



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

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	
Björn Ravnell	Ledamot	2021-05-26	2022-06-05
Jessica Sundin	Ordförande	2021-05-26	2022-06-06
Thomas Hartman	Ledamot	2010-01-28	
Lars Wallsten	Ledamot	2016-05-11	
Jan Ekström	Ledamot	2022-06-06	
Tony Wiréhn	Ledamot	2020-06-24	
Andreas Nilsson	Ledamot	2020-06-24	2022-06-06
Robin Larsson	Ledamot	2022-06-06	
Bengt Lindblad	Suppleant	2021-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tony Wiréhn, Björn Ravnell, Thomas Hartman och Bengt Lindblad.

Amn: Under föreningsstämman valdes Pär Gustafsson in i styrelsen. Han avsades sig dock uppdraget 2 veckor senare. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inklusive föreningsstämman.

Firmatecknare har varit: Jan Ekström, Tony Wiréhn, Björn Ravnell, Andreas Nilsson, Jessica Sundin, Robin Larsson. Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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: Mikael Andersson satt i valberedningen fram till stämman 2022. Mikael Andersson, Robin Larsson och Aram Shahabi avgick vid stämman 2022.

Per Magnus Blomkvist (sammanställande), Tomas Nogård, Anna Dahl Bagge, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-26.

Styrelsen har under året omsatt två lån samt genomfört en extra amortering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Stampolning i samtliga fastigheter och dess lägenheter.
2022	Rostskadad garageport åtgärdad
2022	Omfattande arbete för att få bort läckage från garagedeck in i garage har genomförts
2022	Utredning avseende energisparande åtgärder har genomförts. Trimning av varmvattensystem och uppvärmning tillsammans med Norrenergi
2022	Utredning av rost på balkong genomförd
2022	Byte av ljusarmatur på P-däck
2022	Ny hjärtstartare monterad
2022	Omsättning av 2 lån (Stadshypotek och Swedbank)
2022	Extra amortering lån (Stadshypotek) 1,5 milj

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023	Förbättring av utemiljö / innergård
2023	Översyn och uppfräschning av trapphus/entreer
2023	Identifiera behov och utred möjligheter för att installera ytterligare laddstolpar i garage och på P-däck
2024	Målning/uppfräschning invändigt garage
2023	Tvättning av balkongräcken (in - och utsida)
2023	Utöka antalet cykelställ utomhus
2023	Uppdatering av stadgar
2023	Installera ljusautomatik i trapphus där så saknas (20 och 22)
2023	Omsättning av lån Stadshypotek

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 24 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	331	336	395	311	283
Skuldsättning, kr/kvm	9 939	10 403	10 755	10 939	11 199
Räntekänslighet, %	13	14	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	162	163	140	148	152
Driftskostnad, kr/kvm	437	437	375	360	369
Årsavgifter, kr/kvm	792	792	792	792	792
Totala intäkter, kr/kvm	894	886	888	890	887
Nettoomsättning, tkr	5 605	5 608	5 559	5 577	5 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	544	-71	644	616	135
Soliditet, %	70	69	68	68	67

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 542 650	0	1 026 116	4 568 766
S:a bundet eget kapital, kr	152 792 650	0	1 026 116	153 818 766
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 612 667	-70 605	-1 026 116	-5 709 388
Årets resultat, kr	-70 605	70 605	543 567	543 567
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 683 272	0	-482 549	-5 165 821
S:a eget kapital, kr	148 109 378	0	543 567	148 652 945

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 204 000 kr samt ianspråktagande skett med 177 884 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	-4 683 272
Årets resultat, kr	543 567
Reservation till underhållsfond, kr	-1 204 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	177 884
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 165 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 165 821

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

Org.nr: 769614-9280

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 605 197	5 607 719
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 723 429	-3 376 401
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 618	-71 075
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-126 807	-125 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 354 744	-1 354 744
Summa rörelsekostnader		-4 276 598	-4 927 236
Rörelseresultat		1 328 600	680 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	7 820	6 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-792 853	-757 627
Summa finansiella poster		-785 033	-751 088
Årets resultat		543 567	-70 605

