

Årsredovisning 2021

BRF BÄLLSTA STRAND 3

769602-8146



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BÄLLSTA STRAND 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



HK

[Handwritten signature]

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Skriv text här

HK
Z lein

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1998-01-28.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 10 Ågatan 18 och Ågatan 20 på adressen Ågatan 18, bv i Sundbyberg. Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4 190 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Hans Karlsson	Ordförande
Yvonne Britt-Marie Nordahl	Sekreterare
Eva Gibson	Kassör
Åsa Julin Tegelman	Vice ordf.
Ove Martin Larsson	Ledamot
Jonas Samuelsson	Suppleant
Mia Brunnberg	Suppleant

VALBEREDNING

David Barklöf och Louisa von Grothusen

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Tomas Ericson Revisor Borev revisionsbyrå AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

KAPITALTILLSKOTT

Under 2011 genomfördes frivilliga kapitaltillskott. Avgiften till föreningen skall efter ändringen delas upp i en driftdel (som är samma för alla bostadsrätter) och en kapitaldel (som varierar beroende på om kapitaltillskott lämnats eller ej). Tillskottet användes till att amortera ned föreningens skulder.

ÅRSAVGIFTER

Årsavgifterna är fördelade enligt drift och kapital och regleras årligen.

AVSTÄMNING ÅRSAVGIFT KAPITAL

Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andelstal. Bostadsrätter som inte deltagit i det frivilliga kapitaltillskottet har ett högre andelstal för kapitalkostnader.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader med avdrag för eventuella amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras. En avstämning görs vid varje budgettillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt överskott/underskott hanteras.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Q1 2021	Renovering av innegården mellan 18-20 med nya plattor och något utvidgad gårdsyta.
Q1 2021	Omsatt lån 7,6 MKR 0,74 % ränta bundet till 2025
Q2 2021	Amorterat 500 000 kr på 3-mån lånet
Q2 2021	Nya trädgårdsmöbler inköpta(2 soffor och 2 bord) & ett antal nya växter
Q2 2021	Installation av gemensam el genomförd med Home Solutions som leverantör
Q2 2021	Stamspolning genomförd
Q2 2021	Ny porttelefoni installerad där portkod borttagen och ersatts av taggar

- Q3
2021 Entréportar ommålade
- Q3
2021 Extra stämma hållits. Förändring av stadgarna där bl.a. Gränsdragningslistan ersätts av ny förtydligad paragraf.
- Q4
2021 Nytt elavtal ingåtts med Skellefteå Kraft
- Q4
2021 Höststädardag genomförd där även soprummen ommålades utvändigt.
- Q4
2021 Nya hänglås till några förråd, där vattenavstängning sitter inne i förrådet, inköpta och monterade

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala
Bredband	Tele2/ComHem
Värme	Norrenergi
El	Vattenfall samt Skellefteåkraft
Fastighetsskötsel	IPK fastighetsservice
Service värmeanläggningar	Sv Energilösningar AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Tre mindre vattenskador har utretts

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 79 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 7 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 335 080	3 176 625	3 162 358	2 675 060
Resultat efter fin. poster	-92 170	949 156	-1 014 287	-75 133
Soliditet, %	55	54	54	54
Yttre fond	3 257 682	2 936 682	3 531 307	3 270 307
Taxeringsvärde	107 000 000	107 000 000	107 000 000	87 000 000
Bostadsyta, kvm	4 190	4 190	4 190	4 190
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	525	525	381	347
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 987	7 106	7 232	7 232
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	1,04	1,26	1,48

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	29 240 800	-	-	29 240 800
Fond, yttre underhåll	2 936 682	-	321 000	3 257 682
Kapitaltillskott	1 776 915	-	-	1 776 915
Balanserat resultat	1 140 956	949 156	-321 000	1 769 112
Årets resultat	949 156	-949 156	-92 170	-92 170
Eget kapital	36 044 509	0	-92 170	35 952 339

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning 1 716 741

Balanserat resultat	1 769 112
Årets resultat	-92 170
Totalt	1 676 942

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-3 257 682
Balanseras i ny räkning	4 934 624
Totalt	1 676 942

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 335 080	3 176 625
Rörelseintäkter		127 569	614 911
Summa rörelseintäkter		3 462 649	3 791 536
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-4	-1 681 467	-1 901 425
Övriga externa kostnader	5	-678 257	-576 134
Personalkostnader	6	-77 816	-89 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470 654	-489 991
Summa rörelsekostnader		-2 908 194	-3 057 032
RÖRELSERESULTAT		554 454	734 504
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 312	-314 707
Summa finansiella poster		-282 312	-314 707
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		272 142	419 797
Bokslutsdispositioner		-364 312	529 359
ÅRETS RESULTAT		-92 170	949 156

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	7	63 964 697	64 433 993
Maskiner och inventarier	8	0	1 358
Pågående projekt		148 092	38 251
Summa materiella anläggningstillgångar		64 112 788	64 473 602

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

64 112 788 64 473 602

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Kund- och avgiftsfordringar		300	5 260
Övriga fordringar		29 234	1 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		315 071	672 927
Summa kortfristiga fordringar		344 605	679 960

Kassa och bank

Kassa och bank		1 236 738	1 308 161
Summa kassa och bank		1 236 738	1 308 161

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 581 343 1 988 120

SUMMA TILLGÅNGAR

65 694 131 66 461 722

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 017 715	31 017 715
Fond för yttre underhåll		3 257 682	2 936 682
Summa bundet eget kapital		34 275 397	33 954 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 769 112	1 140 956
Årets resultat		-92 170	949 156
Summa fritt eget kapital		1 676 942	2 090 112
SUMMA EGET KAPITAL		35 952 339	36 044 509
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 600 000	17 800 000
Summa långfristiga skulder		7 600 000	17 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 675 000	11 975 000
Leverantörsskulder		68 328	258 407
Skatteskulder		5 765	4 205
Övriga kortfristiga skulder		24 940	30 738
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	10	367 760	348 863
Summa kortfristiga skulder		22 141 792	12 617 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 694 131	66 461 722

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	1 308 161	915 893
Resultat efter finansiella poster	-92 170	949 156
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	470 654	489 991
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	378 484	1 439 147
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	335 355	-401 902
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-175 421	-81 727
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	538 418	955 519
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-109 841	-38 251
Kassaflöde från investeringar	-109 841	-38 251
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-500 000	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-525 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-71 422	392 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 236 738	1 308 161

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll avslutas 2021 enligt nya stadgar. Istället avser föreningen öka amortering på lånen.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Frivilligt kapitaltillskott

Föreningen gav 2011 medlemmarna möjlighet att frivilligt göra ett extra kapitaltillskott. Det extra kapitaltillskottet användes till att amortera delar av föreningens lån. Medlemmarna fick på detta sätt en möjlighet att minska sin andel av föreningens lån och därigenom betala en lägre årsavgift till föreningen.

För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader och säkerställa att kapitalkostnaden fördelas på ett riktigt sätt används efter detta två andelstal. Ett andelstal för fördelningen av föreningens driftkostnader och ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

Nedan visas resultatet av uttagna årsavgifter för kapital under året med kapitalkostnader samt eventuella amorteringar fråndragna. Ett eventuellt överskott eller underskott vid täckandet av föreningens kapitalkostnader kommer att regleras kommande år.

BERÄKNING ÖVERSKOTT/UNDERSKOTT AV KAPITAL	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader	282 783
Ränteintäkter	
Amortering	500 000
Summa	782 783
Avgår årsavgifter kapital	-308 868
Föregående års överskott/underskott	-838 227
Årets överskott/underskott	364 312
Summa	-782 783

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Hysesintäkter, p-platser	568 250	522 500
Intäktsreduktion	0	-10 935
Årsavgifter, bostäder	2 506 860	2 506 860
Övriga intäkter	259 977	158 208
Summa	3 335 087	3 176 633

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2021	2020
Besiktningkostnader	11 745	4 548
Bredband	2 625	3 481
Entrepkostn städ	37 649	41 073
Fastighetsel	271 217	176 937
Fastighetsförsäkringar	86 859	75 125
Fastighetsskatt	75 868	74 308
Fastskötsel/teknisk förv arvode	22 954	22 956
Fjärrvärme	300 334	234 107
Försäkringsärende	5 307	158 809
Grovsopor, tidningar	69 719	65 894
Hiss serviceavtal	6 722	62 703
Kabel-TV	151 687	151 614
Självrisk	0	455 589
Snöskottning och sandupptagning	18 450	24 925
Sophämtning	79 480	70 889
Städning beställning	3 423	0
Temp. rep und eller projekt	2 525	50 985
Trädgård och blommor	25 123	4 728
Vatten	127 219	120 366
Övriga rep./underhåll	320 848	87 696
Övriga serviceavtal	21 914	14 693
Summa	1 641 668	1 901 425
NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Vattenskada lgh 643	14 574	0
Underhåll Målning	25 225	0
Summa	39 799	0
NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	6 173	0
Kameral förvaltning	67 172	64 560
Revisionsarvoden	14 313	13 875
Övriga förvaltningskostnader	590 599	497 699
Summa	678 257	576 134

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	8 236	11 358
Styrelsearvoden	69 580	78 123
Summa	77 816	89 481

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
-------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	72 649 668	72 649 668
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 649 668	72 649 668

Ingående ackumulerad avskrivning	-8 215 675	-7 746 379
Årets avskrivning	-469 296	-469 296
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 684 971	-8 215 675

Utgående restvärde enligt plan	63 964 697	64 433 993
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 473 830</i>	<i>14 473 830</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
Summa	107 000 000	107 000 000

NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
---------------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	133 188	133 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 188	133 188

Ingående ackumulerad avskrivning	-131 830	-111 135
Avskrivningar	-1 358	-20 695
Utgående ackumulerad avskrivning	-133 188	-131 830

Utgående restvärde enligt plan	0	1 358
--------------------------------	----------	--------------

NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2022-07-30	1,62 %	8 300 000	8 300 000
SBAB	2025-09-15	0,74 %	7 600 000	7 600 000
SBAB	2022-01-11	0,33 %	3 775 000	4 275 000
SBAB	2022-10-11	0,71 %	9 600 000	9 600 000
Summa			29 275 000	29 775 000
Varav kortfristig del			21 675 000	
Av kortfristig del amorteras kommande år			100 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 10, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Ei	35 012	18 791
Förutbetalda avgifter/hyror	276 481	277 731
Städning	1	1
Uppvärmning	44 867	27 328
Utgiftsräntor	11 205	25 012
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	194	0
Summa	367 760	348 863

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	43 170 000	43 170 000
Summa	43 170 000	43 170 000

NOT 12, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av allmänna belysningsarmaturer till LED. Utrett och åtgärdat felaktig fakturering av gemensam elkostnad som uppstått p.g.a. misstag av leverantören vid installation.

Underskrifter

SUNDBYBERG, 2022 - 04 - 07

Ort och datum

Eva Gibson

Eva Gibson

Kassör

Ove Martin Larsson

Ove Martin Larsson

Ledamot

Åsa Tegelman

Åsa Tegelman

Vice Ordförande

Hans Karlsson

Hans Karlsson

Ordförande

Yvonne Nordahl

Yvonne Britt-Marie Nordahl

Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 13

Tomas Ericson

Borev revisionsbyrå AB

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3, org.nr 769602-8146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 3 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

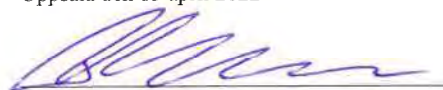
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 13 april 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor