



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1 med säte i Stockholm org.nr. 769614-9280 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linaberg 22	2008-01-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoter]. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6280
37	garageplatser	0
34	p-platser	0
Totalt 157 objekt		6280

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 39 st 3 rok, 19 st 4 rok, 2 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Ravnell	Ordförande	2022-06-06	2023-05-16
Lars Buvall	Ordförande	2023-05-17	
Thomas Hartman	Ledamot	2010-01-28	2023-05-16
Thomas Hartman	Suppleant	2023-05-17	
Lars Wallsten	Ledamot	2016-05-11	
Jan Ekström	Ledamot	2022-06-06	
Tony Wiréhn	Ledamot	2020-06-24	2023-05-16
Tor Lindén	Ledamot	2023-05-17	
Henrik Fransson	Ledamot	2023-05-17	
Olle Hällbom	Ledamot	2023-05-17	2023-12-14
Robin Larsson	Ledamot	2022-06-06	
Bengt Lindblad	Suppleant	2021-05-26	2023-05-16
Per Magnus Blomkvist	Suppleant	2023-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Hartman, Robin Larsson, Olle Hällbom, Magnus Blomkvist och Jan Ekström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Ekström, Tony Wiréhn, Björn Ravnell, Lars Buvall, Henrik Fransson och Robin Larsson.

Revisorer har varit: Fredrik Agnéus med Martin Labba som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Björn Ravnell (sammankallande), Bengt Lindblad, Tony Wiréhn, Tomas Nogård samt Anna Dahl Bagge, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09 På stämman deltog 17 medlemmar röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls den 2023-10-03 där nya stadgar antogs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året justerats med 5% från 1/1 -2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov som dateras årligen med vår förvaltare Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under året har en brandskyddsronnd genomförts.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 12/9-23.

Styrelsen har under året omsatt ett lån (1/6-2023).

Under året har vi haft en vår - och en höststäddag.

Fr o m oktober 2023 har vi ett nytt elavtal med rörligt pris.

Styrelsen har haft 2 st informationsmöten (öppet Hus) för nyinflyttade samt för alla i föreningen.

Avgiften höjs 3% den 2024-01-01.

Under året som gått har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Injektering för att eliminera fukt/vatteninträning i garaget ovanför garageporten.
2023	Utbyggnad av antal laddplatser för el-bilar från 8 st till 24 st.
2023	Nya stadgar har presenterats på årsstämman och antagits på både ordinarie stämman samt extrastämman.
2023	Installation av digital övervakning av våra hissar - Kone 24/7.
2023	Uppfräschning av trapphus - Alpvägen 20 och 22.
2023	Ny lås- och nyckelleverantör - Låspunkten Sundbyberg.
2023	Nödtelefonerna i hissarna har uppdaterats.
2023	Föreningen har ett Swish - konto på Handelsbanken.
2023	Upprättat kontrollrutin och årlig underhållsplan för elanläggning av certifierad besiktningsman.
2023	Optimering av vår värmeanläggning utförd av Norrenergi.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Förbättring av säkerhet kring sandlåda
2024	Målning/uppfräschning invändigt garage
2024	Omsättning av lån
2024	Fräscha upp belysning i entreer - nya ledarmaturer
2024	Införa digital parkeringskö
2024	Underlag för årsstämman kommer att distribueras digitalt på hemsida
2024	Byta ut samtliga armaturer i garaget till LED - lampor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	245	331	336	395	311
Skuldsättning, kr/kvm	9 766	9 939	10 403	10 755	10 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 766	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	184	162	163	140	148
Årsavgifter, kr/kvm	832	792	792	792	792
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	894	886	888	890
Nettoomsättning, tkr	5 837	5 605	5 608	5 559	5 577
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	544	-71	644	616
Soliditet, %	70	70	69	68	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	149 250 000	0	0	149 250 000
Underhållsfond, kr	4 568 766	0	1 204 000	5 772 766
S:a bundet eget kapital, kr	153 818 766	0	1 204 000	155 022 766
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 709 388	543 567	-1 204 000	-6 369 822
Årets resultat, kr	543 567	-543 567	162 457	162 457
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 165 821	0	-1 041 543	-6 207 365
S:a eget kapital, kr	148 652 945	0	162 457	148 815 401

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 204 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 165 822
Årets resultat, kr	162 457
Reservation till underhållsfond, kr	-1 204 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 207 365

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 207 365
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 836 541	5 598 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 294	6 822
Summa Rörelseintäkter		5 840 835	5 605 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 735 243	-2 668 316
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 082	-126 731
Personalkostnader	Not 6	-145 149	-126 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 354 744	-1 354 744
Summa Rörelsekostnader		-4 337 218	-4 276 598
Rörelseresultat		1 503 617	1 328 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	25 879	7 820
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 367 038	-792 853
Summa Finansiella poster		-1 341 160	-785 033
Resultat efter finansiella poster		162 457	543 567
Resultat före skatt		162 457	543 567
Årets resultat		162 457	543 567

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	208 384 801	209 724 628
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	21 133	36 051
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	302 372	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		208 708 307	209 760 678
Summa Anläggningstillgångar		208 708 307	209 760 678

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 775	1 691
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 733 179	1 523 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	94 359	111 220
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 849 314	1 636 795

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 600 000	1 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 600 000	1 100 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	6 061	1 882
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 061	1 882

Summa Omsättningstillgångar

3 455 375

2 738 677

Summa Tillgångar

212 163 681

212 499 356

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	149 250 000	149 250 000
Fond för yttre underhåll	5 772 766	4 568 766
Summa Bundet eget kapital	155 022 766	153 818 766

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 369 822	-5 709 388
Årets resultat	162 457	543 567
Summa Ansamlad förlust	-6 207 365	-5 165 821

Summa Eget kapital

148 815 401 148 652 945

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 488 077	50 622 992
Summa Långfristiga skulder		50 488 077	50 622 992

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 840 000	11 795 085
Leverantörsskulder	Not 18	276 186	148 566
Skatteskulder		326 028	307 838
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	83 818	39 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 334 171	932 882
Summa Kortfristiga skulder		12 860 203	13 223 419

Summa Skulder

63 348 280 63 846 411

Summa Eget kapital och skulder

212 163 681 212 499 356

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 503 617	1 328 600
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 354 744	1 354 744
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 354 744	1 354 744
Erhållen ränta	18 471	7 820
Erlagd ränta	-1 367 038	-668 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 509 793	2 023 053
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-73 025	-1 289
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	591 869	-47 351
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	518 844	-48 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 028 637	1 974 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-302 372	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-302 372	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 090 000	-2 911 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 090 000	-2 911 250
Årets kassaflöde	636 264	-936 837
Likvida medel vid årets början	2 477 027	3 413 864
Likvida medel vid årets slut	3 113 291	2 477 027

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 668 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 223 852	4 975 068
	Hyror garage och parkeringsplatser	583 712	574 252
	Övriga primära intäkter	38 777	62 805
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 846 341	5 612 125
	Avgiftsbortfall	-9 800	-13 750
	<i>Summa</i>	-9 800	-13 750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 836 541	5 598 375
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	4 294	6 822
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 294	6 822
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-289 559	-287 586
	Snö och halk-bekämpning	-118 691	-95 816
	Reparationer	-335 230	-350 054
	Planerat underhåll	0	-177 884
	Försäkringsskador	-6 194	0
	EI	-203 329	-170 420
	Uppvärmning	-697 093	-624 794
	Vatten	-255 967	-224 611
	Sophämtning	-177 296	-134 864
	Fastighetsförsäkring	-56 904	-51 529
	Kabel-TV och bredband	-166 167	-206 030
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-166 024	-160 004
	Förvaltningsavtalskostnader	-262 790	-182 393
	Övriga driftkostnader	0	-2 331
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 735 243	-2 668 316

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 050	-19 825
	Administrationskostnader	-27 744	-45 871
	Extern revision	-2 875	-12 250
	Medlemsavgifter	-17 460	-17 460
	Föreningsverksamhet	-1 353	-16 141
	Övriga förvaltningskostnader	-15 600	-15 183
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-102 082	-126 731
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 300	-2 300
	Övriga arvoden	-104 900	-96 600
	Sociala avgifter	-30 204	-27 907
	Övriga personalkostnader	-7 745	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-145 149	-126 807
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	678	1 016
	Ränteintäkter HSB bunden placering	24 975	6 587
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	226	217
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	25 879	7 820
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 366 563	-792 103
	Övriga räntekostnader	-476	-750
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 367 038	-792 853

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	154 191 677	154 191 677
	Ingående anskaffningsvärde mark	69 000 000	69 000 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	223 191 677	223 191 677
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 467 050	-12 127 223
	Årets avskrivningar	-1 339 826	-1 339 826
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-14 806 876	-13 467 050
	Utgående redovisat värde	208 384 801	209 724 628
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	141 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 937 000	2 937 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	215 937 000	215 937 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	73 950 000	73 950 000
	Varav i eget förvar	2 520 512	2 520 512
	Summa	76 470 512	76 470 512
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	74 588	74 588
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	74 588	74 588
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 537	-23 619
	Årets avskrivningar	-14 918	-14 918
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-53 454	-38 537
	Utgående redovisat värde	21 133	36 051
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	302 372	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	302 372	0

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	1 507 230	1 375 145		
	Övriga fordringar	225 949	148 739		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 733 179	1 523 884		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	7 408	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 951	111 220		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	94 359	111 220		
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	1 600 000	1 100 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 600 000	1 100 000		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Handelsbanken	6 061	1 882		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	6 061	1 882		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,88%	2026-06-01	10 595 085	1 000 000
	Stadshypotek AB	3,62%	2026-12-01	10 419 123	0
	Swedbank	3,53%	2024-10-25	9 500 000	0
	Swedbank	1,4%	2030-05-24	7 205 085	340 000
	Stadshypotek AB	0,92%	2025-06-01	12 045 085	0
	Stadshypotek AB	1,42%	2029-12-30	11 563 699	0
				61 328 077	1 340 000
	Långfristig del			50 488 077	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			1 340 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			9 500 000	
	Kortfristig del			10 840 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 340 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 360 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			17 068 784	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,44%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	3,88%	2026-06-01	10 595 085	1 000 000
	Stadshypotek AB	3,62%	2026-12-01	10 419 123	0
	Swedbank	3,53%	2024-10-25	9 500 000	0
	Swedbank	1,4%	2030-05-24	7 205 085	340 000
	Stadshypotek AB	0,92%	2025-06-01	12 045 085	0
	Stadshypotek AB	1,42%	2029-12-30	11 563 699	0
				61 328 077	1 340 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			1 340 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			9 500 000	
	Kortfristig del			10 840 000	
Not 18	Leverantörsskulder	2023-12-31			2022-12-31
	<i>Leverantörsskulder</i>				
	Leverantörsskulder			276 186	148 566
	<i>Summa Leverantörsskulder</i>			276 186	148 566
Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31			2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld			6 008	1 892
	Källskatt			30 203	0
	Övriga kortfristiga skulder			47 607	37 156
	<i>Summa Övriga skulder</i>			83 818	39 048
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31			2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter			479 515	459 280
	Upplupna räntekostnader			166 090	166 090
	Övriga upplupna kostnader			688 566	307 512
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			1 334 171	932 882

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bällstablick 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bällstablick 1 för räkenskapsåret 2023 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 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har i sin förvaltning brutit avseende att skatter och avgifter inte deklarerats i rätt tid.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Agnéus
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS BUVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 11:23:07



LARS WALLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 16:02:19



ROBIN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:43:14



HENRIK FRANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:35:45



JAN EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:31:11



TOR LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:53:29



FREDRIK AGNÉUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 06:53:36



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 07:16:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK AGNÉUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 06:54:22



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 07:17:31



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.