

# Årsredovisning

för

## Brf Bällstavik

769612-4515

2016

Styrelsen för Brf Bällstavik, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. 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

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2006.

#### 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 141 241 000 kr, varav mark 51 000 000 kr och byggnad 90 241 000 kr.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagen av Oksätra konsult AB i december 2009.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklarationen 2013-2017. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

*MP*

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum UBC Förvaltning AB.

#### Teknisk förvaltning

Städning och fastighetsförvaltning sköts av DCE Fastighetsteknik.

#### 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiftern uppgår till 760 kr/kvm boarea per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagna av Oksätra konsult AB i december 2009.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 april 2016 haft följande sammansättning:

Richard Chardlin	Ordförande
Erik Clacey	Kassör
Staffan Ekstrand	Sekreterare
Lars Ekman	Ledamot
Jonas Hagman	Ledamot

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

Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Björn Frenckner, hus A  
Fredrik Stenerfelt, hus C  
Mats Janson, hus C *MP*

*SE*  
*R NE*

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### Lånestrategi

Under 2016 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.

Under 2016 sattes ett lån på 12 468 667 kronor om, bundet i 5 år till 1,60 procents ränta. Föreningens lån amorterades med 500 000 kronor under året.

#### Underhåll och reparationer

Under januari 2016 genomfördes en inspektion med filmning av föreningens avloppsrör och pumpgrop. Nytt serviceavtal för pumparna och pumpgropen slöts. Under april 2016 genomfördes en omfattande inspektion av föreningens rökluckor. Batterier byttes och föreningens barndörrar justerades. I maj 2016 bytte föreningen ut ruttan trätrall på altanerna mellan husen. Under samma månad byttes även föreningens armaturer i trapphusen ut mot nya LED-armaturer. Bytet genomfördes för att höja brandsäkerheten, då de nya lamporna lyser även om strömmen till husen bryts. 24 maj 2016 kortslöts fläkten på taket till hus B och ventilationen i hela huskroppen föll bort.

Den 3 juni var alla fel åtgärdade, den nya fläkten på plats och luftflödet intrimmat. Total kostnad 100 000 kronor. Under juni beställde styrelsen, och delade ut, nya luftfilter till alla medlemmar.

Den 28 oktober kontrollerades brandskyddet. Branddörrarna justerades.

#### Städdagar, grillfest och grantändning

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört två städdagar - en på våren och en under hösten. Den 27 augusti hölls föreningens tioårskalas. Föreningen bjöd alla medlemmar på buffé, mjukglassvagn och popcornmaskin. Totalt deltog ett 70-tal medlemmar. Föreningens ljusgranar monterades i flaggstängerna och tändes den första advent.

#### Trädgårdsgrupp

Styrelsen vill rikta ett varmt och hjärtligt tack till Gunilla Löfgren, Gunnel Jotell och Thomas Eriksson som utgjort föreningens trädgårdsgrupp under det gånna året. Gruppen har gjort vackra säsongplanteringar vid våra entréer och planterat rik växtlighet runt om på vår fastighet. Under vår och sommar har trädgårdsföreningen planterat rosor och vårdat gräsmattorna. Två körsbärsträd och sex nya buskhortsior har planterats under 2016.

#### Medlemsinformation

Under 2016 har styrelsen delat ut sju medlemsbrev till föreningens medlemmar. Dessutom har anslag satts upp på föreningens anslagstavlor och information har gjorts tillgänglig på förenings sajt ([www.ballstavik.se](http://www.ballstavik.se)) samt på [facebook.com/Ballstavik](https://www.facebook.com/Ballstavik). Vid akuta händelser kommunicerar styrelsen via SMS-listor till föreningens medlemmar för snabbast möjliga respons. Under året har vi även börjat använda oss av mejlutskick. *mt*

RC  
AR SE  
26

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	4 357 860	4 357 860
Hyror och övriga intäkter	572 475	522 316
Kostnader exkl avskrivningar inkl räntekostnader	-3 967 418	-5 515 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	<b>962 917</b>	<b>-635 635</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-20 288	94 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>942 629</b>	<b>-540 677</b>
Årets amorteringar	-500 000	0
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	-0	-0
Förändring likvida medel	<b>442 629</b>	<b>-540 677</b>
Likvida medel vid årets början	2 783 365	3 324 043
Likvida medel vid årets slut	3 225 994	2 783 365

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 105 (103) medlemmar. Under året har 12 (20) medlemmar tillträtt samt 10 (18) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (12) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	4 930,03	4 871,73	4 873,46	4 869,36
Resultat efter finansiella poster	-264,27	-1 862,82	-113,68	145,30
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	962,92	-635,60	1 117,53	488,91
Soliditet (%)	64,11	63,97	64,36	64,25
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,71	3,13	3,58
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång, kr	11 351,00	11 439,00	11 439,00	11 508,00
Lån i förhållande till tax värde (%)	46,08	57,95	57,95	58,30
Fastighetens beläningsgrad (%)	35,41	35,53	35,20	35,31
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	760,00	760,00	760,00	760,00

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "RC", "SE", and "LJ".

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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetensbelåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

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	1 979 800	591 095	-1 862 821	<b>118 078 074</b>
Disposition av föregående års resultat:		-1 235 200	-627 621	1 862 821	<b>0</b>
Årets resultat				-264 269	<b>-264 269</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 370 000</b>	<b>744 600</b>	<b>-36 526</b>	<b>-264 269</b>	<b>117 813 805</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-36 527
årets förlust	-264 269
	<b>-300 796</b>
behandlas så att till yttre fond reserveras	327 800
i ny räkning överföres	-628 596
	<b>-300 796</b>

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

SE ZK  
GC DR RC

## Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 930 031	4 871 734
Övriga rörelseintäkter		0	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 930 031</b>	<b>4 871 735</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 934 161	-3 462 147
Övriga externa kostnader	4	-208 384	-219 170
Personalkostnader	5	-72 635	-60 106
Avskrivningar		-1 227 186	-1 227 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 442 366</b>	<b>-4 968 609</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 487 665</b>	<b>-96 874</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		304	8 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 752 238	-1 774 389
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 751 934</b>	<b>-1 765 947</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-264 269</b>	<b>-1 862 821</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-264 269</b>	<b>-1 862 821</b>

Rc  
SE  
SC

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

180 368 802

181 589 388

Inventarier, verktyg och installationer

7

13 200

19 800

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**180 382 002**

**181 609 188**

**Summa anläggningstillgångar**

**180 382 002**

**181 609 188**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 338

2 353

Övriga fordringar

8

1 227 495

811 966

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

143 724

125 213

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 373 557**

**939 532**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 023 135

2 025 235

**Summa kassa och bank**

**2 023 135**

**2 025 235**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 396 692**

**2 964 767**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**183 778 694**

**184 573 955**

*76*

*AR RC  
SE RT*



## Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 370 000	117 370 000
Fond för yttre underhåll		744 600	1 979 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>118 114 600</b>	<b>119 349 800</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-36 527	591 094
Årets resultat		-264 269	-1 862 821
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-300 796</b>	<b>-1 271 727</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>117 813 804</b>	<b>118 078 073</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	65 078 006	65 578 006
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 078 006</b>	<b>65 578 006</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		142 471	170 267
Skatteskulder		110 635	108 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	633 778	639 548
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>886 884</b>	<b>917 876</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>183 778 694</b>	<b>184 573 955</b>

218

Rc AR  
SE  
AV SC

## 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	150 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter	4 357 860	4 357 860
P-plats och garage	510 350	465 257
Hysesintäkter, övr objekt ej moms	61 821	48 617
	<b>4 930 031</b>	<b>4 871 734</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsskötsel	231 291	240 537
Trädgårdsskötsel	105 321	110 135
Städkostnader	1 964	1 899
Hyra av entrémattor	35 213	34 182
Snöröjning/sandning	38 899	25 622
Serviceavtal	3 750	3 750
Hisskostnader	24 809	22 619
Reparationer	3 654	2 739
Hissreparationer	-53 661	6 363
Trädgård och utemiljö	0	7 473
Planerat underhåll	304 685	1 778 887
Fastighetsel	91 200	89 301
Uppvärmning	664 097	602 467
Vatten och avlopp	83 006	100 337
Avfallshantering	116 555	126 385
Försäkringskostnader	61 081	42 963

u. AB 7K  
SE RC

Kabel-tv	48 599	47 523
Bredband	102 465	102 465
Fastighetskatt	12 410	11 630
Kommunal fastighetsavgift	43 746	42 849
Övriga hyror	13 754	11 008
Förbrukningsinventarier	0	45 250
Förbrukningsmaterial	1 322	5 762
	<b>1 934 160</b>	<b>3 462 146</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
Porto	3 098	3 206
Föreningsgemensamma kostnader	44 753	24 327
Revisionsarvode	21 000	21 625
Ekonomisk förvaltning	91 624	93 875
Bankkostnader	4 100	4 100
Konsultarvoden	7 875	13 950
Juridisk konsultation	0	16 500
Övriga poster	35 934	41 588
	<b>208 384</b>	<b>219 171</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
Styrelsearvode	55 270	52 000
Sociala avgifter	17 365	8 106
	<b>72 635</b>	<b>60 106</b>

Rc  
SE  
SE

**Not 6 Byggnader och mark**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 103 000	186 103 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 103 000</b>	<b>186 103 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 513 612	-3 293 026
Årets avskrivningar	-1 220 586	-1 220 586
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 734 198</b>	<b>-4 513 612</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>180 368 802</b>	<b>181 589 388</b>
Taxeringsvärden byggnader	90 241 000	79 163 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	34 000 000
	<b>141 241 000</b>	<b>113 163 000</b>
Bokfört värde byggnader	118 396 802	119 617 388
Bokfört värde mark	61 972 000	61 972 000
	<b>180 368 802</b>	<b>181 589 388</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 125	86 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 125</b>	<b>86 125</b>
Ingående avskrivningar	-66 325	-59 725
Årets avskrivningar	-6 600	-6 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 925</b>	<b>-66 325</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 200</b>	<b>19 800</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	24 636	53 835
Avräkningskonto förvaltare	1 202 859	758 131
	<b>1 227 495</b>	<b>811 966</b>

W  
SE  
R  
R

M

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Trygg-Hansa	65 429	47 421
Initial	5 950	5 755
ComHem	38 017	37 766
Fastum	24 953	23 906
Dce mFastighetsteknik	0	10 365
Schindler Hiss AB	9 375	0
	<b>143 724</b>	<b>125 213</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	3,07	2018-03-28	21 284 339	21 284 339
SEB	1,85	2017-07-28	14 987 500	14 987 500
SEB	5,10	2019-06-28	4 987 500	4 987 500
SEB	0,77	2017-12-28	11 350 000	11 850 000
SEB	1,60	2021-12-28	12 468 667	12 468 667
			<b>65 078 006</b>	<b>65 578 006</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	68 803 000	68 803 000
	<b>68 803 000</b>	<b>68 803 000</b> <i>RP</i>

*Rc*  
*SE*  
*42*

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	10 362	14 520
Upplupna styrelsearvoden	60 000	52 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 852	16 338
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna elkostnader	16 241	15 300
Upplupna värmekostnader	88 883	79 624
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	20 462	0
Upplupna kostnader för underhåll	0	45 200
Upplupna kostnader för juridisk konsultation	0	2 750
Upplupna kostnader för snöröjning	2 947	4 033
Förutbetalda avgifter och hyror	395 031	388 782
	<b>633 778</b>	<b>639 547</b>

Bromma 11 MARS 2017

Richard Chardlin  
Ordförande

Erik Clacey

Lars Ekman

Staffan Ekstrand

Jonas Hagman

Av säkerhetsskäl publicerar inte Brf Bällstavik den underskrivna årsredovisningen på nätet. Vänligen kontakta styrelsen för en påskriften PDF.

Min revisionsberättelse har lämnats

2017

Karin Pettersson  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällstavik, org.nr. 769612-4512

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällstavik för år 2016.

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 2016 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 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 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 de 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. De 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. Risker 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.

31

## 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 Bostadsrättsföreningen Bällstavik för år 2016 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

### Anmärkning

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag uppmärksamma att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Stadgarna anger att avgiften ska täcka föreningens kostnader, amorteringar samt avsättningar till fonder.

I förvaltningsberättelsen framgår att det finns ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Stockholm den 2013 2017



Karin Pettersson

BoRevision AB