

Årsredovisning 2020

Brf Bällstabacken 3

Org nr 769608-7928



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bällstabacken 3, i Stockholms kommun, med organisationsnummer 769608-7928, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020. Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 är ett privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening). Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-09-25. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 såsom uppvärmning (fjärrvärme), vatten och avlopp. Föreningens andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000 som underlag för fördelning av samfällighetens kostnader. För 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 använder sig av en extern parkeringshantering via Fastum Teknik AB (tidigare Adex). Det innebär en tjänst för köadministration etc. av parkeringarna utomhus och inomhus. Det innebär att användaren kan öppna garageportar via en app i telefonen etc. Det finns även 16 laddningsplatser lika fördelat ute och inne.

Föreningens lokaler

Föreningen har en gemensam tvättstuga i hus nr 10 samt cykelförråd i nr 12 (2st) och 14 (1st).

Inteckningar och Lån

Inteckningar har tagits ut i fastigheten på 44 929 000 kronor. Under åren har amorteringar gjorts, vilket gör att föreningen har en lånemarginal på 8 537 123 kronor - skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuella lånebeloppet 36 391 877 kronor per 2020-12-31.

Föreningen ser denna lånemarginal som en del av föreningens möjliga kassa vid större underhållsbehov. Föreningen har ambitionen att amortera åtminstone i paritet med de avskrivningar föreningen tvingas göra i sin bokföring.

Under året har delar av lånen setts över för att sänka föreningens räntekostnader.

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 anlitat Fastum Teknik som ekonomisk och teknisk förvaltare, Rentec Fastighetsservice AB för städning, avtal runt hisservice med OTIS AB samt besiktning av hissarna med Hissbesiktningar i Sverige AB. Föreningen är medlem i intresseorganisationen Bostadsrätterna, vilket ger styrelsen tillgång till juridisk rådgivning kring bostadsrättsfrågor och medlemmar har tillgång till rabatter på bland annat datorer, larm och säkerhetsdörrar.

Föreningens hemsida och medlemsinformation

Styrelsen lägger löpande ut information på den egna hemsidan www.ballstabacken3.se samt via informationstavlorna i entréportarna. Vid behov även via informationsblad i postfack.

Föreningen har också en Facebooksida med syftet att snabbt ge information i olika frågor.

Samfällighet

Samfälligheten har tagit över parkerings- och garageintäkter som tidigare inkomit till föreningen. Detta har inneburit att kostnader till samfälligheten har minskat.

Utfört underhåll

Styrelsen har via vår förvaltare besiktat föreningens fastigheter som en del av underhållsplanen. Den har uppdaterats för att göra nödvändiga avsättningar för att täcka de närmaste 25 årens åtgärder.

Filter för luftintagen i lägenheterna har köpts in och distribuerats till samtliga lägenheter och som medlemmarna själva byter. Kompletterande OVK-kontroll har genomförts av vissa lägenheter, där samtliga godkänts.

Förnyad energideklaration har genomförts tillsammans med våra grannföreningar, BRF 1 och BRF 2.

Vid tidigare årsstämma beslutades om en investering i digitala lösningar för entrédörrar, anslagstavla/bokningstavla samt digitalt öppningsbara postboxar. Under 2020 har arbetet genomförts med installation av nya postboxar.

Planerade underhåll enligt vår underhållsplan

Föreningens underhållsplan upptar planerat underhåll för nästkommande år, som är budgeterat till ca 80 tkr kronor, att ställas emot föreningens lånemarginal på 8 537 123 kronor under avsnittet ”Inteckningar”. 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 Fredfors samfällighetsförening förvaltar, belastar dess budget. Samfälligheten har en egen förnyelse- och underhållsplan som finansieras utifrån en egen budget, som ger underlag för debitering av de tre medlemmarna (BRF 1, BRF 2 och BRF 3).

Ekonomi i stort

Månadsavgifter

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 1,7% från 1/4 2021.

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde (i kronor) är sedan 2020-01-01 följande:

Byggnad	70 000 000
Mark	48 000 000
Totalt	118 000 000

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

Byggnad	1 636 848
Mark	1 461 291
Totalt	3 098 139

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 017	3 357	3 275	3 269
Resultat efter finansiella poster	8	-255	-327	-294
Soliditet (%)	71,2	70,8	70,5	70,4
Avgift per kvm bostadsyta, kr	701	687	673	673
Föreningens lån per kvm bostadsyta	8 453	8 593	8 732	8 825

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 95 den 31 december 2020.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Under året har 3 överlåtelse skett.

Revisorer

Under året har PWC, med auktoriserade revisorn Tommy Donath som ordinarie revisor och auktoriserade revisorn Mats Blomberg som suppleant, verkat.

Valberedning

Valberedningen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Annelie Öjelind, sammankallande

Anders Westberg

Björn Engström

Styrelsen

Styrelsen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:

Ylva Kronheffer, ordförande

Sven Blomgren

Niclas Ternstål

Madelen Estholm

Suppleanter:

Peder Karlsson

Jonas Johansson

Anna Zentine

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020. I stämman deltog 21 röstberättigade, varav 7 med fullmakt. Totalt var 31 personer närvarande.

Föreningen är representerad av 2 representanter i Fredfors 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, gemensamt grovsoprum 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. Administration av garage- och parkeringsplatser sköts på uppdrag av Fastum Teknik AB.

Föreningens andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000.

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten samt har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten och träffar med bank och leverantörer. Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöter och suppleanter. En gemensam e-postadress finns för att kontakta styrelsen. Kontaktuppgifter etc. finns anslagen på informationstavlor i entréerna samt på föreningens hemsida www.ballstabacken3.se

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 011 000	992 715	-570 257	-255 446	91 178 012
Avsättning till yttre fond		107 969	-363 415	255 446	0
Årets resultat				8 254	8 254
Belopp vid årets utgång	91 011 000	1 100 684	-933 672	8 254	91 186 266

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-933 672
årets vinst	8 254
	-925 418
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	171 674
i ny räkning överföres	-1 097 092
	-925 418

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 016 596	3 357 062
Övriga rörelseintäkter		5 638	12 396
Summa rörelseintäkter		3 022 234	3 369 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 375 029	-1 989 840
Övriga externa kostnader	4	-45 340	-55 020
Personalkostnader	5	-155 405	-140 199
Avskrivningar		-944 341	-922 737
Summa rörelsekostnader		-2 520 115	-3 107 796
Rörelseresultat		502 119	261 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 984	-517 320
Summa finansiella poster		-493 865	-517 108
Resultat efter finansiella poster		8 254	-255 446
Årets resultat		8 254	-255 446

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	126 786 368	127 530 571
Summa materiella anläggningstillgångar		126 786 368	127 530 571
Summa anläggningstillgångar		126 786 368	127 530 571
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 869	0
Övriga fordringar		40 296	8 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	139 529	203 604
Summa kortfristiga fordringar		182 694	211 810
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 136 731	1 055 103
Summa kassa och bank		1 136 731	1 055 103
Summa omsättningstillgångar		1 319 425	1 266 913
SUMMA TILLGÅNGAR		128 105 793	128 797 484

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll		1 100 684	992 715
Summa bundet eget kapital		92 111 684	92 003 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-933 672	-570 257
Årets resultat		8 254	-255 446
Summa fritt eget kapital		-925 418	-825 703
Summa eget kapital		91 186 266	91 178 012
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	22 061 957	36 891 877
Summa långfristiga skulder		22 061 957	36 891 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 329 920	100 000
Leverantörsskulder		115 877	198 484
Skatteskulder		26 021	16 082
Övriga skulder		83 139	78 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	302 613	334 535
Summa kortfristiga skulder		14 857 570	727 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 105 793	128 797 484

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		8 254	-255 446
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		944 341	922 737
Förändring skatteskuld/fordran		9 939	12 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		962 534	679 313
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-6 988	10 272
Förändring av kortfristiga fordringar		31 985	82 180
Förändring av leverantörsskulder		-82 607	-69 352
Förändring av kortfristiga skulder		-23 157	43 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten		881 767	745 786
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-200 138	-243 584
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-200 138	-243 584
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-600 000
Årets kassaflöde		81 629	-97 798
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 055 103	1 152 901
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 136 732	1 055 103

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	10, 40 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 016 596	2 957 392
Hysesintäkter	0	399 670
	3 016 596	3 357 062

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städning och mattbyten	118 450	107 813
Sophantering	38 760	35 505
El	96 573	106 576
Förbrukningsmaterial och inventarier	5 994	1 490
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	47 546	61 145
Bredband	72 000	71 940
Kabel-TV	17 322	17 052
Arvode förvaltning	117 686	110 998
Reparationer och löpande underhåll	47 318	73 159
Fastighetsskatt	118 215	116 665
Telefon, post, datakommunikation	3 891	6 631
Samfällighet	569 613	1 135 079
Försäkringar	46 335	48 560
Besikningskostnader	33 750	38 750
Underhållsplan o eneregideklaration	23 885	30 046
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	17 690	28 430
	1 375 028	1 989 839

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	30 625	28 750
Övriga externa kostnader (föreningsverksamhet)	14 715	26 270
	45 340	55 020

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	118 251	109 050
Sociala avgifter	37 154	31 149
	155 405	140 199

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 337 544	136 093 960
Inköp	200 138	243 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 537 682	136 337 544
Ingående avskrivningar	-8 806 973	-7 884 236
Årets avskrivningar	-944 341	-922 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 751 314	-8 806 973
Utgående redovisat värde	126 786 368	127 530 571

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	17 985	17 985
Kabel-tv	4 343	4 330
Försäkring	19 469	19 079
Serviceavtal hissar	13 242	5 288
Samfällighet	74 517	140 193
Pantsättningsavgift samt andrahand	0	2 093
Övriga	9 973	14 636
	139 529	203 604

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,356	2022-10-25	12 978 601	12 978 601
Swedbank	1,970	2022-03-25	9 483 356	9 483 356
Swedbank	0,696	rörligt	8 083 356	8 083 356
Swedbank	0,700	rörligt	5 846 564	6 446 564
			36 391 877	36 991 877

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som villkorsändras under 2021: 13 929 920 kr
Lånet bundet under 2021 på 3 år till 0,47%.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 400 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	7 244	8 739
Styrelsearvoden	38 533	0
Revision	16 000	16 000
Fastighetsel	9 671	6 441
Reparation	0	4 490
Sophämtning	9 690	8 886
Panter och överlåtelse	0	4 761
Förutbetalda avgifter och hyror	221 475	285 218
	302 613	334 535

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	44 929 000	44 929 000
	44 929 000	44 929 000

Bromma

Ylva Kronheffer

Sven Blomgren

Niclas Ternstål

Madelen Estholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Tommy Donath
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Bf_Bällstabacken_3.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-01 16:47:23

Dokumentet är undertecknat av:

 Carl Wilhelm Niclas Ternstål (19760706XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-30 16:21:39
 Ylva Susanne Kronheffer (19820926XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-30 15:51:06
 MADELEN ESTHOLM (19881017XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-30 15:54:36
 TOMMY DONATH (19870325XXXX) Revisor	2021-04-01 16:47:23
 Sven Arne Blomgren (19700406XXXX) Styrelsemedlem	2021-03-30 16:47:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Bf_Bällstabacken_3.pdf (1077030 byte)

D87F01F7E53553FCEAF8E9E52CD5D956A1E6DB313EF204EACC587B2797386FB1569238EAABCD74F06131
816F4BDFC2F2620647BB09E0C9007397363EE3E52814

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 3 org.769608-7928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstabacken 3 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällstabacken 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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, den dag som framgår av min signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-01 16:50:50

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMMY DONATH (19870325XXXX) Revisor

2021-04-01 16:50:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (105459 byte)

03318EA67131E66F06387021CD7FF70630896795723EF10D6FA40C8D19058AA069232387BFE96B3FD0CA
8FAAC8337E791368E323DBD40A50DFFFACD331B1CDA0

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

