

Årsredovisning 2021

Brf Bällstabacken 1

Org nr 769608-7951

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 bostadsrättsens 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 bostadsrättsens 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 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Fredsfors 15 i Stockholms kommun 2004. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens adresser är Mariehällsvägen 8, 16 och 18 i Bromma.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 417 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 st	1,5 rum och kök
11 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Samfällighetsförening

Föreningen är medlem i Fredsfors Samfällighetsförening tillsammans med Brf Bällstabacken 2 och Brf Bällstabacken 3. Samfällighetsföreningen sköter driften av mark, garage och markparkeringar, grovsoppanteringen samt leverans av fjärrvärme och vatten. Samfälligheten ansvarar även för sandning och snöröjning inom området inklusive tak. Trädgårdsskötseln hanteras av Rentec gemensamt för Brf Bällstabacken 1-3.

Fördelning av parkeringsplatser (60 st i garage och 59 st utomhus) sköts också av Fredsfors Samfällighetsförening i en gemensam kö. Fastum ansvarar för parkeringskän. Avisering och fakturering avseende parkeringarna sköts av samfällighetsföreningen.

Vår- och höststädningar anordnas gemensamt i samfällighetsföreningen.

Vår förenings representanter i samfällighetsföreningen är Henriette Höeg och Simon Stankovich. 

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 459 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde. Fastighetsskatt för lokaler (garage) är för närvarande 1% av taxeringsvärdet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 95 457 906 kr, varav byggnadsvärdet är 55 000 000 kr och markvärdet är 38 000 000 kr. Värdeår är 2004. Taxeringsvärdet för mark och byggnad (garage) är 7 359 000 kr. Föreningens andel är 167/500 vilket ger 2 457 906 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Fastum AB sköter även hanteringen av föreningens lägenhetsregister.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Rentec Fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel och trappstädning. Wahlings Ventilationservice (WIAB) ansvarar för teknisk förvaltning. OTIS sköter service på våra hissar och HSAB besiktar hissarna en gång per år. Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens fastigheter.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet den 2 juli 2003, planen har registrerats hos Bolagsverket.

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 737 kr/kvm boyta per år.

Årsavgiften sänktes med 5% från den 1 april 2021.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan. Föreningen upprättade en underhållsplan 2014 som uppdateras löpande fem år framåt.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har t.o.m. den 27 maj 2021 haft följande sammansättning:

Cecilia Norlander	ordförande
Anna Blomqvist	ledamot
Oskar Häger	ledamot
Hugo Niska	ledamot
Karin Rosendal	ledamot
Sofia Blomqvist	suppleant
Birgitta Ström	suppleant
Milad Talebian	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2021 haft följande sammansättning:

Cecilia Norlander	ordförande
Henriette Höeg	ledamot
Hugo Niska	ledamot
Karin Rosendal	ledamot
Birgitta Ström	ledamot
Sofia Blomkvist	suppleant
Oskar Häger	suppleant t.o.m. den 30 september 2021

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Yvonne McVey
Tobias Lindevall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande gjorts i föreningen:

Sänkning av avgifter

Från kvartal två är avgifterna sänkta med 5%.

Tvättstugan

Vi har gjort en ordentlig storstädning av tvättstugan.

Vatten i hisschakt i nr 18

I samband med extremt kraftiga regn i juni fick vi in vatten i hisschaktet i nr 18. Två tömningar fick göras. Efter det har det varit torrt.

Problem med stopp i avlopp

Vi har haft återkommande problem med stopp i avlopp i nr 8 under hösten. Stamspolning för samtliga hus planeras in under 2022.

Besiktning av tak

Besiktning av tak och rensning av hängrännor är genomförd. Åtgärd av trasiga takpannor görs januari/februari 2022.


Underhållsplan

Avtal för underhållsplan hos Fastum är uppsagt och istället jobbar vi själva systematiskt vidare med det framtagna underlaget.

Systematiskt brandskyddsarbete

Protokoll framtaget. Styrelsen går ”rond” 1gg/kval.

Extra amortering

I november omsattes ett lån som vi band på 4 år och med ränta 1,08% och i samband med det amorterade vi 500 000 kr extra. 

