



Årsredovisning 2019



Brf Bällstavik

Org nr 769612-4515

fastum

www.fastum.se | 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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bällstavik, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

I december 2017 och januari 2018 hölls två extrastämmor för att anta nya stadgar för föreningen. Styrelsens förslag antogs enhälligt vid extrastämman den 12 december 2017 och bekräftades av den påföljande stämman den 16 januari 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2006 fastigheten Mariehäll 1:45 i Stockholms stad.
Föreningens fastighet består av 69 bostadslägenheter fördelade på tre flerfamiljshus.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1,5 rum och kök
18 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
18 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
Den totala lägenhetsytan är 5 733 kvm.

Båt- och bilplatser

Brf Bällstavik kan erbjuda parkeringsplats för alla lägenheter, antingen i garage, carport eller på p-plats på föreningens fastighet. Brf Bällstavik har 28 båtplatser, varav två är gästplatser.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 158 701 000 kr, varav mark 64 000 000 kr och byggnad 94 701 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagen av Planima AB i april 2018. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2057.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift betalas med 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

SE
Handwritten signatures and initials in blue ink.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Städning och fastighetsförvaltning sköts av DCE el- och fastighetsaktiebolag.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 19 september 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Årsavgiften uppgår till 815 kr/kvm boarea per år för 2020.

Avsättning till yttre fond

Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagen av Planima AB i april 2018.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2019 bestått av följande ledamöter:

Marc Lundqvist, hus A	Ordförande
Eva Johansson, hus B	Kassör
Staffan Ekstrand, hus A	Sekreterare
Lars Ekman, hus B	Ledamot

Styrelsen har efter en extra föreningsstämma den 27 oktober 2019 bestått av följande ledamöter:

Anders Löfgren, hus A	Ordförande
Eva Johansson, hus B	Kassör
Staffan Ekstrand, hus A	Sekreterare
Lars Ekman, hus B	Ledamot
Magnus Ohlin, hus C	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 (11) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB valdes på stämman i april att utföra revision av föreningens årsredovisning.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Björn Frenckner, hus A
Fredrik Stenerfelt, hus C
Göran Kolmodin, hus A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och investeringar

Under 2019 har styrelsen fortsatt med en flexibel amorteringsmodell som innebär att styrelsen kan besluta angående amortering av föreningens lån baserat på rådande ränteläge samt den rådande ekonomiska situationen.

Ett lån på knappt 5 MSEK omsattes i juni och i samband med omsättningen gjordes en amortering på 1 MSEK. Räntan gick ned från 5,07% till 0,82 %.

Under april 2019 byttes allt trallvirke mellan huskropparna och nya utemöbler köptes in. Två sandlådor för barnen att leka i kom på plats.

I september byttes en av pumparna i pumpgruppen ut.

Under november månad målades föreningens entréer om och förbättringsmålning genomfördes på de våningsplan där det behövdes.

I december köptes ny julbelysning in till föreningens flaggstänger.

Medlemsinformation

Under 2019 har styrelsen delat ut åtta tryckta medlemsbrev till föreningens medlemmar. Dessutom har anslag satts upp på föreningens anslagstavlor och information har gjorts tillgänglig på förenings sajt (ballstavik.se) samt på facebook.com/Ballstavik. Vid akuta händelser kommunicerar styrelsen via SMS-listor till föreningens medlemmar för snabbast möjliga respons. Medlemmarna uppmanas att kontakta styrelsen vid ballstavik@mail.com.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	4 578 108	4 488 504
Hyrer och övriga intäkter	607 447	575 668
Kostnader exkl avskrivningar inkl räntekostnader	-3 803 892	-3 413 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 381 663	1 650 728
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-112 028	-47 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 269 635	1 602 934
Årets amorteringar	-1 000 000	-1 000 000
Förändring likvida medel	269 635	602 934
Likvida medel vid årets början	4 838 272	4 235 338
Likvida medel vid årets slut	5 107 907	4 838 272

SE
Eo
MO
H
yo

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 103 medlemmar fördelade på 69 lägenheter. Under året har 10 medlemmar tillträtt samt 12 medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 överlåtelse. Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 186	5 064	4 917	4 930
Resultat efter finansiella poster	161	423	-43	-264
Årets resultat exkl avskrivningar	1 382	1 650	1 184	963
Soliditet (%)	64,98	64,56	64,16	64,11
Genomsnittlig skuldränta(%)	1,47	1,72	2,26	2,68
Lån i förhållande till taxvärde(%)	39,56	45,16	45,86	46,08
Fastighetens belåningsgrad (%)	34,47	34,84	35,29	35,41
Fastighetslån kr/kvm	10 950	11 125	11 299	11 351
Årsavgifter kr/kvm	799	783	760	760

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)

Fastighetens lån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Fastighetens totala fastighetslån i slutet av året dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 370 000	1 400 200	-999 844	422 586	118 192 942
Disposition av föregående års resultat:		527 800	-105 214	-422 586	0
Årets resultat				161 076	161 076
Belopp vid årets utgång	117 370 000	1 928 000	-1 105 058	161 076	118 354 018

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 105 058
årets vinst	161 076
	-943 982

behandlas så att	
till yttre fond reserveras	384 000
i ny räkning överföres	-1 327 982
	-943 982

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

SE
MD
up

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 185 554	5 064 017
Summa rörelseintäkter		5 185 554	5 064 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 598 612	-2 059 140
Övriga externa kostnader	4	-208 107	-184 074
Personalkostnader	5	-65 710	-68 338
Avskrivningar	6, 7	-1 220 586	-1 227 186
Summa rörelsekostnader		-4 093 015	-3 538 738
Rörelseresultat		1 092 539	1 525 279
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-931 463	-1 102 693
Summa finansiella poster		-931 463	-1 102 693
Resultat efter finansiella poster		161 076	422 586
Årets resultat		161 076	422 586



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

176 707 044

177 927 630

Inventarier, verktyg och installationer

6

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

176 707 044

177 927 630

Summa anläggningstillgångar

176 707 044

177 927 630

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

21 119

Övriga fordringar

8

1 413 193

1 135 454

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

219 156

182 578

Summa kortfristiga fordringar

1 632 349

1 339 151

Kassa och bank

Kassa och bank

3 799 945

3 801 275

Summa kassa och bank

3 799 945

3 801 275

Summa omsättningstillgångar

5 432 294

5 140 426

SUMMA TILLGÅNGAR

182 139 338

183 068 056

Go RE SE MO TH

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

117 370 000

117 370 000

Fond för yttre underhåll

1 928 000

1 400 200

Summa bundet eget kapital

119 298 000

118 770 200

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 105 058

-999 844

Årets resultat

161 076

422 586

Summa ansamlad förlust

-943 982

-577 258

Summa eget kapital

118 354 018

118 192 942

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

41 428 006

63 778 006

Summa långfristiga skulder

41 428 006

63 778 006

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

21 350 000

0

Leverantörsskulder

90 671

247 753

Skatteskulder

122 310

207 808

Övriga skulder

0

31 938

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

794 333

609 609

Summa kortfristiga skulder

22 357 314

1 097 108

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

182 139 338

183 068 056

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.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har skulder till kredit institut med förfallotidpunkt inom ett år, villket är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga skulder eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	4 578 108	4 488 504
P-plats och garage	537 250	512 400
Hysesintäkter, övr objekt ej moms	70 197	63 113
	5 185 555	5 064 017

