



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bällstaån i Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769627-7487 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Elverket 9	2017-01-01	2017

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar, tecknat hos AIG Europe och gäller tom 2023-04-30. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
60	garageplatser	0
4	lokaler (hyresrätt)	238
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7298
3	p-platser	0
<b>Totalt 178 objekt</b>		<b>7536</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 17 st 2 rok, 22 st 3 rok, 30 st 4 rok.

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Bällstavikens samfällighetsförening.

Samfälligheten består av 4 st olika gemensamhetsanläggningar varav HSB Brf Bällstaån är involverad i 2 st av dessa.

1. Garaget (GA1) som inrymmer 121 st garageplatser varav 60 st är avsedda för HSB Brf Bällstaån. Detta tillsammans med Elverket 3 (Brf Vattenpärlan) och 4 (Brf Vattendroppen). Föreningens andel av GA1 är 50 %.

2. Sopsugsanläggning (GA6) tillsammans med Elverket 7 (Brf Mälarparken) och 8 (Brf Mälarporten).

Föreningens andel av GA6 är 50 %.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Elverket GA:6	G:A	717916-5118	2 / 4	Sopsugsanläggning
Sundbyberg Elverket GA:1	G:A	717916-5118	2 / 4	Garagebyggnad, Garageport, Låssystem, Garageinfart, Ytskikt, Tätskikt, Belysning, Elcentral, Elmätare, Ventilationsanläggning, Brandgasventilation, Branddörrar, Rökluckor, Frånluftsaggregat

**Totalt 2 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Paul Rexwall	Ordförande	2020-06-09
Jonas Lindholm	Ledamot	2019-06-20
Ann-Kristin Martén	Ledamot	2022-08-21
Marie Tyrrell	Ledamot	2020-06-09
Jan Ivar Ivarsson	Ledamot	2019-06-20
Etval Aksöz	Ledamot	2019-06-20
Marcus Nord	Ledamot	2022-08-21
Carl Sköld	Ledamot	2022-08-21
Claes Bidebo	HSB-ledamot	2019-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Paul Rexwall, Ann-Kristin Martén, Jonas Lindholm, Marcus Nord, Carl Sköld samt Claes Bidebo (HSB-ledamot).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Paul Rexwall, Jan Ivar Ivarsson, Etval Aksöz, Jonas Lindholm.  
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Kjell Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Ulf Bodin (sammankallande), Mikael Gillhög och Lennart Florbrant valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 21 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under 2022 varit oförändrad. Årsavgiften höjdes med 7,8 % från och med den 1 januari 2023.

En extra amortering på 4 000 000 kr av föreningens lån gjordes i september. Ränteläget har ändrats drastiskt under året pga. inflationen som är extremt hög. Lånet som omsattets i september läggs med rörlig ränta som beräknas ge ca 750 000 kr i ökade räntekostnader per år preliminärt. Övriga lån är bundna vilka motsvarar ca 70 % av utestående lån. Nästa omsättning av ett av 3 utestående lån sker i augusti 2023 motsvarande ca en tredjedel av totala lånebeloppet. Vi får räkna med kraftigt ökade räntekostnader efterföljande år i takt med att lånen sätts om.

Sundbyberg Avfall & Vatten AB har haft en felaktig enhetsdebitering av våra lägenheter. Det ökar kostnaderna med ca 160 000 kr per år. Vi får inga efterkrav på tidigare felaktigt debitering.

Under oktober har 5-årsbesiktning utförts med bl.a. konstaterade rester från 2-årsbesiktningen. Styrelsen har en negativ syn mot det utdragna förfarandet och att resterande besiktningpunkter inte åtgärdats av HSB Bostad. En eskalering av besiktningförfarandet till högre instans inom HSB Bostad övervägs.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov de kommande 50 åren. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 27 september.

Större fastighetsåtgärder under 2022:

- Föreningen har bytt leverantör av hiss-service till Hissgruppen.
- En trasig avgasare (för avluftning av cirkulationsvatten) i undercentralen för värme ersattes.
- Solfilm för minskad värmeinstrålning monterad på lokalerna mot strandpromenaden.
- 20 nya laddboxar installerades i garaget under sommaren. 50 % av installationskostnaden betalades med "Ladda bilen"-bidrag från Naturvårdsverket.
- Stamspolning utfördes under november månad.
- HSB Bostad har under slutet av hösten påbörjat garantiåtgärder av läckage på fyra terrasser på plan 7. Övriga 8 takterrasser ska utredas under 2023.
- Redovisning av bygglovspliktiga balkonginglasningar har skickats in till Sundbybergs stad (Stadsmiljö- och serviceförvaltningen) i november.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2019	Renovering (garantiåtgärd) av samtliga takterrasser.
2021	Återställning av grönyta efter renovering av takterrasserna där bygghiss varit uppställd.
2021	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd i maj.
2022	Installation av 20 nya laddboxar i garaget, ytterligare 5 platser förberedda för laddbox.
2022	Stamspolning utförd i november.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Omplantering buskar, trädbeskrning.
2024	OVK-besiktning (FTX-system, lägenheter). Slamsugning av dagvattenbrunnar.
2025	Underhåll av lysrörsarmatur torra utrymmen, Underhåll gård (strid sand byte)
2026	Inga särskilt planerade underhåll.
2027	VA: Spolning stickledning+huvudstam

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 27 och avgått 29 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	384	432	421	398	370
Skuldsättning, kr/kvm	13 191	13 722	14 293	14 466	14 812
Räntekänslighet, %	21	22	23	24	25
Energikostnad, kr/kvm	122	114	99	108	114
Driftskostnad, kr/kvm	409	340	334	300	326
Årsavgifter, kr/kvm	650	650	631	618	600
Totala intäkter, kr/kvm	893	878	862	838	839
Nettoomsättning, tkr	7 152	7 015	6 928	6 842	6 785
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 259	-1 964	-1 857	-2 030	-2 231
Soliditet, %	81	81	80	80	79

### **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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	444 125 000	0	0	444 125 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 607 013	0	2 007 250	5 614 263
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>447 732 013</b>	<b>0</b>	<b>2 007 250</b>	<b>449 739 263</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-11 167 418	-1 963 987	-2 007 250	-15 138 655
Årets resultat, kr	-1 963 987	1 963 987	-2 259 115	-2 259 115
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-13 131 405</b>	<b>0</b>	<b>-4 266 365</b>	<b>-17 397 770</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>434 600 608</b>	<b>0</b>	<b>-2 259 115</b>	<b>432 341 493</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 131 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 750 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	-13 131 405
Årets resultat, kr	-2 259 115
Reservation till underhållsfond, kr	-2 131 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	123 750
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-17 397 770</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-17 397 770</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 152 325	7 014 526
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 277 296	-2 797 654
Övriga externa kostnader	Not 3	-108 348	-81 009
Planerat underhåll		-123 750	-189 378
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-139 647	-107 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 031 413	-5 029 986
Summa rörelsekostnader		-8 680 454	-8 205 538
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 528 129</b>	<b>-1 191 012</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 745	21 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-755 731	-794 915
Summa finansiella poster		-730 986	-772 975
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 259 115</b>	<b>-1 963 987</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	530 062 146	534 914 137
Inventarier och maskiner	Not 8	8 125	16 250
		<u>530 070 271</u>	<u>534 930 387</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>530 070 771</u>	<u>534 930 887</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 170	8 118
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 413 239	1 385 651
Placeringskonto HSB Stockholm		431	429
Övriga fordringar	Not 10	3 026	51 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	326 258	361 588
		<u>1 749 124</u>	<u>1 807 658</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 200 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 949 124</u>	<u>4 807 658</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>534 019 896</b></u>	<u><b>539 738 545</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	444 125 000	444 125 000
Yttre underhållsfond	5 614 263	3 607 013
	<u>449 739 263</u>	<u>447 732 013</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-15 138 655	-11 167 418
Årets resultat	-2 259 115	-1 963 987
	<u>-17 397 770</u>	<u>-13 131 405</u>
Summa eget kapital	<u>432 341 493</u>	<u>434 600 608</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 33 500 000	69 394 000
	<u>33 500 000</u>	<u>69 394 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 65 894 000	34 000 000
Leverantörsskulder	367 730	204 583
Skatteskulder	255 950	194 860
Övriga skulder	Not 15 336 657	364 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 324 065	980 347
	<u>68 178 402</u>	<u>35 743 937</u>
Summa skulder	101 678 402	105 137 937
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>534 019 896</u></b>	<b><u>539 738 545</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 259 115	-1 963 987
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	5 031 413	5 029 986
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 772 298</u>	<u>3 065 999</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	86 123	-28 878
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	540 466	240 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 398 887</u>	<u>3 277 490</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-171 298	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-171 298</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-4 000 000	-4 306 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 000 000</u>	<u>-4 306 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-772 411</b>	<b>-1 028 510</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 386 081</b>	<b>5 414 590</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 613 670</b>	<b>4 386 081</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,4 % av anskaffningsvärdet.

**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 vinstdisposition 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.

**Uppskjuten skatt**

Föreningen köpte samtliga aktier i Ellyseparken 3 mark AB av Ellyseparken Holding AB som ägde fastigheterna Sundbyberg Elverket 5 och Sundbyberg Elverket 6 för 46 028 194 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 45 988 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 741 668	4 742 028
Individuell mätning el	312 009	268 462
Individuell mätning vatten	134 214	152 831
Hyror	1 603 588	1 503 008
Bredband	256 080	255 537
Övriga intäkter	122 266	113 672
Bruttoomsättning	<u>7 169 825</u>	<u>7 035 538</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-17 500	-21 012
	<b>7 152 325</b>	<b>7 014 526</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	489 158	435 966
Reparationer	400 057	182 996
El	659 288	634 233
Uppvärmning	546 794	528 839
Vatten	156 955	113 558
Sophämtning	145 187	135 614
Fastighetsförsäkring	142 762	100 394
Kabel-TV och bredband	265 545	264 175
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	158 520	97 430
Förvaltningsarvoden	250 689	263 441
Övriga driftkostnader	62 342	41 009
	<u>3 277 296</u>	<u>2 797 654</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 449	10 509
Administrationskostnader	17 214	37 665
Extern revision	14 500	12 625
Konsultkostnader	53 975	0
Medlemsavgifter	20 210	20 210
	<u>108 348</u>	<u>81 009</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	96 600	72 450
Revisionsarvode	4 830	4 830
Övriga arvoden	4 830	4 830
Sociala avgifter	33 387	25 400
	<u>139 647</u>	<u>107 510</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	605	829
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	0
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	23 606	19 424
Övriga ränteintäkter	529	1 687
	<u>24 745</u>	<u>21 940</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	753 905	792 514
Övriga räntekostnader	1 826	2 401
	<u>755 731</u>	<u>794 915</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	364 343 000	364 343 000
Anskaffningsvärde mark	193 588 000	193 588 000
Årets investeringar	171 298	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>558 102 298</b>	<b>557 931 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-23 016 863	-17 995 002
Årets avskrivningar	-5 023 288	-5 021 861
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 040 152</b>	<b>-23 016 863</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>530 062 146</b>	<b>534 914 137</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	203 000 000	164 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	15 000 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	852 000	743 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>305 852 000</b>	<b>255 743 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	40 625	40 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 625</b>	<b>40 625</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-24 375	-16 250
Årets avskrivningar	-8 125	-8 125
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-32 500</b>	<b>-24 375</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 125</b>	<b>16 250</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3 026	51 872
	<b>3 026</b>	<b>51 872</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	197 523	225 668
Upplupna intäkter	128 735	135 920
	<b>326 258</b>	<b>361 588</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	700 000	500 000			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	1 500 000	2 500 000			
		<b>2 200 000</b>	<b>3 000 000</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
		Villkorsändr	Nästa års			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	amortering
	SEB	40596267	0,50%	2023-08-28	35 894 000	0
	SEB	40596291	0,76%	2024-08-13	33 500 000	0
	SEB	41411554	3,26%	2023-09-28	30 000 000	0
					99 394 000	0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					99 394 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>33 500 000</b>
	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.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				113 806 000	113 806 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld	65 894 000	34 000 000			
		<b>65 894 000</b>	<b>34 000 000</b>			
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner	305 615	305 615			
	Momsskuld	31 042	33 861			
	Källskatt	0	24 670			
		<b>336 657</b>	<b>364 146</b>			
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader	312 597	27 008			
	Förutbetalda hyror och avgifter	672 061	621 043			
	Övriga upplupna kostnader	339 407	332 296			
		<b>1 324 065</b>	<b>980 347</b>			

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Anne Marie Tyrrell

Ann-Kristin Martén

Carl Sköld

Claes Bidebo

Etval Aksöz

Jan Ivar Ivarsson

Jonas Lindholm

Marcus Nord

Paul Rexwall

.....

.....

.....

**Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av**

Kjell Andersson  
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg för räkenskapsåret 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 revisions sed 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 revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg 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

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PAUL REXWALL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:39:06



**ANN-KRISTIN MARTÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 07:58:56



**CARL SKÖLD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 21:10:54



**JONAS LINDHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 19:20:42



**ANNE MARIE TYRRELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 22:40:59



**ETVAL AKSÖZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 08:17:49



**MARCUS NORD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 09:20:23



**CLAES BIDEBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:32:49



**JAN IVAR IVARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 21:39:44



**KJELL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:48:59



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:09:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Bällstaån i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KJELL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:47:52



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:09:59



# 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.