



Årsredovisning 2021



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 2021. Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 3 är ett privatbostadsföretag (en s.k. äkta bostadsrättsförening). Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-09-25. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastighetsinnehav

Föreningen äger fastigheten Fredsfors 17 i Stockholms kommun. På fastigheten finns tre bostadshus med adresserna Mariehällsvägen 10, 12 och 14 med sammanlagt 62 bostadslägenheter. Inga kommersiella lokaler finns. Byggnaderna är uppförda år 2005.

Total byggrätt	5 488 kvm
varav lägenhetsyta	4 305 kvm
Markyta	4 443 kvm

Föreningen ingår tillsammans med grannföreningarna Brf Bällstabacken 1 och Brf Bällstabacken 2 i Fredsfors Samfällighetsförening, som förvaltar gemensamma angelägenheter såsom uppvärmning (fjärrvärme), vatten och avlopp. Föreningens andelstal i Fredsfors samfällighetsförening är 421/1000 som underlag för fördelning av samfällighetens kostnader. För detaljer i samfällighetsföreningens verksamhet hänvisas till dess årsredovisning.

Lägenhetsfördelning

Lägenheternas storlek i rum och kök (rok) fördelas enligt:

- 2 st lägenheter om 1 rok,
- 8 st lägenheter om 1,5 rok,
- 12 st lägenheter om 2 rok,
- 28 st lägenheter om 3 rok,
- 11 st lägenheter om 4 rok samt
- 1 st lägenhet om 5 rok (f.n. ombyggd till 4 rok i 2 plan)

Parkeringsplatser

Fredsfors Samfällighetsförening använder sig av en extern parkeringshantering via Fastum Teknik AB (tidigare Adex). Det innebär en tjänst för köadministration etc. av parkeringarna utomhus och inomhus. Det innebär att användaren kan öppna garageportar via en app i telefonen etc. Det finns även 16 laddningsplatser lika fördelat ute och inne.

Föreningens lokaler

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

Inteckningar och Lån

Inteckningar har tagits ut i fastigheten på 44 929 000 kronor. Under åren har amorteringar gjorts, vilket gör att föreningen har en lånemarginal på 9 137 123 kronor - skillnaden av ursprungligt hypotek och aktuella lånebeloppet 35 791 877 kronor per 2021-12-31.

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

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

Försäkringar

Föreningens 3 hus är försäkrade - fullvärde, maskiner och ansvar - hos Brandkontoret (Stockholms stads Brandförsäkringskontor). Skadedjursförsäkring m.m. är tecknat med Anticimex AB.

Förvaltning

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

Föreningens hemsida och medlemsinformation

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

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

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.

Vid tidigare årsstämma beslutades om en investering i digitala lösningar för entrédörrar, anslagstavla/bokningstavla samt digitalt öppningsbara postboxar. Under 2021 slutfördes installation med digital bokning av tvättstugor.

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 2021-01-01 följande:

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

Föreningens andel av taxeringsvärdet i gemensamhetsanläggningen Fredsfors ga: l
(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)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 055	3 017	3 357	3 275
Resultat efter finansiella poster	92	8	-255	-327
Soliditet (%)	71,6	71,2	70,8	70,5
Avgift per kvm bostadsyta, kr	710	701	687	673
Föreningens lån per kvm bostadsyta	8 314	8 453	8 593	8 732

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar var 93 den 31 december 2021.

Lägenhetsöverlåtelser och upplåtelser

Under året har 8 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:

Anders Westberg, sammankallande

Björn Engström

Styrelsen

Styrelsen har under året mellan stämmorna bestått av följande personer:

Ordinarie ledamöter:

Niclas Ternstål, ordförande

Ylva Kronheffer

Andres Carvajal

Suppleanter:

Peder Karlsson

Jonas Johansson

Emma Engström

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2021. I stämman deltog 25 röstberättigade, varav 7 med fullmakt. Totalt var 26 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 10 protokollförda styrelsemöten samt har även haft löpande förvaltningsmöten, underhållsmöten och träffar med bank och leverantörer. Styrelsen har inom sig fördelat ansvar för olika funktioner på ledamöter och suppleanter. En gemensam e-postadress finns för att kontakta styrelsen. Kontaktuppgifter etc. finns anslagen på informationstavlor i entréerna samt på föreningens hemsida www.ballstabacken3.se

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 011 000	1 100 684	-933 672	8 254	91 186 266
Avsättning till yttre fond		171 674	-163 420	-8 254	0
Årets resultat				91 548	91 548
Belopp vid årets utgång	91 011 000	1 272 358	-1 097 092	91 548	91 277 814

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 097 092
årets vinst	91 548
	-1 005 544
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	171 674
i ny räkning överföres	-1 177 218
	-1 005 544

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 055 002	3 016 596
Övriga rörelseintäkter		7 431	5 638
Summa rörelseintäkter		3 062 433	3 022 234
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 366 934	-1 375 029
Övriga externa kostnader	4	-55 186	-45 340
Personalkostnader	5	-156 390	-155 405
Avskrivningar		-961 019	-944 341
Summa rörelsekostnader		-2 539 529	-2 520 115
Rörelseresultat		522 904	502 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 447	-493 984
Summa finansiella poster		-431 356	-493 865
Resultat efter finansiella poster		91 548	8 254
Årets resultat		91 548	8 254

