



KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÄLLSTABACKEN 3

- Tid: Lördag den 18 maj 2019, kl. 16.00
Röstlängden upprättas från klockan 15.45 genom anteckning av närvaro och kontroll av eventuella fullmakter
- Plats: Tältlokal på vår tomt mellan husen nr 12-14. Efter avslutad stämma med start klockan 18.00 bjuder förening på vårfest med buffe i tältet.

Medlem i föreningen, dvs. ägare av bostadsrätt i föreningen, äger delta och rösta på stämman. Om **flera äger** bostadsrätten **gemensamt** skall **endera alla delägare närvara** – dock med en röst – **eller fullmakt företes** för de delägare, som inte närvarar på stämman, för att äga rösträtt. Fullmaktstalong bifogas denna kallelse. Enligt föreningens stadgar får ingen som ombud företräda mer än en röstberättigad annan medlem. Ombud skall vara medlem i föreningen, medlemmens make/maka, sambo, syskon förälder eller barn. Medlem som är juridisk person får företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen.

Bilagor till denna kallelse:

1. Kallelsen
2. Dagordning
3. Fullmaktstalong
4. Årsredovisning för verksamhetsåret 2018
5. Revisionsberättelse
6. Proposition från styrelsen

DAGORDNING

gällande Brf Bällstabacken 3 stämma den 18 maj 2019.

Innan stämman öppnas upprättas röstlängden genom förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande på stämman.
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare.
4. Fastställande av röstlängd.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två justeringsmän att jämte ordföranden justera protokollet, tillika utgöra rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Beslut om arvoden till styrelse och revisorer.
14. Behandling av propositioner.
15. Behandling av motioner.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Vissa ledamöter på ett år andra på två år.
Suppleant väljs alltid på ett år.
17. Val av revisor och suppleant.
18. Tillsättande av valberedning med utsedd sammankallande.
19. Stämmans avslutande.

Efter stämman följer information från styrelsen med efterföljande diskussion om:

- Utbyte av information mellan medlemmarna och styrelsen – eventuella synpunkter från medlemmarna.
- Informationskanaler.

FULLMAKT

Fullmakt för:

att vid Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3:s ordinarie stämma den 18 Maj 2019 föra min/vår talan och utöva min/vår rösträtt.

Ort och datum:

Underskrift:

Förtydligande:

Underskrift:

Förtydligande:

Vi/jag är ägare till bostadsrätten med lägenhetsnummer:

Brf Bällstabacken 3
Org.nr 769608-7928

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bällstabacken 3
769608-7928

2018-01-01 – 2018-12-31



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 2018 till och med den 31 december 2018. 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, och vissa platser är också nu utrustade med uttag för el/hybridbilar.

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 7 337 123 kronor – skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuella lånebeloppet 37 591 877 kronor per 2018-12-31.

Föreningen ser denna lånemarginal som en del av föreningens möjliga kassa vid större underhållsbehov. Föreningen har ambitionen att göra extra amorteringar, när ekonomin tillåter det, för att skapa ett handlingsutrymme för oförutsedda händelser och för långsiktigheten.

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, hiss-service avtal 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 entrétavlorna finns också information gällande tjänster som Fredsfors Samfällighetsförening ansvarar för, samt en förteckning över lägenhetsnummer och kontakter till styrelsen. Styrelsen har under året en fortsatt utvecklat hemsidan samt uppdaterat informationsmaterial, som finns att hämta på hemsidan. Föreningen har också ett Facebook-konto med syftet att snabbt ge information i olika frågor.

Utförda underhåll

Styrelsen har under året löpande besiktat föreningens fastighet. Underhållsplanen för närmaste 25 åren har uppdaterats med nödvändiga avsättningar av medel. Fönstren i trapphusen har försetts med spärrar för att kunna ha fönstren öppna främst under varma perioder. Filter för luftintagen i lägenheterna har inköpts och delats ut till samtliga lägenheter, och medlemmarna byter dessa själva. Via Fredsfors samfällighet har styrelsen aktivt deltagit i en större upprustning med ytterligare belysning i vårt område. Vidare har styrelsen deltagit i slutliga genomförandet med upprustning av totalt 18 laddplatser att kunna erbjudas medlemmarna via vår samfällighet. Investeringen är delvis finansierad (ca. 50%) via det s.k. klimatklivet och Naturvårdsverket.

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 7 337 123 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 2019 kommer en OVK-obligatorisk ventilationskontroll samt ny energideklaration att genomföras.

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.

Ekonomi i stort

Månadsavgifter

Avgifterna har för 2018 varit oförändrade mot år 2017.

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)

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 275	3 269	3 788	3 819
Resultat efter finansiella poster	-327	-294	458	306
Soliditet (%)	70,5	70,4	70,0	69,1
Avgift per kvm bostadsyta, kr	673	673	792	792
Föreningens lån per kvm bostadsyta	8 732	8 825	9 034	9 515

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 95 den 31 december 2018.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Under året 4 överlåtelser skett.

Revisorer

Under året har Price Waterhouse Coopers, 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
Hanna Sandström

Styrelsen

Styrelsen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:


Kenneth Liljeström, ordförande
Sven Blomgren
Ylva Kronheffer
Henrik Bergstrand
Maria Cucarano

Suppleanter:

Marié Pineur
Joel Ayvazian Forsgren
Anna Goude

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018. I stämman deltog 22 personer varav 6 med fullmakter, bostadsrättshavare, medlemmar och anhöriga. Sammanlagt var 15 röster närvarande. Föreningen är representerad med 2 representanter i Fredsfors Samfällighetsförenings styrelse. Styrelsen har under året via extra stämmor genomfört uppdatering av lagstadgade ändringar av stadgarna främst avseende tider för kallelser till stämmor. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamma anläggningar och fördelar kostnader mellan de tre medlemmarna Brf Bällstabacken 1, Brf Bällstabacken 2 och Brf Bällstabacken 3 i enlighet med beslut av Lantmäteriet efter en förrättning 2005-03-22. Gemensamhetsanläggningen Fredsfors GA:1 förvaltar de ingående anläggningarna, samt levererar tjänster till de tre medlemmarna såsom värme, varmvatten, vatten, avlopp, vinterunderhåll, takskottning, sommarunderhåll, grovsopshantering med återvinning av material, lekplats, bilplatser i garage och utomhus samt fördelar dessa bilplatser till medlemmar, som bor i de tre bostadsrättsföreningarna, efter gemensam kötid. En lista över entreprenörer som Fredsfors upphandlar finns i Samfällighetsföreningens årsredovisning. Vår förenings andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000.



Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten samt har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten och träffar med bank och entreprenörer. Styrelsen har under året omförhandlat delar av vår samlade lånebild och också omförhandlat föreningens bredbandsavtal. Ett fördjupat arbete med förbättring av yttre skalskydd, som bl.a. resulterat i kompletterande belysningar har genomförts. Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöter och suppleanter. Denna fördelning finns anslagen på informationstavlor i entréerna samt på föreningens hemsida www.ballstabacken3.se

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 011 000	970 367	73 356	-293 834
Disposition av föregående års resultat:			-293 834	293 834
Avsättning till yttre fond		171 674	-171 674	
Anspråkstagande från yttre fond		-260 000	260 000	
Årets resultat				-327 431
Belopp vid årets utgång	91 011 000	882 041	-132 152	-327 431

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står:

Balanserat resultat	-132 152 kr
Årets resultat	-327 431 kr
Reservering till yttre fond enligt stadgarna	-171 674 kr
Återföring från den yttre fonden	61 000 kr
Återstår till stämmans förfogande	-570 257 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överförs	-570 257 kr
---------------------------	-------------

BOKSLUT

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Resultaträkning

Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

Nettoomsättning	1	3 295 661	3 292 146
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 295 661	3 292 146

Rörelsekostnader

Driftskostnader	2	-1 886 739	-1 887 352
Övriga externa kostnader	3	-49 804	-46 591
Personalkostnader		-144 376	-110 720
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-916 647	-916 647
Summa rörelsekostnader		-2 997 566	-2 961 310
Rörelseresultat		298 094	330 836

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 057	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 582	-624 673
Summa finansiella poster		-625 525	-624 670
Resultat efter finansiella poster		-327 431	-293 834

Resultat före skatt		-327 431	-293 834
----------------------------	--	-----------------	-----------------

Årets resultat		-327 431	-293 834
-----------------------	--	-----------------	-----------------

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	128 209 724	129 126 371
Summa materiella anläggningstillgångar		128 209 724	129 126 371
Summa anläggningstillgångar		128 209 724	129 126 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		25 899	8 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	268 091	238 857
Summa kortfristiga fordringar		293 990	247 063
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 152 901	1 037 253
Summa omsättningstillgångar		1 152 901	1 037 253
SUMMA TILLGÅNGAR		129 656 615	130 410 687

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll	882 041	970 367
Summa bundet eget kapital	91 893 041	91 981 367

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-132 152	73 356
Årets resultat	-327 431	-293 834
Summa fritt eget kapital	-459 583	-220 478
Summa eget kapital	91 433 458	91 760 889

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	37 491 877	37 591 877
------------------------------------	---	------------	------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	400 000
Leverantörsskulder		267 836	224 871
Skatteskulder		4 060	9 979
Övriga skulder		64 571	48 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	290 454	375 070
Summa kortfristiga skulder		726 921	1 057 921

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER


		129 652 256	130 410 687
--	--	-------------	-------------

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys perioden 2018-01-01 till och med 2018-12-31

Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-327 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	916 647
Förändringar skatteskuld/fordran	-5 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	583 297
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet	
Förändring av kortfristiga fordringar	-24 875
Förändring av kortfristiga skulder	-42 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	515 647
Finansieringsverksamheten	
Amorterat på lån	-400 000
Årets kassaflöde	115 647
Likvida medel vid årets början	
Likvida medel vid årets början	1 037 253
Likvida medel vid årets slut	1 152 900

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 515 647 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 1 337 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

	2018	2017
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 899 312	2 899 312
Hysesintäkter	375 400	369 600
Övriga intäkter (Pant- och överlåtelseavgifter)	20 949	23 233
	3 295 661	3 292 145

Not 2 Driftskostnader

	2018	2017
Städning och mattbyten	-109 946	-110 121
Sophantering	-32 537	-32 820
El	-106 359	-91 123
Förbrukningsmaterial och inventarier	-2 276	-1 424
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	-51 006	-46 082
Bredband	-91 740	-91 740
Kabel-TV	-16 676	-16 404
Arvode förvaltning	-109 650	-110 022
Reparationer och löpande underhåll	-61 220	-265 650
Fastighetsskatt	-98 442	-98 442
Telefon, post, datakommunikation	-8 340	-8 284
Samfällighet	-1 141 400	-942 261
Försäkringar	-47 680	-46 453
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	-9 468	-26 525
	-1 886 740	-1 887 351

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	-28 750	-27 500
Föreningsstämma och årsredovisning	-8 812	-9 076
Övriga externa kostnader (föreningsverksamhet)	-12 242	-10 015
	-49 804	-46 591

Not 4 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 093 960	136 093 960
Ingående avskrivningar	-6 967 589	-6 050 942
Årets avskrivningar	-916 647	-916 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 884 236	-6 967 589
Utgående redovisat värde	128 209 724	129 126 371

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

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	22 935	22 935
Kabel-TV	4 261	4 168
Försäkring	21 851	21 821
Serviceavtal hissar	11 775	12 306
Samfällighet	168 000	168 000
Mattvätt	3 812	0
Förvaltning	25 652	0
Upplupen pantsättningsavgift	3 715	3 658
Övriga	6 090	5 970
	268 091	238 858

Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, rörligt lån 3 mån period, ränta 0,733%	8 283 356	8 283 356
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 0,487%	6 846 564	7 246 564
Varav kortfristig del	-100 000	-400 000
	37 491 877	37 591 877

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
El	9 942	8 511
Förskottsbetalade årsavgifter och hyror	228 816	299 373
Revision	16 000	16 000
Räntor	35 695	35 878
Post	0	1 613
Reparation nycklar o lås	0	13 693
	290 453	375 068

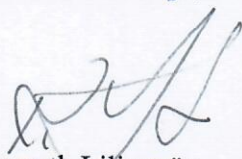
Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	44 929 000	44 929 000
	44 929 000	44 929 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjs från 1.1 2019 med 2%.

Bromma 2019 - 03-25



Kenneth Liljeström



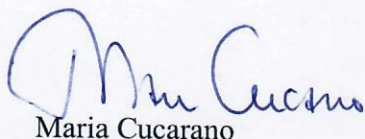
Henrik Bergstrand



Ylva Kronheffer



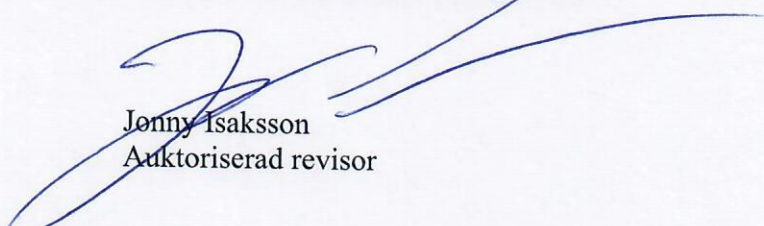
Sven Blomgren



Maria Cucarano

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-29

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 2018.

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 2018 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 2018 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

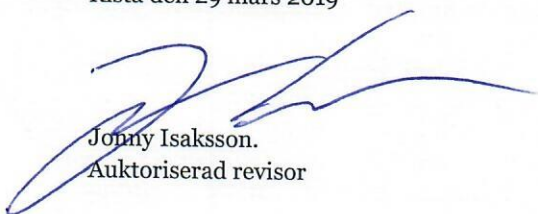
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 29 mars 2019



Jonny Isaksson.
Auktoriserad revisor

PROPOSITION

Att läggas fram på ordinarie årsstämma i Brf Bällstabacken 3 den 18 maj 2019.

Förslag till installation av digitala lösningar för ENTREDÖRRAR, ANSLAGSTAVLA/BOKNINGSTAVLA samt digitalt öppningsbara POSTBOXAR.

Bakgrund.

Våra nuvarande kodlås vid entréer har utgått på marknaden varför reservdelar nu inte längre finns.

Vidare är vårt system för bokning av tvätttider också ett utgången system från original tillverkaren (Electrolux), varför vi nu är hänvisade till en alternativ tillverkare för komplettering med cylindrar/nycklar med oklar framförhållning. Våra luckor i postfacken har också en begynnande trend att inte längre fungera som avsett, olika typ av namnlappar och övrig text på facken inger inte ett gott intryck i våra entréer

Sammantaget betyder detta att utbyten och reparationer av nuvarande lösningar är nödvändig, och skall sägas är fortsatt möjliga, men att vi då inte tar del av den teknik som idag installeras i nya fastigheter.

Till detta vill styrelsen därför ge stämman en möjlighet att över viss tid, och balanserat mot ekonomiska utrymmet i föreningen, besluta om en övergång till s.k. digital lösningar i sin helhet och därmed också få en säkrare och mer tidsenlig hantering av inpassage, information, bokning och hantering av post/paket i ett och samma system där också paket från bud kan lämnas och hämtas i entrén. Nycklar och portkoder behöver ersättas av ett system där förlorade nycklar snabbt görs obrukbara genom avkodning samtidigt som administrationen underlättas och vårt skalskydd kan ytterligare förbättras.

Förslag.

Att styrelsen ges mandat att i delar/steg, undersöka och upphandla installation av valda **digitala lösningar och att vara den strategi** vid framtida utbyten utifrån nu offererade priser. De aktuella produkterna och berörda områdena är de följande, och med en uppskattad uppdelad kostnad per område. (inkl. moms)

I förslaget ingår att varje lgh initialt får 3 st. s.k. RFID taggar (fler kan beställas) vilka då via samma RFID- tagg hanterar entrédörrar, dörr till tvättstuga och egna postfacket.

- | | |
|--|---------------------|
| - Porttelefonlösning med RFID-taggar till portar | kostnad 50 000 kr. |
| - Våningsregister/anslagstavla med bokningsfunktion tvätttider | kostnad 75 000 kr. |
| - Integrering med tvättstugan (öppningsfunktion) | kostnad 30 000 kr. |
| - Digitala postboxar med paketboxar | kostnad 210 000 kr. |
| - Batteriback-up (valbart men rekommenderas) | kostnad 30 000 kr. |

- Digital öppning av bakre entréer (option nr 12 och 14)

kostnad 45 000 kr.

En total kostnad för ett utbyte i våra 3 hus är 440 000 kr. (inkl. moms)

Styrelsens förslag är att om stämman så beslutar, initiera ett första steg där del/delar av ovan ingår där styrelsen förordar en uppdelning i 2 steg – totala beloppet 440 000 kr,- fördelas i stort i 2 lika delar om 220 000 kr där då först installeras porttelefoni och våningsregister med tillhörande integrerad tvättstugebokning och anslagstavla där löpande information också kan ges om vad som händer i vår förening osv., samtidigt som man via tuchpanelen bokar sin önskade tvättid. (bokning kan också göras via nätet ex-vis i lägenheten). När finansiella läget (kassan) medger, fullfölja installationen med nya postboxar.

Besökare kan då via uppringning till oss boende och våra namn på displayen vid entrén, ges tillträde med en enkel ”knapptryckning” på våra egna/behöriges telefon.

Namnändringar görs enhetligt och digitalt samtidigt på samtliga berörda enheternas namnskyltar via styrelsens försorg vid ex-vis lägenhetsbyten.

Föreslagen leverantör är efter upphandling företaget Titan Beslag och deras samlade produktområde ”Dinbox”. Produkterna finns att se vidare på www.Dinbox.se är konstruerade och tillverkade i Sverige och möter samtliga gällande standard och krav på säkerhet.