

# Årsredovisning

för

## Brf Bällstavik

769612-4515

2018-01-01 – 2018-12-31

SE  
AR W G

Styrelsen för Brf Bällstavik, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. 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 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 Planima AB i april 2018. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2057.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift betalas med 1 337 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

SE W NEG J

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum UBC Förvaltning 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 783 kr/kvm boarea per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning sker enligt separat underhållsplan framtagna 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 2018 bestått av följande ledamöter:

Marc Lundqvist	Ordförande
Eva Johansson	Kassör
Staffan Ekstrand	Sekreterare
Lars Ekman	Ledamot

En extra stämma hölls den 16 januari 2018.

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

Styrelsen har under året haft 11 (11) 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

Valberedningen har under året bestått av:

Björn Frenckner, hus A

Fredrik Stenerfelt, hus C

Göran Kolmodin, hus A

SE M DR EP

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi och investeringar

Under 2018 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 drygt 21 MSEK omsattes i juni och delades i två lån. Ett med fem års bindningstid på 10,3 MSEK och ett med två års bindningstid på 10 MSEK. I samband med omsättningen amorterades 1 000 000 SEK. Anledningen till delningen är en strävan efter att ha ett rörligt lån och ett lån som omsätts varje år.

I april skedde extern underhållsbesiktning och efter det upprättades en ny underhållsplan fram till 2057. Den ligger till grund för alla ekonomiska beslut i framtiden.

I januari konfirmerades föreningens nya stadgar på en extrastämma.

Under maj månad bytte föreningen passersystem till alla entréer och monterade in kods-system där det tidigare inte funnits kodlås monterat. Systemet valdes för att klara framtida utbyggnad.

I juni drabbades föreningen av en större vattenläcka i hus 40. Allt löstes smidigt då föreningens hus är fullförsäkrade i Trygg Hansa.

I december uppdaterades föreningens belysning utmed lokalgatan, och vid den södra muren, till modern led-belysning.

### Medlemsinformation

Under 2018 har styrelsen delat ut 7 tryckta medlemsbrev till föreningens medlemmar. Dessutom har anslag satts upp på föreningens anslagstavlur och information har gjorts tillgänglig på föreningens 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>2017</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	4 357 860	4 488 504
Hyror och övriga intäkter	558 888	575 668
Kostnader exkl avskrivningar inkl räntekostnader	-3 733 010	-3 413 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	<b>1 183 738</b>	<b>1 650 728</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	125 606	-47 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<b>1 309 345</b>	<b>1 602 934</b>
Årets amorteringar	-300 000	-1 000 000
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	<b>1 009 345</b>	<b>602 934</b>
Likvida medel vid årets början	3 225 994	4 235 338
Likvida medel vid årets slut	4 235 338	4 838 272

WSE 2018  
A

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 109 (106) medlemmar fördelade på 69 lägenheter. Under året har 13 (13) medlemmar tillträtt samt 10 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid sex (12) överlåtelser. Samtliga av föreningens bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.  
Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	5 064	4 917	4 930	4 872
Resultat efter finansiella poster	423	-43	-264	-1 863
Årets resultat exkl avskrivningar	1 650	1 184	963	-636
Soliditet (%)	64,56	64,16	64,11	63,97
Genomsnittlig skuldränta(%)	1,72	2,26	2,68	2,71
Lån i förhållande till taxvärde(%)	45,16	45,86	46,08	57,95
Fastighetens belåningsgrad (%)	34,84	35,29	35,41	35,53
Fastighetslån kr/kvm	11 125	11 299	11 351	11 439
Årsavgifter/kvm	783	760	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.

SE U  
dk E ↗

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 370 000	1 072 400	-628 596	-43 448	<b>117 770 356</b>
Disposition av föregående års resultat:		327 800	-371 248	43 448	<b>0</b>
Årets resultat				422 586	<b>422 586</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 370 000</b>	<b>1 400 200</b>	<b>-999 844</b>	<b>422 586</b>	<b>118 192 942</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-999 844
årets vinst	422 586
	<b>-577 258</b>

behandlas så att till yttre fond reserveras	527 800
i ny räkning överföres	-1 105 058
	<b>-577 258</b>

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

SE N BOK JP

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 064 017	4 916 748
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 064 017</b>	<b>4 916 748</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 059 140	-2 007 157
Övriga externa kostnader	4	-184 074	-188 664
Personalkostnader	5	-68 338	-70 940
Avskrivningar		-1 227 186	-1 227 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 538 738</b>	<b>-3 493 947</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 525 279</b>	<b>1 422 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 102 693	-1 466 249
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 102 693</b>	<b>-1 466 249</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>422 586</b>	<b>-43 448</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>422 586</b>	<b>-43 448</b>

SE  
u  
K G f

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	177 927 630	179 148 216
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	6 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>177 927 630</b>	<b>179 154 816</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>177 927 630</b>	<b>179 154 816</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 119	2 338
Övriga fordringar	8	1 135 454	1 715 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	182 578	151 893
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 339 151</b>	<b>1 869 314</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 801 275	2 546 001
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 801 275</b>	<b>2 546 001</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 140 426</b>	<b>4 415 315</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>183 068 056</b>	<b>183 570 131</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A signature on the left, and the initials "SE" and "W" on the right.



## Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		117 370 000	117 370 000
Fond för yttre underhåll		1 400 200	1 072 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>118 770 200</b>	<b>118 442 400</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-999 844	-628 596
Årets resultat		422 586	-43 448
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-577 258</b>	<b>-672 044</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>118 192 942</b>	<b>117 770 356</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	63 778 006	64 778 006
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 778 006</b>	<b>64 778 006</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		247 753	193 492
Skatteskulder		207 808	158 749
Övriga skulder		31 938	25 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	609 609	643 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 097 108</b>	<b>1 021 769</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

183 068 056 183 570 131

OK M SE  
EY YP

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter	4 488 504	4 357 860
P-plats och garage	512 400	493 900
Hysesintäkter, övr objekt ej moms	63 113	64 988
	<b>5 064 017</b>	<b>4 916 748</b>

AR  
SE  
UP

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	153 938	163 991
Trädgårdsskötsel	89 529	119 684
Trivselåtgärder	3 300	1 088
Städkostnader	0	594
Hyra av entrémattor	31 260	42 337
Snöröjning/sandning	33 071	20 457
Serviceavtal	18 883	1 180
Hisskostnader	22 507	28 391
Besiktningkostnader	8 910	0
Reparationer	95 402	119 876
Hissreparationer	8 141	0
Planerat underhåll	252 500	226 656
Fastighetsel	111 921	88 567
Uppvärmning	653 743	657 572
Vatten och avlopp	89 122	89 892
Avfallshantering	122 658	120 346
Försäkringskostnader	86 367	72 567
Självrisker	800 575	0
Försäkringsersättningar	-777 874	0
Kabel-tv	42 116	47 575
Bredband	105 878	103 019
Fastighetsskatt	12 410	12 410
Kommunal fastighetsavgift	92 805	90 183
Förbrukningsmaterial	1 978	772
	<b>2 059 140</b>	<b>2 007 157</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Porto	2 000	2 692
Föreningsgemensamma kostnader	2 851	12 715
Revisionsarvode	21 125	21 000
Ekonomisk förvaltning	100 935	95 812
Bankkostnader	3 400	4 750
Konsultarvoden	0	12 500
Juridisk konsultation	8 525	11 250
Underhållsplan	11 375	0
Övriga poster	33 863	27 946
	<b>184 074</b>	<b>188 665</b>

*Handwritten signature/initials in blue ink, possibly reading "KZ M SE YP".*

### Not 5 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	-2018-12-31	-2017-12-31
Styrelsearvode	52 000	56 873
Sociala avgifter	16 338	14 067
	<b>68 338</b>	<b>70 940</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-6 954 784	-5 734 198
Årets avskrivningar	-1 220 586	-1 220 586
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 175 370</b>	<b>-6 954 784</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>177 927 630</b>	<b>179 148 216</b>
Taxeringsvärden byggnader	90 241 000	90 241 000
Taxeringsvärden mark	51 000 000	51 000 000
	<b>141 241 000</b>	<b>141 241 000</b>
Bokfört värde byggnader	115 955 630	117 176 216
Bokfört värde mark	61 972 000	61 972 000
	<b>177 927 630</b>	<b>179 148 216</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 125	86 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 125</b>	<b>86 125</b>
Ingående avskrivningar	-79 525	-72 925
Årets avskrivningar	-6 600	-6 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-86 125</b>	<b>-79 525</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 600</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SE" and "P".*

### Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	98 457	25 746
Avräkningskonto förvaltare	1 036 997	1 689 337
	<b>1 135 454</b>	<b>1 715 083</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	86 366	78 515
Entrémattor	3 606	0
Bredband	36 890	36 663
Ekonomisk förvaltning	25 828	25 140
Serviceavtal tak	3 539	3 539
Serviceavtal hissar	10 219	8 036
Serviceavtal Nomor	16 130	0
	<b>182 578</b>	<b>151 893</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	3,07	Avslutat	0	21 284 339
SEB	1,54	2022-07-28	14 687 500	14 687 500
SEB	5,10	2019-06-28	4 987 500	4 987 500
SEB	0,87	2019-12-28	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	0
SEB	1,55	2023-03-28	10 284 339	0
			<b>63 778 006</b>	<b>64 778 006</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 719	10 473
Upplupna styrelsearvoden	60 000	60 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 852	18 852
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna elkostnader	21 000	17 000
Upplupna värmekostnader	88 254	89 854
Upplupna kostnader för reparationer	0	55 837
Förutbetalda avgifter och hyror	391 784	370 896
	<b>609 609</b>	<b>643 912</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SE" and "87".

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	68 803 000 68 803 000	68 803 000 68 803 000 <u>SE</u>

Bromma den 12 MARS 2019

  
Marc Lundqvist  
Ordförande

  
Eva Johansson

  
Lars Ekman

  
Staffan Ekstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 MARS 2019

  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

**Niclas Wärenfeldt**

Av säkerhetsskäl publiceras inte den påskrivna årsredovisningen på sajten.

## 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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

20

## 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 15/3-2019

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor