

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Bällstabacken 3

769608-7928

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Verksamheten	3
Ekonomi i stort	5
Medlemsinformation.....	6
Förändring av eget kapital.....	7
BOKSLUT	8
Resultaträkning.....	8
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 i Stockholms kommun, med organisationsnummer 769608-7928, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari 2019 till och med den 31 december 2019. 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. 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

Under 2019 tog Fredsfors Samfällighet beslutet (kopplat till en motion från BRFs Bällstabacken 3) att använda en extern parkeringshantering i enlighet med BRFs Bällstabacken 3s motion till förra årets stämma. Det innebär att vi via Adex köper in en tjänst som administrerar kö till parkeringen. De innebär också att vi kommer kunna öppna garageportar med telefonen samt enkelt ge access till besökare att kunna nyttja våra parkeringsplatser. Av de tre gästparkeringarna vid infarten görs två om så att de kan hyras ut och den tredje tas bort. Installation av ladd platser genomfördes 2018 och kan nu erbjudas de boende.

Föreningens lokaler

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

Inteckningar och lån

Inteckningar har tagits ut i fastigheten på totalt 44 929 000 kronor. Under åren har amorteringar gjorts, vilket gör att föreningen har en lånemarginal på 7 937 123 kronor – skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuellt lånebelopp på 36 991 877 kronor per 2019-12-31. 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.

Under året har också delar av lånen omförhandlats i syfte att sänka föreningens räntekostnader och ge en fortsatt stabil ekonomisk utveckling.

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 ingår i Fastum gruppen), som ekonomisk och teknisk förvaltare, Rentec Fastighetsservice AB för städning, avtal runt hiss-service med OTIS AB samt besiktning av hissarna med Hissbesiktningarna i Sverige AB. Föreningen är medlem i 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. Vid behov distribueras informationsblad i postfack. Dessutom har under 2019 installerats digitala informationstavlor där nyheter och information publiceras. Föreningen har också en Facebook-sida med syftet att ge information i olika frågor.

Utfört underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktat föreningens fastigheter. Underhållsplanen för närmaste 25 åren har uppdaterats med nödvändiga avsättningar av medel. Filter för luftintagen i lägenheterna har köpts in och distribuerats till samtliga lägenheter och som medlemmarna själva byter.

En egenkontroll av Miljöförvaltningen genomfördes där resultatet visade mer än godkänt.

OVK kontroll har genomförts och påvisar avvikelser i 4 lägenheter. Åtgärdsplan och ombesiktning är inplanerad.

Energideklaration har genomförts tillsammans med BRF 1 och BRF 2.

Vid årsstämman beslutades att en investering skulle göras på digitala lösningar för entrédörrar, anslagstavla/bokningstavla samt digitalt öppningsbara postboxar. Under året har steg 1 utförts då digitala entrédörrar samt anslagstavlor installerats.

AdEx har utfört en besiktning av fastigheten.

Pga tidigare inbrott i garaget har Fredfors ombesörjt installation av galler för fönster samt en begränsning av tiden då garageportarna står öppna vid in- och utpassering.

Fredfors har även ombesörjt att miljörummet har renoverats och att dörren går i lås.

Planerade underhåll enligt vår underhållsplan

Föreningens underhållsplan upptar mer i detalj planerat underhåll under nästkommande 5 år, som är budgeterat till ca 1,4 miljoner kronor, att ställas emot föreningens lånemarginal på 7 937 123 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. Under 2020 planeras att göra byte av frånluftventilationen.

Kopplat till digitala systemen görs steg 2 som blir installering av digitalt öppningsbara postboxar samt digitalt bokningssystem för tvättstugan.

Underhåll av anläggningarna, som Fredfors samfällighetsförening förvaltar, belastar Fredfors 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

Avgiftshöjning med 2% har gjorts 1/1 2019.

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde (i kronor) är sedan 2019-01-01 följande:

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

Föreningens andel av taxeringsvärdet i gemensamhetsanläggningen Fredfors ga:1 (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)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 357	3 275	3 269	3 769
Resultat efter finansiella poster	-255	-327	-294	458
Soliditet (%)	70,8	70,5	70,4	70,0
Avgift per kvm bostadsyta, kr	687	673	673	792
Föreningens lån per kvm bostadsyta	8 593	8 732	8 825	9 034

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 95 den 31 december 2019.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Under året har 7 överlåtelse skett.

Revisorer

Under året har PriceWaterhouseCoopers, 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:
Kenneth Liljeström, sammankallande
Stellan Kinell
Nadia Elsayed-Sparr

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-18 bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:

Henrik Bergstrand, ordförande (avgick 2019-12-15 pga flytt)
Anna Goude, ordförande (från 2019-12-15)
Sven Blomgren
Ylva Kronheffer
Maria Cucarano

Suppleanter:

Marié Pineur
Anneli Öjelind
Hanna Sandström
Susan Bergstrand (avgick 2019-12-15 pga flytt)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2019. I stämman deltog 20 röstberättigade, varav 4 med fullmakt. Totalt var 38 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, 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. Notera dock att en förändring när det gäller hanteringen av bilplatser har skett. Mer info finns att läsa under lämplig rubrik. 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 leverantörer. Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöter och suppleanter. En gemensam mailadress finns för att nå styrelsen. Denna fördelning 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	882 041	-132 152	-327 431	91 433 458
Avsättning till yttre fond		110 674	-438 105	327 431	0
Årets resultat				-255 446	-255 446
Belopp vid årets utgång	91 011 000	992 715	-570 257	-255 446	91 178 012