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	209 724 628	211 064 454
Inventarier och maskiner	Not 8	36 051	50 968
		<u>209 760 678</u>	<u>211 115 422</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>209 760 678</u>	<u>211 115 422</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 691	5 328
Övriga fordringar	Not 9	1 523 884	2 458 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	111 220	108 905
		<u>1 636 795</u>	<u>2 572 343</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 100 000	1 100 000
Kassa och bank	Not 12	1 882	1 882
Summa omsättningstillgångar		<u>2 738 677</u>	<u>3 674 225</u>
Summa tillgångar		<u>212 499 356</u>	<u>214 789 647</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	149 250 000	149 250 000
Yttre underhållsfond	4 568 766	3 542 650
	<u>153 818 766</u>	<u>152 792 650</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 709 388	-4 612 667
Årets resultat	543 567	-70 605
	<u>-5 165 822</u>	<u>-4 683 272</u>
Summa eget kapital	<u>148 652 944</u>	<u>148 109 378</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 50 622 992	43 198 954
	<u>50 622 992</u>	<u>43 198 954</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 795 085	22 130 373
Leverantörsskulder	148 566	198 491
Skatteskulder	307 838	293 088
Övriga skulder	Not 15 1 892	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 970 038	859 363
	<u>13 223 419</u>	<u>23 481 315</u>
Summa skulder	<u>63 846 411</u>	<u>66 680 269</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>212 499 356</u>	<u>214 789 647</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	543 567	-70 605
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 354 744	1 354 744
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 898 310	1 284 139
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 289	-124 897
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	77 392	225 630
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 974 413	1 384 872
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 911 250	-2 213 699
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 911 250	-2 213 699
Årets kassaflöde	-936 837	-828 827
Likvida medel vid årets början	3 413 864	4 242 691
Likvida medel vid årets slut	2 477 027	3 413 864

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar 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 1 519 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	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 975 068	4 975 068
Hyror	576 302	578 050
Övriga intäkter	67 577	60 451
Bruttoomsättning	<u>5 618 947</u>	<u>5 613 569</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-13 750	-5 850
	5 605 197	5 607 719
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	383 402	437 119
Reparationer	350 054	259 709
El	170 420	161 027
Uppvärmning	624 794	627 151
Vatten	224 611	233 619
Sophämtning	134 864	94 695
Fastighetsförsäkring	51 529	47 424
Kabel-TV och bredband	206 030	257 795
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	160 004	147 834
Förvaltningsarvoden	196 776	248 440
Övriga driftkostnader	43 061	35 961
Planerat underhåll	177 884	825 628
	<u>2 723 429</u>	<u>3 376 401</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 331	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 825	16 052
Administrationskostnader	19 751	13 812
Extern revision	12 250	11 500
Konsultkostnader	0	12 250
Medlemsavgifter	17 460	17 460
	<u>71 618</u>	<u>71 075</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	96 600	95 200
Revisionsarvode	2 300	2 300
Sociala avgifter	27 907	27 517
	<u>126 807</u>	<u>125 017</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 016	1 422
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 587	4 952
Övriga ränteintäkter	217	165
	<u>7 820</u>	<u>6 539</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	792 103	755 125
Övriga räntekostnader	750	2 502
	<u>792 853</u>	<u>757 627</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-12 127 223	-10 787 397
Årets avskrivningar	-1 339 826	-1 339 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 467 050	-12 127 223
Utgående redovisat värde	209 724 628	211 064 454
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 937 000	2 236 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	215 937 000	177 236 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	74 588	74 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 588	74 588
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 619	-8 702
Årets avskrivningar	-14 918	-14 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 537	-23 619
Bokfört värde	36 051	50 968
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	148 739	146 128
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 375 145	2 311 982
	1 523 884	2 458 110
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	108 848	105 371
Upplupna intäkter	2 372	3 534
	111 220	108 905
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		2022-12-31	2021-12-31
Not 12	Kassa och bank		
	Handelsbanken	1 882	1 882
		1 882	1 882

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	11 813 699	1 000 000
Stadshypotek AB	278490	0,92%	2025-06-01	12 045 085	0
Stadshypotek AB	537638	3,62%	2026-12-01	10 419 123	0
Swedbank	2952579247	1,40%	2030-05-24	7 545 085	340 000
Swedbank	2954292641	3,53%	2024-10-25	9 500 000	0
				62 418 077	1 340 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 55 718 077

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 50 622 992

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	11 795 085	21 490 373
	11 795 085	21 490 373

Not 15 Övriga skulder

Momsskuld	1 892	0
	1 892	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	166 090	41 347
Förutbetalda hyror och avgifter	496 436	500 641
Övriga upplupna kostnader	307 512	317 375
	970 038	859 363

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Årsavgiften höjdes med 5% vid årsskiftet

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Björn Ravnell

.....
Jan Ekström

.....
Lars Wallsten

.....
Robin Larsson

.....
Thomas Hartman

.....
Tony Wiréhn

Vår revisionsberättelse är elektronisk signerad av

.....
Fredrik Agnéus

.....
William Lindström

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



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 Bostadsrättsförening Bällstablick 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 2022 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. Revisor 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Agnéus
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN RAVNELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:55:52



LARS WALLSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:13:54



TONY WIRÉHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:49:17



ROBIN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 22:45:43



THOMAS HARTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 23:08:22



JAN EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:12:37



FREDRIK AGNÉUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 19:05:13



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:01:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK AGNÉUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 19:01:20



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:01:10



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.