

Styrelsen för
Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg

Org.nr: 769604-7955

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg med säte i STOCKHOLM org.nr. 769604-7955 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Eken 11	2000-01-01	2000

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Söderberg och Partners. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	garageplatser	0
99	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8568
2	Lokaler	86
Totalt 163 objekt		8654

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 32 st 3 rok, 44 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Föreningen är delaktig i Ågatans Samfällighetsförening.

Samfälligheten ansvarar för förvaltning av Ågatan (GA:1) samt strandpromenaden längs med Bällstaån (GA:2).

Föreningens andel i Ågatan är 20 % och Bällstaån 29 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Karlstein	Ordförande
Kenneth Westerdahl	Ledamot
Katarina Hallberg Piña	Ledamot
Madeleine Wallqvist	Ledamot
Peter Öhman	Ledamot
Margita Boström	Suppleant
Inger Maria Andersson	Suppleant
Per Martin Sjöberg-Silfverling	Ledamot
Johanna Snäcke	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Karlstein, Katarina Hallberg-Pina, Ing-Marie Andersson och Margita Boström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Katarina Hallberg Piña, Kenneth Westerdahl, Bo Karlstein, Johanna Snäcke.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Karin Hygrell Jonsson, ordinarie samt Marie Helmeborn, suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Björn Jonsson (sammankallande) Ågatan 11, Anders Österlund Ågatan 13, Michael Arreborn Ågatan 15 samt Hans Dahlqvist Ågatan 9 vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 42 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhålls fond.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-20.

Styrelsen har under året bl.a. arbetat med:

Digital underhållsplan har upprättats.

Antagit policy för hantering av personuppgifter (GDPR).

Antagit miljöpolicy som ska ligga till grund för framtida miljöarbete.

Styrelsen har fortsatt föreningens digitala resa genom att använda sig av digital signering och gemensam mail samt förhandlat fram nytt avtal med Telenor innebärande ökad hastighet på bredband för föreningens medlemmar.

Under året har gästrummet fått sig en ansiktslyftning.

27 augusti genomförde föreningen sitt försenade 20-årsjubileum. Festen blev mycket lyckad med över 100 st deltagande medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Bytt takfläktar i samtliga 4 fastigheter.
2021	Installation av ljusständning i samtliga källargångar.
2020	Omfattande gallrings- och planteringsarbete på samtliga markytor.
2020	Fogning av fönstersmygar.
2018	Renovering av samtliga av föreningens fönster.
2018	Renovering av samtliga av föreningens fasader.
2017	Byte av spis och kyl/frys i gemensamhetslokalen.
2017	Ombyggnad av grovsoprum.
2017	Omläggning av plåt på takterass Ågatan 15.
2016	Byte av torktumlare i tvättstuga.
2016	Byte av spaljéer på stödmurar.
2016	Byte av samtliga postboxar samt digitala anslagstavlor.
2015	Ombyggnad av markyta med flytt av trapp samt komplettering med ny grillplats.
2015	Byte av trätrall på samtliga terrasser.
2015	Renovering av gemensamhetslokal och gästrum.
2012	Ommålning av samtliga fönster.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Ommålning av cykelrum (Ågatan 9) samt installation av nya cykelställ.
2024	Byte av maskiner i föreningens tvättstuga.
2025	Modernisering av föreningens samtliga hissar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 155 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 154.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	232	194	224	270	325
Skuldsättning, kr/kvm	6 939	7 066	7 192	7 319	7 434
Räntekänslighet, %	9	9	10	9	10
Energikostnad, kr/kvm	122	140	134	136	135
Driftskostnad, kr/kvm	459	520	423	411	351
Årsavgifter, kr/kvm	785	785	720	785	785
Totala intäkter, kr/kvm	887	890	827	882	858
Nettoomsättning, tkr	7 999	8 056	7 506	8 023	7 782
Resultat efter finansiella poster, tkr	125	50	362	838	-9 929
Soliditet, %	60	59	59	58	58

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	69 481 497	0	0	69 481 497
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 685 500	0	0	19 685 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 869 996	0	134 618	2 004 614
S:a bundet eget kapital, kr	91 036 993	0	134 618	91 171 611
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-30 154	49 651	-134 618	-115 122
Årets resultat, kr	49 651	-49 651	124 939	124 939
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 497	0	-9 679	9 817
S:a eget kapital, kr	91 056 490	0	124 939	91 181 428

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 569 000 kr samt ianspråktagande skett med 434 382 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	19 496
Årets resultat, kr	124 939
Reservation till underhållsfond, kr	-569 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	434 382
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 817

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 817

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 999 410	8 055 839
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 316 198	-4 788 177
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 145 288	-924 742
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-142 705	-124 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 447 201</u>	<u>-1 426 027</u>
Summa rörelsekostnader		-7 051 392	-7 263 584
Rörelseresultat		948 018	792 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 412	2 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-826 491</u>	<u>-744 625</u>
Summa finansiella poster		-823 079	-742 604
Årets resultat		124 939	49 651

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>148 147 645</u>	<u>149 759 164</u>
		148 147 645	149 759 164
Summa anläggningstillgångar		<u>148 147 645</u>	<u>149 759 164</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		8 520	9 038
Övriga fordringar	Not 8	3 680 838	3 190 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>269 201</u>	<u>355 169</u>
		3 958 560	3 554 389
Kassa och bank	Not 10	406 941	449 733
Summa omsättningstillgångar		<u>4 365 501</u>	<u>4 004 123</u>
Summa tillgångar		<u>152 513 146</u>	<u>153 763 286</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	89 166 997	89 166 997
Yttre underhållsfond	2 004 614	1 869 996
	<u>91 171 611</u>	<u>91 036 993</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-115 122	-30 154
Årets resultat	124 939	49 651
	<u>9 817</u>	<u>19 496</u>
Summa eget kapital	<u>91 181 428</u>	<u>91 056 489</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 52 375 620	46 282 540
	<u>52 375 620</u>	<u>46 282 540</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 7 672 000	14 865 080
Leverantörsskulder	360 110	476 186
Skatteskulder	14 921	11 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 909 066	1 071 642
	<u>8 956 098</u>	<u>16 424 257</u>
Summa skulder	<u>61 331 718</u>	<u>62 706 797</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>152 513 146</u>	<u>153 763 286</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	124 939	49 651
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 447 201	1 426 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 572 140	1 475 678
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 184	67 074
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-275 079	-188 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 221 877	1 354 214
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	164 317	137 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	164 317	137 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 100 000	-1 093 080
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 000	-1 093 080
Årets kassaflöde	286 194	398 634
Likvida medel vid årets början	3 626 059	3 227 425
Likvida medel vid årets slut	3 912 253	3 626 059

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,47 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 722 580	6 722 580
Individuell mätning el	324 626	352 239
Hyror	930 778	859 324
Övriga intäkter	33 047	127 712
Bruttoomsättning	<u>8 011 031</u>	<u>8 061 855</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-11 621</u>	<u>-6 016</u>
	7 999 410	8 055 839
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	878 557	784 231
Reparationer	536 451	1 198 509
El	325 837	440 310
Uppvärmning	791 186	865 685
Vatten	304 728	257 505
Sophämtning	288 373	259 251
Fastighetsförsäkring	191 497	181 823
Kabel-TV och bredband	270 630	279 196
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	154 291	147 771
Förvaltningsarvoden	127 018	139 832
Övriga driftkostnader	13 248	34 196
Planerat underhåll	434 382	199 868
	<u>4 316 198</u>	<u>4 788 177</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	871 479	784 040
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 583	15 846
Administrationskostnader	138 659	81 256
Extern revision	16 600	17 200
Konsultkostnader	87 238	18 750
Medlemsavgifter	7 730	7 650
	<u>1 145 288</u>	<u>924 742</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	96 600	95 200
Revisionsarvode	9 720	9 520
Övriga arvoden	9 720	0
Sociala avgifter	26 665	19 918
	<u>142 705</u>	<u>124 638</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 238	1 172
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 869	540
Övriga ränteintäkter	304	308
	<u>3 412</u>	<u>2 021</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	825 291	743 424
Övriga räntekostnader	1 200	1 201
	<u>826 491</u>	<u>744 625</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	155 599 428	154 748 928
Ingående anskaffningsvärde mark	22 032 000	22 032 000
Utrangering moms	-164 317	0
Solceller	0	850 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 467 111	177 631 428
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 872 264	-26 446 238
Årets avskrivningar	-1 447 201	-1 426 027
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 319 466	-27 872 264
Utgående redovisat värde	148 147 645	149 759 164
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	162 000 000	130 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	391 000	333 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	98 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	260 391 000	224 333 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 739	11 724
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 962 558	2 635 441
Placeringskonto HSB Stockholm	542 754	540 885
Momsfordran	163 787	2 133
	3 680 838	3 190 183
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	269 201	355 169
	269 201	355 169

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 14	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Bo Karlstein

.....
Per Martin Sjöberg-Silfverling

.....
Johanna Snäcke

.....
Katarina Hallberg Piña

.....
Kenneth Westerdahl

.....
Madeleine Wallqvist

.....
Peter Ohman

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Karin Hygrell-Jonsson

.....
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

Borevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bällsta Bro i Sundbyberg, org.nr. 769604-7955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bällsta Bro i Sundbyberg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Karin Hygrell Jonsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO KARLSTEIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 14:34:39



KENNETH WESTERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 17:06:34



KATARINA HALLBERG PIÑA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:14:51



PETER ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:18:37



MADELEINE WALLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 15:47:02



PER MARTIN SJÖBERG-SILFVERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:27:21



JOHANNA SNÄCKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:58:14



KARIN HYGRELL JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:50:45



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 21:23:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsförening Bällsta Bro i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN HYGRELL JONSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:52:22



JOAKIM HÄLL BOREVISION AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 21:22:44