SE
MP
CH
EO

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	141 044	153 938
Trädgårdsskötsel	75 059	89 529
Trivselåtgärder	7 712	3 300
Hyra av entrémattor	38 885	31 260
Snöröjning/sandning	44 886	33 071
Serviceavtal	28 375	18 883
Hisskostnader	25 741	22 507
Besiktningsskostnader	2 900	8 910
Reparationer	237 762	95 402
Hissreparationer	29 414	8 141
Planerat underhåll	588 836	252 500
Fastighetsel	114 045	111 921
Uppvärmning	620 956	653 743
Vatten och avlopp	85 621	89 122
Avfallshantering	150 548	122 658
Försäkringskostnader	98 190	86 367
Självrisker	0	800 575
Försäkringsersättningar	0	-777 874
Kabel-tv	43 032	42 116
Bredband	106 504	105 878
Fastighetsskatt	17 010	12 410
Kommunal fastighetsavgift	95 013	92 805
Förbrukningsinventarier	44 829	0
Förbrukningsmaterial	2 251	1 978
	2 598 613	2 059 140

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Porto	2 953	2 000
Föreningsgemensamma kostnader	17 281	2 851
Revisionsarvode	21 250	21 125
Ekonomisk förvaltning	99 312	100 935
Bankkostnader	3 330	3 400
Juridisk konsultation	0	8 525
Upprättande av energidekl	9 891	0
Underhållsplan	11 625	11 375
Övriga poster	42 465	33 863
	208 107	184 074



Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Styrelsearvode	50 000	52 000
Sociala avgifter	15 710	16 338
	65 710	68 338

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 125	86 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 125	86 125
Ingående avskrivningar	-86 125	-79 525
Årets avskrivningar	0	-6 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 125	-86 125
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Byggnader och mark

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 103 000	186 103 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 103 000	186 103 000
Ingående avskrivningar	-8 175 370	-6 954 784
Årets avskrivningar	-1 220 586	-1 220 586
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 395 956	-8 175 370
Utgående redovisat värde	176 707 044	177 927 630
Taxeringsvärden byggnader	94 701 000	90 241 000
Taxeringsvärden mark	64 000 000	51 000 000
	158 701 000	141 241 000
Bokfört värde byggnader	114 735 044	115 955 630
Bokfört värde mark	61 972 000	61 972 000
	176 707 044	177 927 630

SE
UP
11/80

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	105 231	98 457
Avräkningskonto förvaltare	1 307 962	1 036 997
	1 413 193	1 135 454

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	130 057	86 366
Entrémattor	0	3 606
Bredband	37 810	36 890
Ekonomisk förvaltning	26 563	25 828
Serviceavtal tak	3 539	3 539
Serviceavtal Hissar	0	10 219
Serviceavtal Nomor	21 187	16 130
	219 156	182 578

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	1,54	2022-07-28	14 687 500	14 687 500
SEB	0,82	2024-06-28	3 987 500	4 987 500
SEB	0,88	2020-12-28	11 350 000	11 350 000
SEB	1,60	2021-12-28	12 468 667	12 468 667
SEB	0,88	2020-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,55	2023-03-28	10 284 339	10 284 339
			62 778 006	63 778 006

Kortfristig del av långfristig
skuld

-21 350 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

5/1 R
Gro [Signature] [Signature] [Signature]

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	8 568	8 719
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna elkostnader	21 000	21 000
Upplupna värmekostnader	80 705	88 254
Upplupna avfallskostnader	11 483	0
Upplupna vattenkostnader	21 499	0
Upplupna kostnader för reparationer	109 652	0
Upplupna kostnader för entrémattor	7 615	0
Upplupna kostnader tryck medlemsblad	1 169	0
Upplupna kostnader för snöröjning	2 861	0
Förutbetalda avgifter och hyror	429 930	391 784
	794 334	609 609

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	68 803 000	68 803 000
	68 803 000	68 803 000

Brfmma 27 FEBRUARI 2020

Anders Löfström
Ordförande

Lars Ekman

Staffan Ekstrand

Eva Johansson

Magnus Ohlin

Kontakta styrelsen om du behöver en kopia av den underskrivna årsredovisningen. Av säkerhetsskäl publicerar vi inte styrelsens namnteckningar på webben.

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-10

BoRevision i Sverige AB

Niclas Wärenfeldt

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bällstavik, org.nr. 769612-4515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstavik för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bällstavik för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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.

Uppsala den 10/3-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor