



Årsredovisning 2022



Brf Bällstabacken 3

Org nr 769608-7928

fastum

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 ombyggnad.

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 kostnader.

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 2022. 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 Mobility 46 och deras digitala system Park 46. 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 10 587 123 kronor - skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuella lånebeloppet 34 341 877 kronor per 2022-12-31.

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 lades ett av våra lån, på förfalldatum, om till rörlig ränta (3 månader). Detta gjordes för att bättre kunna bevaka ränteutvecklingen. Vi har under året amorterat totalt 1 450 000 kr.

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 som ekonomisk- och WIAB som tekniskförvaltare, 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 informationstavlor i entréportarna. Vid behov även via informationsblad i postfack.

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

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. Under året genomfördes underhållsspolning av avlopp i samtliga lägenheter.

Planerade underhåll enligt vår underhållsplan

Föreningens underhållsplan upptar planerat underhåll för nästkommande år, som är budgeterat till ca 60 tkr kronor, att ställas emot föreningens lånemarginal på 9 137 123 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

Månadsavgifterna är oförändrade jämfört med förra året.

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde (i kronor) är sedan 2022-01-01 följande:

Byggnad	93 000 000
Mark	49 000 000
Totalt	142 000 000

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

Byggnad	2 189 200
Mark	1 594 327
Totalt	3 783 527

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 068	3 055	3 017	3 357
Resultat efter finansiella poster	-474	92	8	-255
Soliditet (%)	72,3	71,6	71,2	70,8
Avgift per kvm bostadsyta, kr	713	710	701	687
Föreningens lån per kvm bostadsyta	7 977	8 314	8 453	8 593

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 85 den 31 december 2022.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Under året har 5 överlåtelser 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:

Arne Falgert Hedin, sammankallande

Stefan Jansson

Janne Sundling

Styrelsen

Styrelsen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:

Niclas Ternstål, ordförande

Ylva Kronheffer

Simon Lundström

Peder Karlsson

Suppleanter:

Emma Engström

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022. I stämman deltog 19 röstberättigade, varav 9 med fullmakt. Totalt var 22 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 12 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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 011 000	1 272 358	-1 097 092	91 548	91 277 814
Avsättning till yttre fond		171 674	-80 126	-91 548	0
Årets resultat				-473 502	-473 502
Belopp vid årets utgång	91 011 000	1 444 032	-1 177 218	-473 502	90 804 312

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 177 219
årets förlust	-473 502
	-1 650 721
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	171 674
i ny räkning överföres	-1 822 395
	-1 650 721

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 067 790	3 055 002
Övriga rörelseintäkter		12 720	7 431
Summa rörelseintäkter		3 080 510	3 062 433
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 975 939	-1 366 934
Övriga externa kostnader	4	-37 252	-55 186
Personalkostnader	5	-158 841	-156 390
Avskrivningar		-961 019	-961 019
Summa rörelsekostnader		-3 133 051	-2 539 529
Rörelseresultat		-52 541	522 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 976	-431 447
Summa finansiella poster		-420 961	-431 356
Resultat efter finansiella poster		-473 502	91 548
Årets resultat		-473 502	91 548

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	124 864 330	125 825 349
Summa materiella anläggningstillgångar		124 864 330	125 825 349
Summa anläggningstillgångar		124 864 330	125 825 349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 488	11 200
Övriga fordringar		667 741	6 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	92 660	196 257
Summa kortfristiga fordringar		771 889	213 841
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 000	1 382 651
Summa kassa och bank		2 000	1 382 651
Summa omsättningstillgångar		773 889	1 596 492
SUMMA TILLGÅNGAR		125 638 219	127 421 841

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll		1 444 032	1 272 358
Summa bundet eget kapital		92 455 032	92 283 358
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 177 219	-1 097 092
Årets resultat		-473 502	91 548
Summa fritt eget kapital		-1 650 721	-1 005 544
Summa eget kapital		90 804 311	91 277 814
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 213 276	13 129 920
Summa långfristiga skulder		21 213 276	13 129 920
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 128 601	22 661 957
Leverantörsskulder		53 724	177 313
Skatteskulder		11 442	11 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	426 865	163 654
Summa kortfristiga skulder		13 620 632	23 014 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 638 219	127 421 841

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-473 502	91 548
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		961 019	961 019
Förändring skatteskuld/fordran		259	-14 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		487 776	1 037 729
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-288	-18 843
Förändring av kortfristiga fordringar		-84 931	-22 816
Förändring av leverantörsskulder		-123 589	61 436
Förändring av kortfristiga skulder		263 210	-195 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten		542 178	861 700
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 450 000	-615 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 450 000	-615 780
Årets kassaflöde		-907 822	245 920
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 382 651	1 136 731
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		474 829	1 382 651

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

	2022	2021
Årsavgifter	3 067 790	3 055 002
	3 067 790	3 055 002

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städning och mattbyten	128 419	121 454
Sophantering	53 469	46 128
El	185 962	132 304
Förbrukningsmaterial och inventarier	53 050	1 810
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	66 425	57 089
Bredband	66 990	71 940
Kabel-TV	17 852	17 376
Arvode förvaltning	99 212	118 163
Reparationer och löpande underhåll	193 925	79 702
Fastighetsskatt	136 257	119 579
Telefon, post, datakommunikation	331	1 331
Samfällighet	824 445	489 202
Försäkringar	50 599	48 028
Besikningskostnader	0	3 991
Underhållsplan o eneregideklaration	0	15 433
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	75 198	43 404
Fastighetsskötsel grundavtal	23 804	0
	1 975 938	1 366 934

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	32 000	30 000
Övriga externa kostnader (föreningsverksamhet)	5 252	25 186
	37 252	55 186

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	120 702	119 000
Sociala avgifter	38 139	37 390
	158 841	156 390

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 537 682	136 537 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 537 682	136 537 682
Ingående avskrivningar	-10 712 334	-9 751 314
Årets avskrivningar	-961 020	-961 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 673 354	-10 712 334
Utgående redovisat värde	124 864 328	125 825 348

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	16 335	17 985
Kabel-tv	4 925	4 461
Försäkring	21 570	20 399
Serviceavtal hissar	12 475	13 707
Samfällighet	0	133 314
Övriga	14 916	6 390
Förvaltning	22 439	0
	92 660	196 256

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	2,817	2023-01-28	12 728 601	12 978 601
Swedbank	1,570	2026-02-25	8 683 356	9 483 356
Swedbank	0,470	2024-02-23	12 929 920	13 329 920
			34 341 877	35 791 877
Kortfristig del av långfristig skuld			13 128 601	22 661 957

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.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 400 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 12 728 601 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	87 139	8 766
Styrelsearvoden	68 150	67 182
Revision	16 125	16 000
Fastighetsel	25 276	19 658
Sophämtning	14 193	11 532
Förutbetalda avgifter och hyror	139 144	19 636
Soc avgifter	21 400	20 881
Entrémattor	5 996	0
Reparationer	49 442	0
	426 865	163 655

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	44 929 000	44 929 000
	44 929 000	44 929 000

Bromma den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Niclas Ternstål

Ylva Kronheffer

Peder Karlsson

Simon Lundtröm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Tommy Donath
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Bällstabacken_3.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-18 15:15:23

Dokumentet är undertecknat av:

 SIMON LUNDSTRÖM (19670410XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-14 17:31:15
 Carl Wilhelm Niclas Ternstål (19760706XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-17 14:23:49
 Ylva Susanne Kronheffer (19820926XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-15 13:31:54
 TOMMY DONATH (19870325XXXX) Revisor	2023-04-18 15:15:23
 PEDER KARLSSON (19690424XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-14 18:05:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Bällstabacken_3.pdf (1134965 byte)

F971F049988B7699CB72F83DAEC19CB2B3EC017445A1C034A77E8FD4D3E366A4422EE50BC378CC8A8811
C56609A4C227017BA5A4144BB8B41474F21169314A4A

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

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 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 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 2022 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 vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tommy Donath

Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-18 13:15:16 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOMMY DONATH

Datum

Tommy Donath

Leveranskanal: E-post