

Brf Bällstabacken 3
Org.nr 769608-7928

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bällstabacken 3
769608-7928

2016-01-01 – 2016-12-31



[Handwritten signature]

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Förslag till resultatdisposition	6
Bokslut	7
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Noter	12

2

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 i Stockholms kommun, med organisationsnummer 769608-7928, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2016 till och med den 31 december 2016. Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 är ett privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening). Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-09-25.

Verksamheten

Fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Fredsfors 17 i Stockholms kommun. På fastigheten finns tre bostadshus med adresserna Mariehällsvägen 10, 12 och 14 med sammanlagt 62 bostadslägenheter. Inga kommersiella lokaler finns. Byggnaderna är uppförda år 2005.

Total byggrätt	5 488 kvm
varav lägenhetsyta	4 305 kvm
Markyta	4 443 kvm

Föreningen ingår tillsammans med grannföreningarna Brf Bällstabacken 1 och Brf Bällstabacken 2 i Fredsfors Samfällighetsförening, som förvaltar gemensamma angelägenheter. Föreningens andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000 som underlag för fördelning av samfällighetens kostnader. Detaljer i samfällighetsföreningens verksamhet hänvisas till dess årsredovisning.

Lägenhetsfördelning

Lägenheternas storlek i rum och kök (rok) fördelas enligt:

- 2 st. lägenheter om 1 rok,
- 8 st. lägenheter om 1,5 rok,
- 12 st. lägenheter om 2 rok,
- 28 st. lägenheter om 3 rok,
- 11 st. lägenheter om 4 rok samt
- 1 st. lägenhet om 5 rok (f.n. ombyggd till 4 rok i 2 plan)

Parkeringsplatser

Fredsfors Samfällighetsförening fördelar bilplatser till föreningens medlemmar efter kötid i den gemensamma kön som utgörs av boende i Brf Bällstabacken 1, Bällstabacken 2 och Bällstabacken 3. Bilplatser hyrs endast ut till medlemmar i dessa föreningar.

Föreningens lokaler

Föreningen har en gemensam tvättstuga i hus nr 10 samt cykelförråd i nr 12 och 14.

Inteckningar

Inteckningar har tagits ut i fastigheten på totalt 44 929 000 kronor. Under åren har amorteringar gjorts, vilket gör att föreningen har en lånemarginal – skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuellt lånebelopp – på 6 037 123 kronor per 2016-12-31. Föreningen ser denna lånemarginal som en del av föreningens möjliga kassa vid större underhållsbehov. Föreningen har ambitionen att amortera i paritet med avskrivningarna, som föreningen tvingas göra i sin bokföring.

Försäkringar

Föreningens 3 hus är försäkrade – fullvärde, maskiner och ansvar – hos Brandkontoret (Stockholms stads Brandförsäkringskontor). Skadedjursförsäkring m.m. är tecknat med Anticimex AB.

Förvaltning

Föreningen har under året haft AdEx Fastighetsutveckling AB som ekonomisk och teknisk förvaltare, Rentec Fastighetsservice AB för städning, hisservice avtal med OTIS AB samt besiktning av hissar med Hissbesiktningar i Sverige AB. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, vilket ger styrelsen och medlemmar tillgång till såväl juridisk rådgivning samt rådgivning kring frågor om ägande av bostadsrätt.

Föreningens hemsida och medlemsinformation

Styrelsen lägger löpande ut information på den egna hemsidan www.ballstabacken3.se. Vid behov även via informationsblad i postfack och på entréavlorna. På entréavlorna finns information gällande tjänster som Fredsfors Samfällighetsförening ansvarar för, en förteckning över lägenhetsnummer och kontakter till styrelsen. Styrelsen har under året omarbetat hemsidan samt uppdaterat informationsmaterial, som finns att hämta på hemsidan. Dessa gäller regelverk som skall följas bl.a. vid ombyggnader eller reparationer i den egna lägenheten. Ett nytt material gällande säkerhet finns numer på hemsidan. Löpande ges även information gällande rutiner för avfallshanteringen med ambition på återvinning.

Utförda underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktat föreningens fastighet. Underhållsplanen för närmaste 25 åren har uppdaterats med nödvändiga avsättningar av medel. Planerad reparation av husens socklar och omläggning av plattor i våra entrégångar har genomförts under året. Kostnaden för dessa arbeten har vi tidigare avsatt medel för i vår Fond för yttre underhåll (UH planen) men har ännu inte kostnadsförts under 2016. Filter för luftintagen i lägenheterna har köpts av föreningen. Dessa filter byter medlemmarna själva i sina lägenheter. Fredsfors Samfällighet har låtit en arborist åtgärda föreningens träd.

Planerade underhåll enligt vår underhållsplan

Föreningens underhållsplan upptar mer i detalj planerat underhåll under nästkommande 5 år, som är budgeterat till ca 1 miljon kronor, att ställas emot föreningens lånemarginal på 6 037 123 kronor under avsnittet ”Inteckningar” ovan. Avsättningar till Fonden för yttre underhåll regleras i stadgarna och görs enligt plan, som följer den ursprungliga ekonomiska planen vid föreningens bildande.

Underhåll av anläggningarna, som Fredsfors samfällighetsförening förvaltar, belastar Fredsfors budget. Fredsfors har en egen förnyelse- och underhållsplan som finansieras utifrån en egen budget, som ger underlag för debitering av de tre medlemmarna. Kostnader, som uppkommer under Fredsfors förvaltning, fördelas mellan de tre medlemmarna – Brf Bällstabacken 1, Brf Bällstabacken 2 och Brf Bällstabacken 3 – enligt fastställda andelstal.

Ekonomi i stort

Månadsavgifter

Ingen avgiftsförändring gjordes under året 2016.

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde (i kronor) är sedan 2016-01-01 följande:

Byggnad	67 000 000
Mark	38 000 000
Totalt	105 000 000

Föreningens andel av taxeringsvärdet i gemensamhetsanläggningen Fredsfors ga:1 (nedan föreningens andel, som uppgår till 421/1000 av totalt taxeringsvärde):

Byggnad	1 392 247
Mark	298 910
Totalt	1 691 157

Flerårsöversikt

<i>Flerårsöversikt (tusen kronor)</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Nettoomsättning	3 788	3 819	3 805	3 765	3 741
Resultat efter finansiella poster	458	306	88	117	-52
Soliditet (%)	70,0	69,1	68,5	68,3	68,3

W *γ*

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 89 den 31 december 2016 jämfört med 86 den 31 december 2015.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Under året har 8 överlåtelser skett.

Revisorer

Under året har PricewaterhouseCoopers, med auktoriserade revisorn Jonny Isaksson som ordinarie revisor och auktoriserade revisorn Mats Blomberg som suppleant, verkat.

Valberedning

Valberedningen består av följande personer:

Janne Sundling, sammankallande

Fredrik Fejde.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:

Kenneth Liljeström, ordförande

Inge Bodin

Sven Blomgren

Ylva Kronheffer

Suppleanter:

Marié Pineur

Patrik Borg

Per-Georg Uddgård

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2016. I stämman deltog 21 personer samt 4 fullmakter, bostadsrättshavare, medlemmar och anhöriga. Sammanlagt var 12 röster närvarande. Föreningen är representerad med 2 representanter i Fredsfors Samfällighetsförenings styrelse. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamma anläggningar och fördelar kostnader mellan de tre medlemmarna Brf Bällstabacken 1, Brf Bällstabacken 2 och Brf Bällstabacken 3 i enlighet med beslut av Lantmäteriet efter en förrättning 2005-03-22. Gemensamhetsanläggningen Fredsfors GA:1 förvaltar de ingående anläggningarna, samt levererar tjänster till de tre medlemmarna såsom värme, varmvatten, vatten, avlopp, vinterunderhåll, takskottning, sommarunderhåll, grovsopshantering med återvinning av material, lekplats, bilplatser i garage och utomhus samt fördelar dessa bilplatser till medlemmar, som bor i de tre bostadsrättsföreningarna, efter gemensam kötid. En lista över entreprenörer som Fredsfors upphandlar finns i Samfällighetsföreningens årsredovisning. Vår förenings andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten samt har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten och träffar med bank och entreprenörer. Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöter och suppleanter. Denna fördelning finns anslagen på informationstavlor i entréerna samt på föreningens hemsida www.ballstabacken3.se. I samband med arbete med säkerhetsfrågor har styrelsen genomfört en enkät om intresse finns att byta till en högre säkerhetsklass för medlemmars ytterdörr. Genom samköp skulle kostnaden hållas nere för medlemmen. Förfrågan möttes av svagt intresse så styrelsen gick inte vidare. Styrelsen har, på uppdrag av Fredsfors Samfällighetsförening och Brf Bällstabacken 1 och 2, samordnat upphandling av sockelreparationer även för hus som tillhör Brf Bällstabacken 1 och 2 samt samordnat upphandling av ny belysning (byte till LED lampor) i armaturer inom området. Styrelsen har även initierat en enkät, som Fredsfors genomfört, för intresse av laddstolpar för elbilar, dock med svagt intresse. Styrelsen har initierat ett samkväm för att stärka gemenskapen inom föreningen. Medlemmarna tog med mat och dryck, föreningen bjöd på tält, bord och stolar. Detta uppskattades av medlemmarna.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 011 000	671 192	-391 883	305 997
Disposition av föregående års resultat:			305 997	-305 997
Avsättning till yttre fond		150 501	-150 501	
Anspråkstagande från yttre fond		-23 000	23 000	
Årets resultat				458 417
Belopp vid årets utgång	91 011 000	798 693	-213 387	458 417

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-213 388 kr
Årets resultat	458 417 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-171 674 kr
Återstår till stämmans förfogande	73 356 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	73 356 kr
---------------------------	-----------

BOKSLUT

Not

2016-01-01
-2016-12-31

2015-01-01
-2015-12-31

Resultaträkning

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	1	3 788 211	3 818 906
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 788 211	3 818 906

Rörelsekostnader

Driftskostnader	2	-1 545 006	-1 432 935
Övriga externa kostnader	3	-48 493	-48 844
Personalkostnader		-108 475	-105 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-916 647	-916 647
Summa rörelsekostnader		-2 618 621	-2 503 772
Rörelseresultat		1 169 590	1 315 134

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-711 225	-1 009 281
Summa finansiella poster		-711 173	-1 009 137
Resultat efter finansiella poster		458 417	305 997

Resultat före skatt 458 417 305 997

Årets resultat 458 417 305 997

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	130 043 018	130 959 665
Summa materiella anläggningstillgångar		130 043 018	130 959 665
Summa anläggningstillgångar		130 043 018	130 959 665
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7703	9 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	213 188	199 568
Summa kortfristiga fordringar		220 891	208 821
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 234 359	1 427 274
Summa omsättningstillgångar		1 455 250	1 636 095
SUMMA TILLGÅNGAR		131 498 268	132 595 760

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll		798 693	671 192
Summa bundet eget kapital		91 809 693	91 682 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-213 387	-391 882
Årets resultat		458 417	305 997
Summa fritt eget kapital		245 030	-85 885
Summa eget kapital		92 054 723	91 596 307
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		38 791 877	40 291 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		209 593	180 645
Skatteskulder		11 513	3 111
Övriga skulder		26 580	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	303 982	423 820
Summa kortfristiga skulder		651 668	707 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 498 268	132 596 760

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys perioden 2016-01-01 till och med 2016-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	458 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	916 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 375 064

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-13 671
Förändring av kortfristiga skulder	-54 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 307 085

Finansieringsverksamheten

Amorterat på lån	-1 500 000
------------------	------------

Årets kassaflöde **-192 915**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 427 274

Likvida medel vid årets slut **1 234 359**

Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad som skall spegla byggnadernas uppskattade livslängd och innebär inte att några pengar betalas ut. Detta framgår av Kassaflödesanalysen från den löpande verksamheten uppgår till 1 307 085 kronor. Föreningens årliga intäkter balanserar väl de årliga driftkostnaderna. Det uppkomna överskottet placeras genom extra amorteringar av lån såsom en likviditetsförstärkning för planerade underhåll framgent i enlighet med uppgjord underhållsplan.

47

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Bredband	40 år

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomst- och fastighetsskatter

Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten) anser i en ny dom 29 december 2010 att bostadsrättsföreningar som är privatbostadsföretag inte ska beskattas för ränteintäkter på sparkonto till den del de är hänförliga till föreningens fastighet.

Den kommunala fastighetsavgiften har förändrats och utgår i normalfallet med 1 268 SEK per bostad. Föreningens fastighet har värdeår 2005. För 2016 betalar föreningen full fastighetsavgift. Fastighetsskatt utgår på lokaldelen om 1 % av dess taxeringsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till och återföring från föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.



Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 411 064	3 411 066
Hysesintäkter	357 990	373 040
Övriga intäkter (Pant- och överlåtelseavgifter)	19 157	34 800
	3 788 211	3 818 906

Not 2 Driftskostnader

	2016	2015
Städning och mattbyten	-109 315	-108 653
Sophantering	-31 876	-33 920
El	-86 407	-75 276
Förbrukningsmaterial och inventarier	-2 830	-3 004
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	-36 879	-33 121
Bredband	-91 740	-91 740
Kabel-TV	-16 076	-16 068
Arvode förvaltning	-104 300	-102 608
Reparationer och löpande underhåll	-63 356	-74 857
Fastighetsskatt	-95 528	-56 428
Telefon, post, datakommunikation	-5 854	-11 587
Samfällighet	-836 106	-776 745
Försäkringar	-44 531	-42 879
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	-20 207	-6 049
	-1 545 005	-1 432 935

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Revisionsarvoden	-27 375	-30 806
Föreningsstämma och årsredovisning	-7 458	-16 648
Övriga externa kostnader (föreningsverksamhet)	-13 660	-1 390
	-48 493	-48 844

Not 4 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Ingående avskrivningar	-5 134 295	-4 217 647
Årets avskrivningar	-916 647	-916 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 050 942	-5 134 295
Utgående redovisat värde	130 043 018	130 959 665

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med: 23 115 000 kr.

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	22 935	22 935
Kabel-TV	4 099	4 019
Försäkring	20 594	20 027
Serviceavtal hissar	11 287	11 331
Samfällighet	146 087	132 615
Upplupen pantsättningsavgift	2 216	2 670
Övriga	5 970	5 970
	213 188	199 567

Not 6 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 0,492%	9 083 356	10 483 356
Swedbank, bundet till 2019-03-25, ränta 2,57%	12 978 601	12 978 601
Swedbank, bundet till 2022-03-25, ränta 1,97%	9 483 356	9 483 356
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 0,547%	7 346 564	7 446 564
Varav kortfristig del	-100 000	-100 000
	37 891 877	40 291 877

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
El	-8 737	-6 944
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	-223 180	-330 571
Revision	-16 000	-16 000
Räntor	-36 190	-69 541
Post	0	-536
Sociala avgifter	-19 875	0
Upplupen webbkostnad	0	-228
	-303 982	-423 820

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	44 929 000	44 929 000
	44 929 000	44 929 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen sänker avgifterna (årsavgifterna) med 15 % från och med 2017-01-01. Detta har möjliggjorts av föreningens goda ekonomi. I våra belysningsarmaturer har utbyte av lampor skett till LED-lampor, som ger bättre belysning samt kräver betydligt mindre energi. Under början av 2017 genomförs en mätning av radon i våra tre hus.

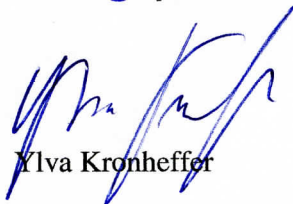
Bromma 2017-03-08



Kenneth Liljeström



Inge Bodin



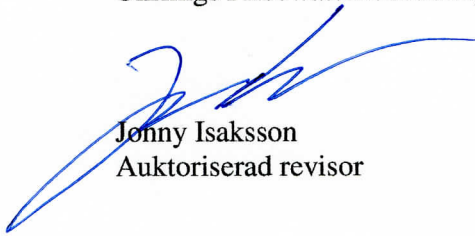
Ylva Kronheffer



Sven Blomgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jonny Isaksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 3, org.nr 769608-7928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstabacken 3 för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällstabacken 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kista den 6 april 2017



Jonny Isaksson.
Auktoriserad revisor