990             | 781                |
|                                                                                                                                             | <b>126 629</b>     | <b>117 880</b>     |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. |                    |                    |
| <b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>                                                                                                      |                    |                    |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm                                                                                                    | 1 100 000          | 1 100 000          |
|                                                                                                                                             | <b>1 100 000</b>   | <b>1 100 000</b>   |
| <b>Not 12 Kassa och bank</b>                                                                                                                |                    |                    |
| Handelsbanken                                                                                                                               | 1 882              | 482                |
|                                                                                                                                             | <b>1 882</b>       | <b>482</b>         |

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

| Noter  |                             |            |       |                  | 2020-12-31 | 2019-12-31           |
|--------|-----------------------------|------------|-------|------------------|------------|----------------------|
| Not 13 | Skulder till kreditinstitut |            |       |                  |            |                      |
|        | Låneinstitut                | Lånenummer | 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       | 13 113 699 | 300 000              |
|        | Stadshypotek AB             | 278490     | 0,92% | 2025-06-01       | 12 045 085 | 0                    |
|        | Stadshypotek AB             | 68768      | 1,08% | 2021-12-30       | 12 213 699 | 300 000              |
|        | Stadshypotek AB             | 97317      | 1,06% | 2022-06-01       | 10 775 373 | 285 000              |
|        | Swedbank                    | 2952579247 | 1,40% | 2030-05-24       | 8 225 085  | 340 000              |
|        |                             |            |       |                  | 67 468 026 | 1 225 000            |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

61 343 026

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del****54 404 327**

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

13 138 699

1 585 000

**13 138 699****1 585 000****Not 15** **Övriga skulder**

Momsskuld

185

0

**185****0****Not 16** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

41 982

41 688

Förutbetalda hyror och avgifter

475 500

455 316

Övriga upplupna kostnader

261 868

346 571

**779 350****843 575**

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

**Not 17** **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

15/4 - 2021

  
Mikael Andersson  
Tony Wirehn  
Jessica Sundin  
Thomas Hartman  
Sofia Gustafsson  
Andreas Nilsson  
Lars Wallsten

Vår revisionsberättelse har 2021-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Fredrik Agneus  
Av föreningen vald revisor  
Joakim Häll  
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 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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

nk



## 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/4 2021

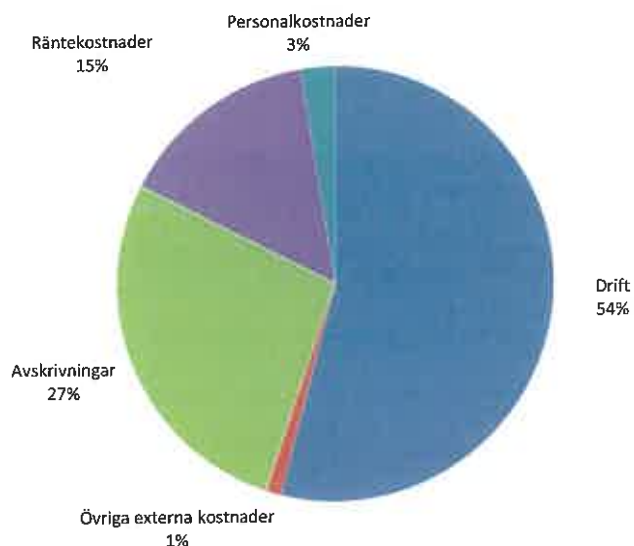
  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Fredrik Agneus  
Av föreningen vald revisor

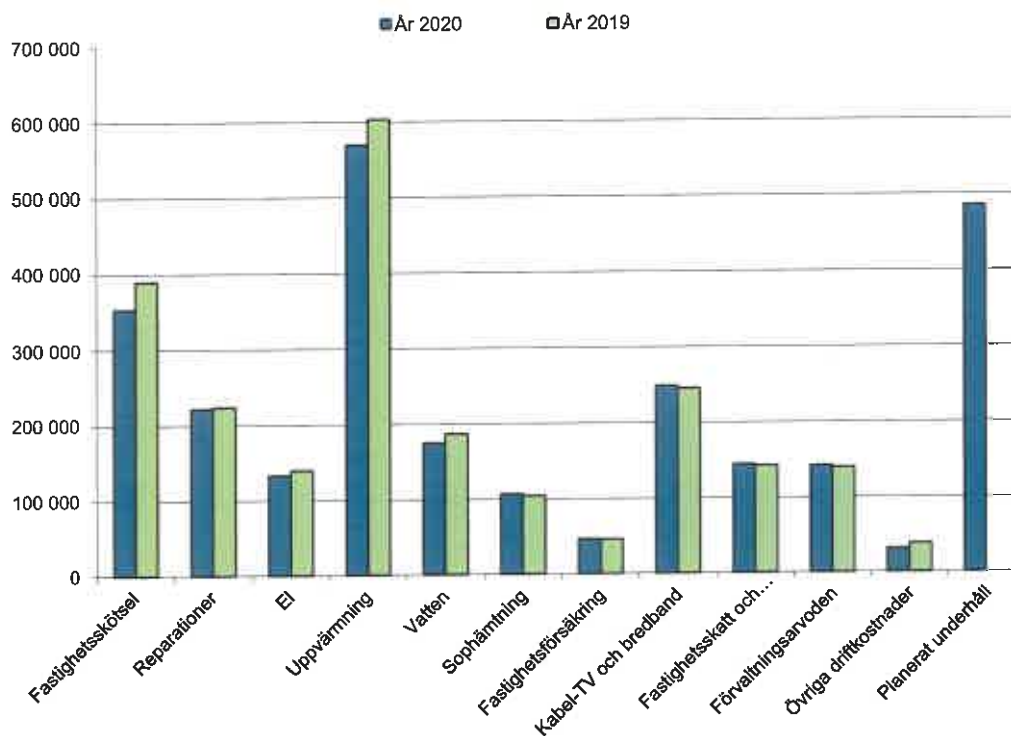


## HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader



*Handwritten signature*