Fastighetsdeklaration

Fastum har gjort vår fastighetsdeklaration som genomförs vart tredje år.

Vi har en Facebookgrupp där styrelsen kan lägga ut information.

Vi har en hemsida: www.brballstabacken1.com.

Friskluftsfilter utdelas årligen i maj.

Vi är med i Bostadsrätterna och alla får en tidning 1 gång/kvartal. Bra information finns att hämta på deras hemsida. Inloggningskod: Brf Bällstabacken 1 och lösenord 3173.

Det finns möjlighet för alla föreningens medlemmar att gå kostnadsfria kurser.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (77) medlemmar. Under året har 10 (14) medlemmar tillträtt samt 8 (15) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (8) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 613	2 712	2 946	3 117
Resultat efter finansiella poster	99	134	-249	-245
Soliditet (%)	68	67	66	66
Årets resultat exkl avskrivningar	964	999	617	621
Fastighetslån/kvm (kr)	9 130	9 452	9 744	9 920
Årsavgifter/kvm (kr)	737	775	775	816

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet på balansdagen. ><

Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 139 500	830 872	-2 432 232	133 759	66 671 899
Disposition av föregående års resultat:		73 200	60 559	-133 759	0
Årets resultat				98 621	98 621
Belopp vid årets utgång	68 139 500	904 072	-2 371 673	98 621	66 770 520

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 371 673
årets vinst	98 621
	-2 273 052

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	100 000
i ny räkning överföres	-2 373 052
	-2 273 052

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 612 802	2 712 216
Övriga rörelseintäkter		0	689
Summa rörelseintäkter		2 612 802	2 712 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-951 299	-958 564
Övriga externa kostnader	4	-246 795	-297 929
Personalkostnader	5	-120 231	-118 712
Avskrivningar		-865 398	-865 396
Summa rörelsekostnader		-2 183 723	-2 240 601
Rörelseresultat		429 079	472 304
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 458	-338 545
Summa finansiella poster		-330 458	-338 545
Resultat efter finansiella poster		98 621	133 759
Årets resultat		98 621	133 759

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 11	96 247 601	97 112 999
Summa materiella anläggningstillgångar		96 247 601	97 112 999
Summa anläggningstillgångar		96 247 601	97 112 999
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 931 222	1 907 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	169 904	121 636
Summa kortfristiga fordringar		2 101 126	2 028 845
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		144 604	373 416
Summa kassa och bank		144 604	373 416
Summa omsättningstillgångar		2 245 730	2 402 261
SUMMA TILLGÅNGAR		98 493 331	99 515 260

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 139 500	68 139 500
Fond för yttre underhåll		904 072	830 872
Summa bundet eget kapital		69 043 572	68 970 372
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 371 673	-2 432 232
Årets resultat		98 621	133 759
Summa fritt eget kapital		-2 273 052	-2 298 474
Summa eget kapital		66 770 520	66 671 898
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	19 272 667	21 410 016
Summa långfristiga skulder		19 272 667	21 410 016
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 923 682	10 886 333
Leverantörsskulder		166 225	100 273
Skatteskulder		20 130	27 906
Övriga skulder		49 906	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	290 201	417 034
Summa kortfristiga skulder		12 450 144	11 433 346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 493 331	99 515 260

Kassaflödesanalys	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		98 621	133 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		865 398	865 396
Förändring skatteskuld/fordran		-7 776	11 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		956 243	1 010 792
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		0	56 397
Förändring av kortfristiga fordringar		-59 919	85 249
Förändring av leverantörsskulder		65 952	-48 575
Förändring av kortfristiga skulder		-78 727	113 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten		883 548	1 217 235
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 100 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 100 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		-216 452	217 235
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 280 625	2 063 390
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 064 173	2 280 625

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 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 549 838	2 649 252
Bredband	62 964	62 964
	2 612 802	2 712 216