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-570 257
Årets förlust	-255 446
	-825 703
Behandlas så att	
i anspråkstagande från yttre fond	171 674
Återföring från den yttre fonden	-63 705
i ny räkning överföres	-933 672
	-887 914

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

BOKSLUT

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Resultaträkning

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	2	3 357 062	3 274 712
Övriga rörelseintäkter		12 396	20 948

Summa rörelseintäkter		3 369 458	3 295 660
------------------------------	--	------------------	------------------

Rörelsekostnader

Driftskostnader	3	-1 989 840	-1 886 739
Övriga externa kostnader	4	-55 020	-49 804
Personalkostnader	5	-140 199	-144 376
Avskrivningar	6	-922 737	-916 647

Summa rörelsekostnader		-3 170 796	-2 997 566
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

Rörelseresultat		261 662	298 094
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	1 057
--	--	-----	-------

Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 320	-626 582
--	--	----------	----------

Summa finansiella poster		-517 108	-625 525
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

Resultat efter finansiella poster		-255 446	-327 431
--	--	-----------------	-----------------

Årets resultat		-255 446	-327 431
-----------------------	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	127 468 360	128 209 724
Summa materiella anläggningstillgångar		127 468 360	128 209 724
Summa anläggningstillgångar		127 468 360	128 209 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 206	25 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	203 604	268 091
Summa kortfristiga fordringar		211 810	289 631
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 055 103	1 152 901
Summa kassa och bank		1 055 103	1 152 901
Summa omsättningstillgångar		1 266 913	1 442 532
SUMMA TILLGÅNGAR		128 797 484	129 652 256

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll		992 715	882 041
Summa bundet eget kapital		92 003 715	91 893 041
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-570 257	-132 152
Årets resultat		-255 446	-327 431
Summa fritt eget kapital		-825 703	-459 583
Summa eget kapital		91 178 012	91 433 458
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	36 891 877	37 491 877
Summa långfristiga skulder		36 991 877	37 491 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	100 000	100 000
Leverantörsskulder		198 484	267 836
Skatteskulder		16 082	4 060
Övriga skulder		78 494	64 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	334 535	290 454
Summa kortfristiga skulder		727 595	726 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 797 484	129 652 256

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-255 446	-327 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		922 737	916 647
Förändring skatteskuld/fordran		12 022	-5 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		679 313	583 297
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		10 272	4 359
Förändring av kortfristiga fordringar		82 180	-46 927
Förändring av leverantörsskulder		-69 352	42 965
Förändring av kortfristiga skulder		43 373	-68 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten		745 786	515 647
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-243 584	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-243 584	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-600 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-400 000
Årets kassaflöde		-97 798	115 647
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 152 901	1 037 253
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 055 103	1 152 900

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 957 392	2 899 312
Hysesintäkter	399 670	375 400
Övriga intäkter (Pant- och överlåtelseavgifter)	12 395	20 949
	3 369 457	3 295 661

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städning och mattbyten	107 813	109 946
Sophantering	35 505	32 537
El	106 576	106 359
Förbrukningsmaterial och inventarier	1 490	2 276
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	61 145	51 006
Bredband	71 940	91 740
Kabel-TV	17 052	16 676
Arvode förvaltning	110 998	109 650
Reparationer och löpande underhåll	73 159	61 220
Fastighetsskatt	116 665	98 442
Telefon, post, datakommunikation	6 631	8 340
Samfällighet	1 135 079	1 141 400
Försäkringar	48 560	47 680
Besiktningkostnader	38 750	0
Underhållsplan & energideklaration	30 046	0
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	28 430	9 468
	1 989 839	1 886 740

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	28 750	28 750
Föreningsstämma och årsredovisning	0	8 812
Övriga externa kostnader (föreningsverksamhet)	26 270	12 242
	55 020	49 804

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	109 050	113 750
Bilersättningar	0	180
Sociala avgifter	31 149	30 447
	140 199	144 377

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Inköp	182 904	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 276 864	136 093 960
Ingående avskrivningar	-7 884 236	-6 967 589
Årets avskrivningar	-924 268	-916 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 808 504	-7 884 236
Utgående redovisat värde	127 468 360	128 209 724

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	17 985	22 935
Kabel-tv	4 330	4 261
Försäkring	19 079	21 851
Serviceavtal hissar	5 288	11 775
Samfällighet	140 193	168 000
Matt tvätt	0	3 812
Förvaltning	0	25 652
Pantsättningsavgift samt andrahand	2 093	3 715
Övriga	14 636	6 090
	203 604	268 091

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank, bundet till 2022-10-25, ränta 1,356%	12 978 601	12 978 601
Swedbank, bundet till 2022-03-25, ränta 1,557%	9 483 356	9 483 356
Swedbank, rörligt, ränta 0,898%	8 083 356	8 283 356
Swedbank, rörligt, ränta 0,865%	6 446 564	6 846 564
	36 991 877	37 591 877
 Kortfristig del av långfristig skuld	 -100 000	 -100 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	8 739	35 695
Revision	16 000	16 000
Fastighetsel	6 441	9 942
Reparation	4 490	0
Sophämtning	8 886	0
Panter och överlåtelse	4 761	0
Förutbetalda avgifter och hyror	285 218	228 816
	334 535	290 453

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
 Fastighetsinteckning	 44 929 000	 44 929 000
	44 929 000	44 929 000

Bromma 2020- 03-25




Anna Goude



Sven Blomgren

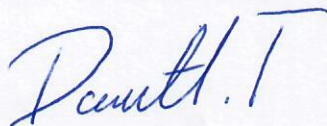


Ylva Kronheffer



Maria Cucarano

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-03
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Tommy Donath
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 räkenskaper. 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 3 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Tommy Donath
Auktoriserad revisor