

Brf Bällstabacken 3
Org.nr 769608-7928

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bällstabacken 3
769608-7928

2017-01-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Förslag till resultatdisposition	6
Bokslut	7
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
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 2017 till och med den 31 december 2017. 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

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. Bilplatser finns såväl i garage som uteplatser att hyra.

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 6 937 123 kronor per 2017-12-31. 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 ingår i Fastumgruppen) som ekonomisk och teknisk förvaltare, Rentec Fastighetservice AB för städning, hisserviceavtal med OTIS AB samt besiktning av hissar med Hissbesiktningar 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 även via informationsblad i postfack och på entrétavlorna. På entrétavlor finns information gällande tjänster som Fredsfors Samfällighetsförening ansvarar för, en förteckning över lägenhetsnummer och kontakter till styrelsen. Styrelsen har under året fortsatt utvecklat 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. I syftet att kunna snabbt informera våra medlemmar har föreningen en facebookgrupp.

Utförda underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktat föreningens fastighet. Underhållsplanen för närmaste 25 åren har uppdaterats med nödvändiga avsättningar av medel. Föreningen har skaffat låsta avfallsskåp utanför våra tre hus. Fredsfors har genomfört bättre belysning i form av vitare LED-ljus i området samt kompletterat med lampor vid gångvägen nära Bällstavägen. 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. Radonmätning har utförts i våra hus med godkända värden, men vi skall göra viss komplettering på grund av otydlig dokumentation i fåtal fall. Spolning av avloppsstammar har genomförts i våra tre hus. Fredsfors har rensat varmvattencirkulationen – VVC – i alla hus i området. För radonmätning, spolning av avloppstammar och nya sopskåp med lås har vi avsatt 260 000 kr i vår underhållsplan, som styrelsen föreslår stämman att föra tillbaka i årets resultat.

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 6 937 123 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.

Ekonomi i stort

Månadsavgifter

Avgifterna sänktes för 2017 med 15 %.

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 (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 269	3 788	3 819	3 805
Resultat efter finansiella poster	-294	458	306	88
Soliditet (%)	70,4	70,0	69,1	68,5
Avgift per kvm bostadsyta, kr	673	792	792	792
Föreningens lån per kvm bostadsyta	8 825	9 034	9 359	9 515

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 90 den 31 december 2017 jämfört med 89 den 31 december 2016.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelse

Under året har 5 inflyttningar skett.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Janne Sundling, sammankallande

Stellan Kinell och

Anna Goude

Styrelsen

Styrelsen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:

Kenneth Liljeström, ordförande

Inge Bodin

Sven Blomgren

Ylva Kronheffer

Joel Ayvazian Forsgren

Suppleanter:

Marié Pineur

Maria Cucarano

Jenny Dahlqvist

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017. I stämman deltog 25 personer samt 4 fullmakter, bostadsrättshavare, medlemmar och anhöriga. Sammanlagt var 15 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 förretning 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, grovsopshandling 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 9 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 informationstavlorna i entréerna samt på föreningens hemsida www.ballstabacken3.se. Fredsfors samfällighetsförening har tillsammans med Brf Bällstabacken 1,2 och 3 samordnat upphandling av ny belysning (byte till LED lampor) i armaturer inom området. Styrelsen har även initierat ett projekt att genomföra laddstationer för el-bilar i området i Fredsfors regi. Målsättningen är att dessa skall installeras under 2018. Styrelsen har även i år arrangerat en höstfest 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	798 693	-213 387	458 417
Disposition av föregående års resultat:			458 417	-458 417
Avsättning till yttre fond		171 674	-171 674	
Årets resultat				-293 834
Belopp vid årets utgång	91 011 000	970 367	73 356	-293 834

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	73 356 kr
Årets resultat	-293 834 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-171 674 kr
Återföring från den yttre fonden	260 000 kr
Återstår till stämmans förfogande	-132 152 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	-132 152 kr
---------------------------	-------------

BOKSLUT

Not

2017-01-01
-2017-12-31

2016-01-01
-2016-12-31

Resultaträkning

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	1	3 292 146	3 788 211
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 292 146	3 788 211

Rörelsekostnader

Driftskostnader	2	-1 887 352	-1 545 006
Övriga externa kostnader	3	-46 591	-48 493
Personalkostnader		-110 720	-108 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-916 647	-916 647
Summa rörelsekostnader		-2 961 310	-2 618 621
Rörelseresultat		330 836	1 169 590

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 673	-711 225
Summa finansiella poster		-624 670	-711 173
Resultat efter finansiella poster		-293 834	458 417

Resultat före skatt -293 834 458 417

Årets resultat -293 834 458 417

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Balansräkning			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	129 126 371	130 043 018
Summa materiella anläggningstillgångar		129 126 371	130 043 018
Summa anläggningstillgångar		129 126 371	130 043 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 206	7 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	238 857	213 188
Summa kortfristiga fordringar		247 063	220 891
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 037 253	1 234 359
Summa omsättningstillgångar		1 037 253	1 455 250
SUMMA TILLGÅNGAR		130 410 687	131 498 268

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll	970 367	798 693
Summa bundet eget kapital	91 981 367	91 809 693

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	73 356	-213 387
Årets resultat	-293 834	458 417
Summa fritt eget kapital	-220 478	245 030
Summa eget kapital	91 760 889	92 054 723

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	37 491 877	38 791 877
------------------------------------	---	------------	------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	100 000
Leverantörsskulder		224 871	209 593
Skatteskulder		9 979	11 513
Övriga skulder		48 001	26 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	375 070	303 982
Summa kortfristiga skulder		1 057 921	651 668

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	130 410 687	131 498 268
--	-------------	-------------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys perioden 2017-01-01 till och med 2017-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-293 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	916 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	622 813

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-26 172
Förändring av kortfristiga skulder	106 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	702 895

Finansieringsverksamheten

Amorterat på lån	-900 000
------------------	----------

Årets kassaflöde **-197 105**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 234 359
Likvida medel vid årets slut	1 037 254

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 702 895 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.

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. Från 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

	2017	2016
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 899 312	3 411 064
Hysesintäkter	369 600	357 990
Övriga intäkter (Pant- och överlåtelseavgifter)	23 233	19 157
	3 292 145	3 788 211

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Städning och mattbyten	-110 121	-109 315
Sophantering	-32 820	-31 876
El	-91 123	-86 407
Förbrukningsmaterial och inventarier	-1 424	-2 830
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	-46 082	-36 879
Bredband	-91 740	-91 740
Kabel-TV	-16 404	-16 076
Arvode förvaltning	-110 022	-104 300
Reparationer och löpande underhåll	-265 650	-63 356
Fastighetsskatt	-98 442	-95 528
Telefon, post, datakommunikation	-8 284	-5 854
Samfällighet	-942 261	-836 106
Försäkringar	-46 453	-44 531
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	-26 525	-20 207
	-1 887 351	-1 545 005

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionsarvoden	-27 500	-27 375
Föreningsstämma och årsredovisning	-9 076	-7 458
Övriga externa kostnader (föreningsverksamhet)	-10 015	-13 660
	-46 591	-48 493

Not 4 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Ingående avskrivningar	-6 050 942	-5 134 295
Årets avskrivningar	-916 647	-916 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 967 589	-6 050 942
Utgående redovisat värde	129 126 371	130 043 018

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

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	22 935	22 935
Kabel-TV	4 168	4 099
Försäkring	21821	20 594
Serviceavtal hissar	12 306	11 287
Samfällighet	168 000	146 087
Upplupen pantsättningsavgift	1 792	2 216
Upplupen andrahandsuthyrning	1 866	0
Övriga	5 970	5 970
	238 857	213 188

Not 6 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 0,537%	8 283 356	9 083 356
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 0,508%	7 246 564	7 346 564
Varav kortfristig del	-400 000	-100 000
	37 491 877	38 791 877

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
El	-8 511	-8 737
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	-299 373	-223 180
Revision	-16 000	-16 000
Räntor	-35 878	-36 190
Post	-1 613	0
Sociala avgifter	-21 122	-19 875
Reparation nycklar o lås	13 693	0
	-396 190	-303 982

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	44 929 000	44 929 000
	44 929 000	44 929 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

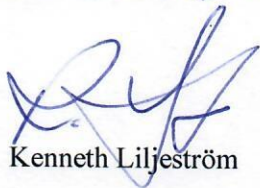
Under 2018 kommer också en OVK – obligatorisk ventillations kontroll – även att genomföras. En sådan skall ske vart 6:e år.

Fredsfors planerar att förbättra belysningen i hela vårt område under 2018. 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.

Föreningen har gjort en kompletterande radonmätning som blivit godkänd under februari 2018.

Bromma 2018-03-06



Kenneth Liljeström



Inge Bodin



Ylva Kronheffer



Sven Blomgren



Joel Ayvazian Forsgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-16

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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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. 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 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans 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:

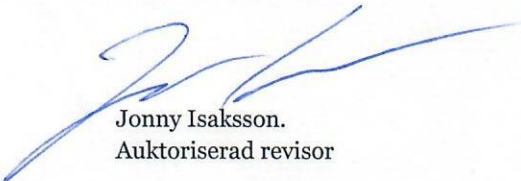
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 16 april 2018



Jonny Isaksson.
Auktoriserad revisor