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	125 825 349	126 786 368
Summa materiella anläggningstillgångar		125 825 349	126 786 368
Summa anläggningstillgångar		125 825 349	126 786 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 200	2 869
Övriga fordringar		6 384	40 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	196 257	139 529
Summa kortfristiga fordringar		213 841	182 694
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 382 651	1 136 731
Summa kassa och bank		1 382 651	1 136 731
Summa omsättningstillgångar		1 596 492	1 319 425
SUMMA TILLGÅNGAR		127 421 841	128 105 793

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 011 000	91 011 000
Fond för yttre underhåll		1 272 358	1 100 684
Summa bundet eget kapital		92 283 358	92 111 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 097 092	-933 672
Årets resultat		91 548	8 254
Summa fritt eget kapital		-1 005 544	-925 418
Summa eget kapital		91 277 814	91 186 266
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 129 920	22 061 957
Summa långfristiga skulder		13 129 920	22 061 957
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 661 957	14 329 920
Leverantörsskulder		177 313	115 877
Skatteskulder		11 183	26 021
Övriga skulder		0	83 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	163 654	302 613
Summa kortfristiga skulder		23 014 107	14 857 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 421 841	128 105 793

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		91 548	8 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		961 019	944 341
Förändring skatteskuld/fordran		-14 838	9 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 037 729	962 534
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-18 843	-6 988
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 816	31 985
Förändring av leverantörsskulder		61 436	-82 607
Förändring av kortfristiga skulder		-195 806	-23 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten		861 700	881 767
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-200 138
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-200 138
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-615 780	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-615 780	-600 000
Årets kassaflöde		245 920	81 629
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 136 731	1 055 103
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 382 651	1 136 732

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

	2021	2020
Årsavgifter	3 055 002	3 016 596
	3 055 002	3 016 596

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Städning och mattbyten	121 454	118 450
Sophantering	46 128	38 760
El	132 304	96 573
Förbrukningsmaterial och inventarier	1 810	5 994
Hissar, serviceavtal, reparationer, besiktningar	57 089	47 546
Bredband	71 940	72 000
Kabel-TV	17 376	17 322
Arvode förvaltning	118 163	117 686
Reparationer och löpande underhåll	79 702	47 318
Fastighetsskatt	119 579	118 215
Telefon, post, datakommunikation	1 331	3 891
Samfällighet	489 202	569 613
Försäkringar	48 028	46 335
Besikningskostnader	3 991	33 750
Underhållsplan o eneregideklaration	15 433	23 885
Övriga driftskostnader, t ex juridiska kostnader	43 404	17 690
	1 366 934	1 375 028

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden	30 000	30 625
Övriga externa kostnader (föreningsverksamhet)	25 186	14 715
	55 186	45 340

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	119 000	118 251
Sociala avgifter	37 390	37 154
	156 390	155 405

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 537 682	136 337 544
Inköp	0	200 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 537 682	136 537 682
Ingående avskrivningar	-9 751 314	-8 806 973
Årets avskrivningar	-961 020	-944 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 712 334	-9 751 314
Utgående redovisat värde	125 825 348	126 786 368

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	17 985	17 985
Kabel-tv	4 461	4 343
Försäkring	20 399	19 469
Serviceavtal hissar	13 707	13 242
Samfällighet	133 314	74 517
Övriga	6 390	9 973
	196 256	139 529

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,356	2022-10-25	12 978 601	12 978 601
Swedbank	1,970	2022-03-25	9 483 356	9 483 356
Swedbank	0,470	2024-02-23	13 329 920	8 083 356
			35 791 877	30 545 313

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

Lån som villkorsändras under 2022: 22 461 957 kr

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	8 766	7 244
Styrelsearvoden	67 182	38 533
Revision	16 000	16 000
Fastighetsel	19 658	9 671
Sophämtning	11 532	9 690
Förutbetalda avgifter och hyror	19 636	221 475
Soc avgifter	20 881	0
	163 655	302 613

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	44 929 000	44 929 000
	44 929 000	44 929 000

Bromma

Niclas Ternstål

Ylva Kronheffer

Andres Carvajal

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Tommy Donath
Auktoriserad revisor





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Bällstabacken_3.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-05 07:39:14

Dokumentet är undertecknat av:

 Carl Wilhelm Niclas Ternstål (19760706XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-03 21:12:04
 ANDRES RODRIGO CARVAJAL VILLALTA (19940703XXXX) Styrelsemedlem	2022-03-30 12:12:16
 TOMMY DONATH (19870325XXXX) Revisor	2022-04-05 07:39:14
 Ylva Susanne Kronheffer (19820926XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-04 09:21:50



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Bällstabacken_3.pdf (285939 byte)

0FDFBA8D20DD50DCEDE40D8B5F64ED13E55B0D01EF0D62C9451E640B72C77B9C4DCBFAD67313C35D6B0B
31C5E612258B3926A2E8857EFEC7F522B7AF5AC5A2EB

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

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

 summera support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 3 org.769608-7928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstabacken 3 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällstabacken 3 för år 2021 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 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


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-05 07:43:18

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMMY DONATH (19870325XXXX) Revisor

2022-04-05 07:43:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (105462 byte)

A9316FBF153CF5016BE94A7CF94DBDCF2F4D63AD7CBBB5BAC5881AFAA0E13DD7F60A5FECCAB02BB5D0BB
DA058FE266C34CB40099AD96339AB9A254B000FB6461

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

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

 summera support