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	10 689	10 367
Städkostnader	107 664	99 693
Hyra av entrémattor	21 980	20 420
Serviceavtal	23 947	15 849
Hisservice/besiktning	40 302	41 262
Gemensamhetsanläggning	388 108	451 902
Reparationer	47 084	34 723
Hissreparationer	12 274	0
Planerat underhåll	13 728	39 805
Fastighetsel	124 125	93 837
Avfallshantering	45 120	46 620
Försäkringskostnader	27 371	26 459
Kabel-TV	14 731	11 049
Bredband	62 964	62 964
Förbrukningsinventarier	6 000	0
Förbrukningsmaterial	5 212	3 614
	951 299	958 564

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	24 579	24 579
Fastighetsavgift	77 327	75 737
Telefoni	5 880	6 733
Hemsida	1 338	1 338
Revisionsarvode	21 125	20 000
Ekonomisk förvaltning	90 195	82 816
Bankkostnader	1 540	4 138
Juridisk konsultation	0	43 750
Underhållsplan	2 760	18 300
Energideklaration	0	8 750
Medlems-/föreningsavgifter	6 010	5 890
Övriga förvaltningskostnader	16 041	5 898
	246 795	297 929

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Sociala avgifter	25 031	24 112
	120 231	118 712

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 024 781	105 024 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 024 781	105 024 781
Ingående avskrivningar	-7 911 782	-7 046 386
Årets avskrivningar	-865 398	-865 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 777 180	-7 911 782
Utgående redovisat värde	96 247 601	97 112 999
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	93 000 000	93 000 000
Taxeringsvärde garage	2 457 906	2 457 906
	2 457 906	2 457 906

Föreningens andel i garaget är 167/500.

Markvärde ingår i anskaffningsvärdet med 18 485 000 kr. >>

Not 7 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	11 652	0
Avräkningskonto förvaltare	1 919 570	1 907 209
	1 931 222	1 907 209


Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalad försäkring	11 624	11 098
Förutbetalad service, hiss	9 363	9 044
Förutbetalt bredband	10 494	10 494
Förutbetalad kabel-TV	3 783	3 682
Förutbetalad arkivering	981	860
Förutbetalad medlemsavgift	6 070	6 010
Förutbetalad förvaltning	21 823	21 330
Förutbetalad samfällighetsavgift	105 766	59 118
	169 904	121 636

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea Hypotek	1,08	2025-11-19	9 786 333	10 486 333
Nordea Hypotek	1,09	2022-11-16	11 523 682	11 723 682
Nordea Hypotek	0,93	2025-01-22	9 886 334	10 086 334
			31 196 349	32 296 349
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 923 682	-10 886 333

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.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kronor.
Lån som förfaller inom ett år: 11 323 682 kronor. 

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	32 789	30 507
Styrelsearvoden	6 000	94 600
Sociala avgifter	1 885	24 112
Revision	20 750	20 000
Fastighetsel	17 855	8 391
Avfallskostnader	11 280	9 480
Förutbetalda avgifter och hyror	199 642	229 944
	290 201	417 034

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	36 960 000	36 960 000
	36 960 000	36 960 000 ✓

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Trasiga takpannor är utbytta och luckor till taken är åtgärdade.

För 2022 höjs vår avgift till samfälligheten med ca 60% bl.a. beroende på ökade elpriser.

Bromma 2022 - 05 - 01



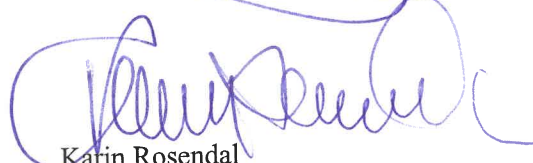
Cecilia Norlander
Ordförande



Henriette Höeg



Hugo Niska



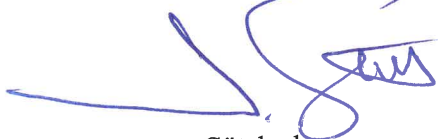
Karin Rosendal



Birgitta Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 03

BoRevision i Sverige AB



Jörgen Götehed
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bällstabacken 1, org.nr. 769608-7951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bällstabacken 1 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisorssed 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. Risker 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 Bällstabacken 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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.

Stockholm den 3 / 5 2022

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor