

# Årsredovisning för 2011



**HSB BRF Bällstablick 1**

# Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättshavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

*På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.*

*Kallelse till ordinarie föreningsstämma i HSB bostadsrättsföreningen Bällstablick 1.*

### **Ordinarie föreningsstämma avhålls:**

Tid: Den 23 april kl. 19.00

Plats: Robins restaurang, Mariehällsvägen 28 – 32

### **Dagordning**

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av Styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för Styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och revisorssuppleant
15. Val av valberedning
16. Behandling av motioner
17. Övriga anmälda ärenden

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

## **Årsredovisning**

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1 i Stockholm org. nr 769614-9280, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011.

Föreningen bildades och registrerades hos Bolagsverket 2006-06-09.

Fastigheten har avstyckats från stamfastigheten Linaberg och byggnaderna har uppförts av Besqab under 2007-2008.

## **Förvaltningsberättelse**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Linaberg 22.

Av föreningens 86 lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Den totala boarean uppgår till 6 280 m<sup>2</sup>.

Föreningen har 35 garageplatser, 34 parkeringsplatser samt 5 MC parkeringer.

## **Medlemmar**

Föreningen har 147 medlemmar. Juridisk person godtas inte som medlem i föreningen. 27 lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

## **Styrelse**

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

<i>Ordförande</i>	Niklas Bruhn
<i>Vice ordförande</i>	Thomas Hartman
<i>Sekreterare</i>	Bertil Wilén
<i>Ledamot</i>	Anna Lena Jorring
<i>Ledamot</i>	Fredrik Stenerfelt
<i>HSB ledamot</i>	Lars Wallsten

Niklas Bruhn och Anna Lena Jorring har valts på två år. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Thomas Hartman, Bertil Wilén samt Fredrik Stenerfelt, då dessa endast är valda på ett år. HSB ledamoten utses av HSB Stockholm.

## **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats, förutom av Styrelsen i sin helhet, av Styrelsens ordförande i förening med en annan ledamot.

JM

## Revisorer

Intern revisor: Mikael Andersson, Alpvägen 22 och revisorssuppleant Björn Jonsson. Både revisorn och suppleanten valdes på 1 år samt revisor hos BoRevision AB, utsedd av HSB.s Riksförbund.

## Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Roger Johnson, Göran Norgård, Marie Tyrrell (samman kallande)

## Sammanträden

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

## Arvoden och löner

Föreningen har inga anställda.

Styrelsens arvode har uppgått till 1,7 prisbasbelopp att inom sig fördela. Arvode till föreningsvald revisor har uppgått till 2 000 kronor.

## Fastigheten

Under året har inga större underhållsarbeten genomförts.

## Följande åtgärder har hanterats av Styrelsen.

### *Välkommen till HSB BRF Bällstablick 1*

Under året arbetades ett kompendium fram med regler och riktlinjer för alla boende i BRF Bällstablick. Detta innehåller även föreningens stadgar. Kompendiet har delats ut till alla boende i föreningen. Alla nya medlemmar får det i samband med att Styrelsen hälsar nya medlemmar välkomna. JM

### *Nya avtal*

Styrelsen har under året arbetat mycket med att se över alla våra befintliga avtal i föreningen. Detta har resulterat i att vissa nya leverantörer har fått vårt förtroende.

Följande avtal har upphandlats:

- Trädgårdsskötsel
- Snöröjning
- Skötsel av lekplats

Styrelsen har även tittat över avtal för Internet och TV. Här fann styrelsen att inga åtgärder behövdes för närvarande.

Styrelsen kommer kontinuerligt att se över alla befintliga avtal.

### *Bindning av kapital*

Under året har föreningen haft ett större överskott i kassan. Vissa av dessa pengar har bundits på 3 månader för att få en bättre avkastning på detta kapital.

### *Trädgård*

Efter mycket problem med döda växter och åtskilliga försök att få en trevlig utemiljö fattade styrelsen ett beslut att våren 2011 satsa på att få ordning på miljön för att höja trivseln i föreningen. Detta resulterade i en rad nya buskar och nya planteringar. Offerter från flera leverantörer togs in.

Föreningen har även låtit besiktiga lekplatsen för att försäkra sig om att det uppfyller kraven på en säker miljö för våra lekande barn. Vi fick en mindre anmärkning, vilken kommer att åtgärdas så snart det är möjligt. Inspektion av lekplatsen kommer fortsättningsvis att genomföras årligen.

Sanden i sandlådan byttes helt i slutet av sommaren. Det hädanefter att ske en påfyllning av ny sand varje år. Vart tredje år kommer sanden att bytas ut helt.

### *Cykelförråd*

Under våren 2011 genomfördes en rensning i cykelförråden. Överblivna cyklar skänktes till Erikshjälpen.

### *Julgran*

I sedvanlig tradition sattes en julgran upp lagom till jul. Styrelsen har även köpt in julgransbelysning till granen.

### *Hemsida*

Förening har en egen hemsida [www.brfballstablick.se](http://www.brfballstablick.se) Här finns information om föreningen och dess verksamhet. Information som efterfrågas av mäklare läggs också ut här. Som medlem har du möjlighet att kommunicera med Styrelsen genom hemsidan. Ansvarig för hemsidan är Bertil Wilén. JM

Vi har även skapat en Facebook grupp där medlemmarna kan kommunicera med varandra samt även komma i kontakt med Styrelsen. Ansvariga är Fredrik Stenerfelt samt Anna Lena Jorring.

### *Medlemsaktiviteter*

Ordinarie stämma genomfördes den 17 maj på Robins restaurang.

Vår- och höststädning har genomförts med efterföljande fika för alla som deltog. Föreningen passade även på att hyra en container för grovsopor.

### **Försäkringar**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelsen har tecknat en extra styrelseansvarsförsäkring.

### **Förvaltning**

Föreningens ekonomiska förvaltning har hanterats av HSB Stockholm.

I Styrelsen har ansvaret fördelats enligt följande:

Niklas Bruhn	Ekonomi
Thomas Hartman	Byggnader, ekonomi, IT, nycklar
Bertil Wilén	Web
Anna Lena Jorring	Mark och trädgård, källsorteringsrum
Fredrik Stenerfelt	Information, IT

### **Fastighetsskötsel**

Fastighetsskötsel samt trappstädning har utförts av Rentec.

Snöröjning har utförts av Snöjouren samt JG Trädgårdsentreprenad.

Mark och trädgård har utförts av JG Trädgårdsentreprenad.

Hisskötsel har utförts av Kone.

### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgiften har varit oförändrad under året. Den 1 april 2012 höjs avgiften med 3 %.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift av köparen med 2,5 % av pris basbeloppet vid överlåtelse samt pantsättningsavgift vid varje ny pantsättning med 1 % av prisbasbeloppet. JM

## Ekonomi

Styrelsen har under året valt att binda vissa av lånen för att få en över tid stabilare låpnebild. Ett av lånen kommer att omförhandlas under 2012. Vi har även bytt bank från Nordea i Täby till Nordea i Solna. Allt för att få en tätare kontakt med vår bank.

Årets positiva resultat är en följd av den ekonomiska planeringen.

## Årets resultat

### Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 1 893 202 kr
Årets resultat	<u>374 291 kr</u>
	-1 518 911 kr

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Avlyft från yttre underhållsfond	-1 063 kr
Överföring till yttre underhållsfond	300 000 kr
Balanserat resultat	<u>- 1 817 848 kr</u>
	-1 518 911 kr

## Slutord

Det har varit ett spännande år som varit mycket positivt för föreningen på flera sätt. Vi har gjort ett positivt resultat, genomfört en rad förbättringar samt fått många nya medlemmar i föreningen.

Dessutom har vår utemiljö blivit trevligare med nya buskar och blommor. Vi har även fört en tätare dialog med vår grannförening vilket är positivt för vårt område.

Intill oss ser vi ett nytt område växa upp. Tidigare fanns där enbart arbetsplatser och industrier vilka nu rivs till förmån för bostäder, lekparker och skolor. På kort sikt innebär det att vi kommer bo nära en byggarbetsplats medan det på lång sikt innebär ett lyft inte bara för vår eget närområde utan för hela Mariehäll.





Org Nr: 769614-9280

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

Org.nr: 769614-9280

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

NB

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 961 021</b>	<b>4 922 187</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-2 079 406	-2 093 915
Planerat underhåll		-1 063	-63 797
Avskrivningar	Not 3	<u>-268 000</u>	<u>-268 000</u>
Summa fastighetskostnader		-2 348 469	-2 425 712
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 612 552</b>	<b>2 496 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	12 047	3 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-2 250 308</u>	<u>-4 113 065</u>
Summa finansiella poster		-2 238 261	-4 109 829
<b>Årets resultat</b>		<b>374 291</b>	<b>-1 613 354</b>

JM

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	153 320 623	153 588 623
Mark och markanläggningar	Not 7	<u>69 000 000</u>	<u>69 000 000</u>
		222 320 623	222 588 623
Summa anläggningstillgångar		<u>222 320 623</u>	<u>222 588 623</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 177	9 240
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 333 742	2 002 352
Övriga fordringar	Not 8	-52	-51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>118 229</u>	<u>105 392</u>
		1 454 096	2 116 933
Kortfristiga placeringar	Not 10	900 000	0
Kassa och bank	Not 11	193 112	86 404
Summa omsättningstillgångar		<u>2 547 208</u>	<u>2 203 337</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>224 867 831</u></b>	<b><u>224 791 960</u></b>

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

<b>Balansräkning</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		149 250 000	149 250 000
Underhållsfond		70 706	134 503
		<u>149 320 706</u>	<u>149 384 503</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 893 202	-343 646
Årets resultat		374 291	-1 613 354
		<u>-1 518 912</u>	<u>-1 956 999</u>
Summa eget kapital		<u>147 801 794</u>	<u>147 427 504</u>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	76 020 512	76 320 512
Leverantörsskulder		244 967	284 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	800 558	759 905
Summa skulder		<u>77 066 037</u>	<u>77 364 456</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>224 867 831</u></b>	<b><u>224 791 960</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		76 470 512	76 470 512
Fastighetsinteckningar totalt uttagna		76 470 512	76 470 512
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i> JM

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

	<b>2011-01-01</b>	<b>2010-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	374 291	-1 613 354
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	268 000	268 000
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>642 291</u>	<u>-1 345 354</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-905 773	3 122
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 581</u>	<u>-44 983</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-261 901</u>	<u>-1 387 215</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	2 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-300 000</u>	<u>2 700 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-561 901</b>	<b>1 312 785</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 088 756</b>	<b>775 970</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 526 854</b>	<b>2 088 756</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen JM

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott har ökat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2 668 112 kr.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	72 080	72 000
Sociala kostnader	20 218	21 000
Utbildning	8 000	2 500
	<u>100 298</u>	<u>95 500</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	2 000	0
<b>Totalt</b>	<u>102 298</u>	<u>95 500</u>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.*

JM

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

<b>Noter</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>
<b>Not 1      Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 507 392	4 479 087
Hyror	426 000	422 900
Övriga intäkter	53 679	34 100
Bruttoomsättning	<u>4 987 071</u>	<u>4 936 087</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-26 050</u>	<u>-13 900</u>
	<b>4 961 021</b>	<b>4 922 187</b>
<b>Not 2      Drift</b>		
Personalkostnader	102 298	95 500
Fastighetskötsel och lokalvård	238 225	324 645
Reparationer	235 502	119 518
El	228 966	231 063
Uppvärmning	595 405	641 173
Vatten	136 534	130 025
Sophämtning	95 351	91 404
Fastighetsförsäkring	25 003	39 228
Kabel-TV	65 203	65 760
Övriga avgifter	144 026	143 448
Förvaltningsarvoden	105 247	107 733
Övriga driftskostnader	<u>107 646</u>	<u>104 419</u>
	<b>2 079 406</b>	<b>2 093 915</b>
<b>Not 3      Avskrivningar</b>		
Byggnader	<u>268 000</u>	<u>268 000</u>
	<b>268 000</b>	<b>268 000</b>
<b>Not 4      Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 308	2 908
Specialinlåning	6 472	0
Övriga ränteintäkter	<u>267</u>	<u>328</u>
	<b>12 047</b>	<b>3 236</b>
<b>Not 5      Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 343 282	636 398
Erhållna räntebidrag	-92 975	-162 743
Ränteswap kostnader	0	3 581 111
Övriga räntekostnader	<u>1</u>	<u>58 298</u>
	<b>2 250 308</b>	<b>4 113 065</b>

JM

**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1**

Noter		2011-12-31	2010-12-31			
<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och ombyggnader</b>					
	Ingående anskaffningsvärde	154 191 677	154 191 677			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 191 677	154 191 677			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-603 054	-335 054			
	Årets avskrivningar	-268 000	-268 000			
	Utgående avskrivningar	-871 054	-603 054			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>153 320 623</b>	<b>153 588 623</b>			
	<b>Taxeringsvärde</b>					
	Byggnader	70 000 000	70 000 000			
	Mark	22 000 000	22 000 000			
		92 000 000	92 000 000			
<b>Not 7</b>	<b>Mark och markanläggningar</b>					
	Ingående anskaffningsvärde mark	69 000 000	69 000 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 000 000	69 000 000			
	<b>Bokfört värde</b>	<b>69 000 000</b>	<b>69 000 000</b>			
<b>Not 8</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	-52	-51			
		-52	-51			
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Fastighetsförsäkring	19 048	3 762			
	Kabel tv	16 125	0			
	Bredband	36 151	51 987			
	Ek. Förvaltning	27 033	26 143			
	Ränteintäkter	6 472	0			
	Räntebidrag	13 400	23 500			
		<b>118 229</b>	<b>105 392</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	900 000	0			
		<b>900 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Nordea	193 112	86 404			
		<b>193 112</b>	<b>86 404</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	149 250 000	0	134 503	-343 646	-1 613 354
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			-63 797	-1 549 557	1 613 354
	Årets resultat					374 291
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>149 250 000</b>	<b>0</b>	<b>70 706</b>	<b>-1 893 202</b>	<b>374 291</b>

JM



**HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1****Noter****2011-12-31    2010-12-31****Not 13    Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788537022	4,01%	2014-06-18	23 940 170	300 000
Nordea Hypotek	39788537030	3,76%	2013-07-22	24 540 170	0
Nordea Hypotek	39788537049	2,81%	2012-02-04	24 540 172	0
Nordea Hypotek	39788552463	3,35%	2012-02-04	3 000 000	0
				<b>76 020 512</b>	<b>300 000</b>

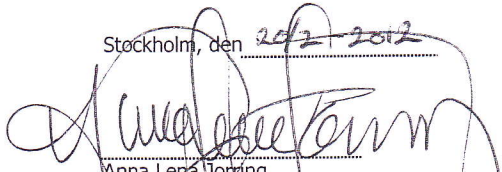
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 75 720 512

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 74 520 512

**Not 14    Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	221 568	143 675
Förutbetalda hyror och avgifter	374 442	381 526
Elkostnader	26 016	28 928
Fjärrvärme	77 532	89 228
Revision	8 000	15 000
Arvoden	72 000	72 000
Arbetsgivaravg	21 000	21 000
Snöröjning	0	8 548
	<b>800 558</b>	<b>759 905</b>

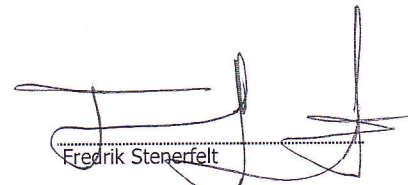
Stockholm, den 24/3 2012

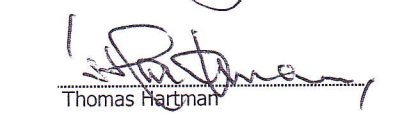
  
 Anna Lena Jorring

  
 Lars Wallsten

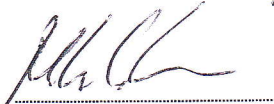
  
 Bertil Wilén

  
 Niklas Bruhn

  
 Fredrik Stenerfelt

  
 Thomas Hartman

Vår revisionsberättelse har 24-3-12 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
 \_\_\_\_\_

Av föreningen vald revisor

**Joakim Mattsson**BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

NB



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1

Organisationsnummer 769614-9280

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1 för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



## Rapport om årsredovisningen

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsföreningen Bällstablick 1 för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

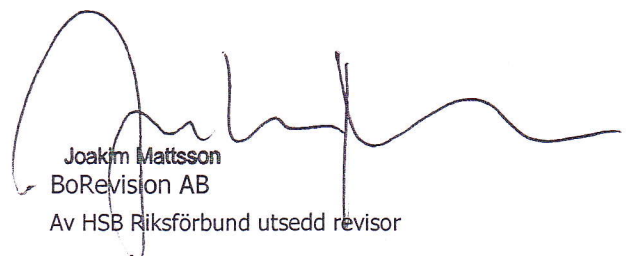
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar (behandlar), vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

Av föreningen vald revisor

  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





# Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (= förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

# Ordlista

**Årsredovisning:** Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

**Förvaltningsberättelse:** Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse).

Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

**Den ekonomiska redovisningen,** bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

**Resultaträkningen** visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

**Balansräkningen** visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel.

På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen.

Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar:** Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta redo-

visas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

**Omsättningstillgångar** kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

**Kortfristiga skulder** är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

**Likviditet** är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

**Skulder:** Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

**Fond för yttre underhåll:** Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

**Fond för inre underhåll:** I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

**Ansvarsförbindelser** är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

**Ställda pantar** avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.