

Styrelsen för Brf Bällstabacken 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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, grovsopphanteringen 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. Från och med 1 januari 2020 ansvarar Smart Park för parkeringsköen. Avisering och fakturering avseende parkeringarna sköts av samfällighetsföreningen. Under året har vi bytt leverantör av sopphantering samt tagit bort hantering av grovsopor. Vår- och höststädningar anordnas gemensamt i samfällighetsföreningen.

Vår förenings representanter i samfällighetsföreningen är Anna Blomqvist och Oskar Häger. ✕

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 429 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 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 Ventilationsservice (WIAB) ansvarar för teknisk förvaltning. OTIS sköter service på våra hissar och HSAB besiktar hissarna en gång per år.

#### 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 775 kr/kvm boyta per år.

#### 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 9.

#### Styrelse

Styrelsen har t.o.m. den 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Birgitta Ström	ordförande
Cecilia Norlander	ledamot
Sten Lagerstedt	ledamot t.o.m. 2020-03-04
Malin Karlsson	ledamot t.o.m. 2019-11-30
Oskar Häger	ledamot
Sofia Blomkvist	suppleant
Johan Nilsson	suppleant
Karin Rosendal	suppleant
Milad Talebian	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2020 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

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

BoRevision i Sverige AB

#### Valberedning

Henriette Höeg  
Yvonne McVey

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har följande gjorts i föreningen:

#### Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastigheter.  
Vi har bytt ekonomisk förvaltare från Canseko AB till Fastum AB från 1 januari 2020.

#### Lägenhet AB 43

Sålts på exekutiv auktion.

#### Postfacken

Vi har bytt ut fronten till våra postfack.

#### Rensning av cykelrum/cykelparkering

I samband med höstens städdag initierades en rensning av gamla cyklar gemensamt för Brf Bällstabacken 1, 2 och 3.

#### Systematiskt brandskyddsarbete

Protokoll framtaget. Styrelsen går ”rond” 1 gång/kvartal.

#### Energideklaration

Energideklaration genomförd och godkänd. Gjordes i samarbete med Brf Bällstabacken 2 och 3.

#### Extra amortering

I februari omsattes ett lån som vi band på 5 år och med ränta 0,93% och i samband med det amorterade vi 400 000 kronor extra.

Vi har en Facebookgrupp där styrelsen kan lägga ut information.

Vi har en hemsida: [www.brfballstabacken1.com](http://www.brfballstabacken1.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 77 (78) medlemmar. Under året har 14 (6) medlemmar tillträtt samt 15 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (7) överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 712	2 946	3 117	3 261
Resultat efter finansiella poster	134	-249	-245	-130
Soliditet (%)	67	66	66	65
Årets resultat exkl avskrivningar	999	617	621	736
Fastighetslån/kvm (kr)	9 452	9 744	9 920	10 008
Årsavgifter/kvm (kr)	775	775	816	859

#### 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

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet. 

### Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 139 500	857 572	-2 210 325	-248 607	66 538 140
Disposition av föregående års resultat:		-26 700	-221 907	248 607	0
Årets resultat				133 759	133 759
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>68 139 500</b>	<b>830 872</b>	<b>-2 432 232</b>	<b>133 759</b>	<b>66 671 899</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 432 232
årets vinst	133 759
	<b>-2 298 473</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	100 000
ur fonden ianspråktas	-26 800
i ny räkning överföres	-2 371 673
	<b>-2 298 473</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 712 216	2 946 410
Övriga rörelseintäkter		689	481
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 712 905</b>	<b>2 946 891</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-958 564	-1 495 740
Fastighetsskatt/-avgift		-100 316	-97 559
Övriga externa kostnader	4	-197 613	-248 266
Personalkostnader	5	-118 712	-113 227
Avskrivningar		-865 396	-865 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 240 601</b>	<b>-2 820 188</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>472 304</b>	<b>126 703</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-338 545	-375 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-338 545</b>	<b>-375 310</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>133 759</b>	<b>-248 607</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>133 759</b>	<b>-248 607</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	78 627 999	79 493 395
Mark		18 485 000	18 485 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 112 999</b>	<b>97 978 395</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>97 112 999</b>	<b>97 978 395</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	56 397
Övriga fordringar	7	1 907 209	38 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	121 636	168 262
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 028 846</b>	<b>263 282</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		373 416	2 063 390
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>373 416</b>	<b>2 063 390</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 402 262</b>	<b>2 326 672</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 515 261</b>	<b>100 305 067</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 139 500	68 139 500
Fond för yttre underhåll		830 872	857 572
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 970 372</b>	<b>68 997 072</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 432 232	-2 210 325
Årets resultat		133 759	-248 607
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 298 473</b>	<b>-2 458 932</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 671 899</b>	<b>66 538 140</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	21 410 016	22 210 015
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 410 016</b>	<b>22 210 015</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	10 886 333	11 086 334
Leverantörsskulder		100 273	148 848
Skatteskulder		27 906	16 269
Övriga skulder		1 800	48 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	417 034	257 334
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 433 346</b>	<b>11 556 912</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 515 261</b>	<b>100 305 067</b>



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		133 759	-248 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		865 396	865 396
Förändring skatteskuld/fordran		11 637	13 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 010 792</b>	<b>630 068</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		56 397	-56 397
Förändring av kortfristiga fordringar		85 249	-12 799
Förändring av leverantörsskulder		-48 575	-8 346
Förändring av kortfristiga skulder		113 373	47 942
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 217 235</b>	<b>600 468</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 000 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 000 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>217 235</b>	<b>468</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 063 390	2 062 922
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 280 625</b>	<b>2 063 390</b>

## 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.

Föreningen har ny förvaltare från år 2020 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 649 252	2 649 252
Hysesintäkter p-platser	0	234 194
Bredband	62 964	62 964
	<b>2 712 216</b>	<b>2 946 410</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	10 367	10 092
Städkostnader	99 693	97 020
Hyra av entrémattor	20 420	18 717
Serviceavtal	15 849	12 828
Hisservice/besiktning	41 262	38 053
Gemensamhetsanläggning	451 902	900 515
Reparationer	34 723	46 838
Planerat underhåll	39 805	126 700
Fastighetsel	93 837	101 340
Avfallshantering	46 620	26 059
Försäkringskostnader	26 459	25 770
Kabel-TV	11 049	14 657
Bredband	62 964	62 964
Förbrukningsmaterial	3 614	14 187
	<b>958 564</b>	<b>1 495 740</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	6 733	5 128
Hemsida	1 338	0
Porto	207	1 265
Föreningsgemensamma kostnader	0	3 995
Revisionsarvode	20 000	19 300
Ekonomisk förvaltning	82 816	81 654
Bankkostnader	4 138	5 183
Konsultarvoden	0	119 900
Juridisk konsultation	43 750	0
Underhållsplan	18 300	0
Energideklaration	8 750	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 890	5 780
Övriga förvaltningskostnader	5 691	6 061
	<b>197 613</b>	<b>248 266</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	94 600	93 000
Sociala avgifter	24 112	20 227
	<b>118 712</b>	<b>113 227</b>

#### Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 539 781	86 539 781
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 539 781</b>	<b>86 539 781</b>
Ingående avskrivningar	-7 046 386	-6 180 990
Årets avskrivningar	-865 396	-865 396
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 911 782</b>	<b>-7 046 386</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>78 627 999</b>	<b>79 493 395</b>
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	<b>93 000 000</b>	<b>93 000 000</b>
Taxeringsvärde garage	2 457 906	2 457 906
	<b>2 457 906</b>	<b>2 457 906</b>

Föreningens andel i garaget är 167/500. 

### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	9 423
Avräkningskonto förvaltare	1 907 209	0
Övriga fordringar	0	29 200
	<b>1 907 209</b>	<b>38 623</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalad försäkring	11 098	10 922
Förutbetalad service, hiss	9 044	9 030
Förutbetalt bredband	10 494	10 494
Förutbetalad kabel-TV	3 682	0
Förutbetalad arkivering	860	0
Förutbetalad medlemsavgift	6 010	5 890
Förutbetalad förvaltning	21 330	20 704
Förutbetalad samfällighetsavgift	59 118	111 222
	<b>121 636</b>	<b>168 262</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,07	2021-11-17	10 486 333	10 686 333
Nordea Hypotek	1,09	2022-11-16	11 723 682	11 923 682
Nordea Hypotek	0,93	2025-01-22	10 086 334	10 686 334
			<b>32 296 349</b>	<b>33 296 349</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 886 333	-11 086 334

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig 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: 10 286 333 kronor. ✕

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader	30 507	27 859
Styrelsearvoden	94 600	700
Sociala avgifter	24 112	0
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	8 391	0
Avfallskostnader	9 480	0
Förutbetalda avgifter och hyror	229 944	208 775
	<b>417 034</b>	<b>257 334</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	36 960 000	36 960 000
	<b>36 960 000</b>	<b>36 960 000</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Styrelsen har beslutat att sänka årsavgiften med 5% fr.o.m. kvartal 2 2021.

Bromma 2021- 04 - 12

  
Cecilia Norlander  
Ordförande

  
Anna Blomqvist

  
Oskar Häger

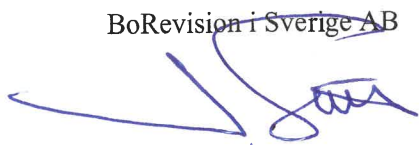
  
Hugo Niska

Karin Rosendal



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04 - 27

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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 Bällstabacken 1 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den 27/4 2021

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor