

Årsredovisning 2020

BRF BÄLLSTA STRAND 3

769602-8146



YN
Gd
lit
Eg
Z

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BÄLLSTA STRAND 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "yn", "ant", and "Zg".

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.

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 Nordeuropa Försäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Åsa Tegelman	Ordförande
Yvonne Britt-Marie Nordahl	Sekreterare
Eva Gibson	Ledamot
Hans Karlsson	Kassör, vice ordf.
Ove Martin Larsson	Ledamot
Lars Lundgren	Suppleant
Mia Brunnberg	Suppleant

VALBEREDNING

Andreas Glöckner och Martin Vopatek

FIRMATECKNING

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

REVISORER

Tomas Eriksson Revisor Borev revisionsbyrå AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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.

Handwritten signatures in blue ink, including a large 'K' and several initials and full names.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

hösten 2020	Tätning av takplåtar på Ågatan 18
hösten 2020	Nya brytbleck satts in på 6 ytterdörrar
hösten 2020	Byte av pumpar i undercentralen
april 2020	Radonmätning slutförd
Hösten 2020	Renovering av innergården

AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Nya entre´ mattor inköpta.

Dörrstängare till källarförråden renoverade.

Inga städardagar genomförda pga pandemin

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 176 625	3 162 358	2 675 060	2 552 386
Resultat efter fin. poster	949 156	-1 014 287	-75 133	88 891
Soliditet, %	54	54	54	53
Yttre fond	2 936 682	3 531 307	3 270 307	3 009 307
Taxeringsvärde	107 000 000	107 000 000	87 000 000	87 000 000
Bostadsyta, kvm	4 190	4 190	4 190	4 190
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	525	381	347	347
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 106	7 232	7 232	7 470
Genomsnittlig skuldränta, %	1,04	1,26	1,48	1,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	29 240 800	-	-	29 240 800
Fond, yttre underhåll	3 531 307	-	-594 625	2 936 682
Kapitaltillskott	1 776 915	-	-	1 776 915
Balanserat resultat	1 560 618	-1 014 287	594 625	1 140 956
Årets resultat	-1 014 287	1 014 287	949 156	949 156
Eget kapital	35 095 353	0	949 156	36 044 509

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "YV", "Zg", "ait", and "Z".

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 140 956
Årets resultat	949 156
Totalt	<u>2 090 112</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	321 000
Balanseras i ny räkning	1 769 112
	<u>2 090 112</u>

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



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 176 625	3 162 358
Rörelseintäkter		614 911	54 272
Summa rörelseintäkter		3 791 536	3 216 630
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-4	-1 901 425	-2 174 688
Övriga externa kostnader	5	-576 134	-551 678
Personalkostnader	6	-89 481	-70 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-489 991	-491 710
Summa rörelsekostnader		-3 057 032	-3 288 592
RÖRELSERESULTAT		734 504	-71 963
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 707	-382 945
Summa finansiella poster		-314 707	-382 743
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		419 797	-454 706
Bokslutsdispositioner		529 359	-559 581
ÅRETS RESULTAT		949 156	-1 014 287

42

2g

air

2

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	64 433 993	64 903 289
Maskiner och inventarier	8	1 358	22 053
Pågående projekt		38 251	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 473 602	64 925 342
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 473 602	64 925 342
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 260	9 652
Övriga fordringar		1 773	2 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		672 927	266 337
Summa kortfristiga fordringar		679 960	278 058
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 308 161	915 893
Summa kassa och bank		1 308 161	915 893
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 988 120	1 193 951
SUMMA TILLGÅNGAR		66 461 722	66 119 293

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Sg", "År", and "Z".

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 017 715	31 017 715
Fond för yttre underhåll	2 936 682	3 531 307
Summa bundet eget kapital	33 954 397	34 549 022

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 140 956	1 560 618
Årets resultat	949 156	-1 014 287
Summa fritt eget kapital	2 090 112	546 331

SUMMA EGET KAPITAL

36 044 509 35 095 353

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	17 800 000	30 300 000
Summa långfristiga skulder		17 800 000	30 300 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		11 975 000	0
Leverantörsskulder		258 407	191 478
Skatteskulder		4 205	2 952
Övriga kortfristiga skulder		30 738	26 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	348 863	502 719
Summa kortfristiga skulder		12 617 213	723 940

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 461 722 66 119 293

yn Δ eit
Σg ad R

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	915 893	943 273
Resultat efter finansiella poster	949 156	-1 014 287
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	489 991	491 710
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 439 147	-522 577
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-401 902	505 874
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 727	-10 677
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	955 519	-27 380
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-38 251	0
Kassaflöde från investeringar	-38 251	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-525 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-525 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	392 268	-27 380
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 308 161	915 893

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "W", "Zg", "at", "Ant", and "R".

Noter

Not 1, Redovisnings- 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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "yav", "Eg", "Ant", and "ad".

ett andelstal för fördelningen av föreningens kapitalkostnader och amorteringar.

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

BERÄKNING ÖVERSKOTT/UNDERSKOTT AV KAPITAL 2020-01-01 - 2020-12-31

Räntekostnader	313 227
Ränteintäkter	0
Amortering	525 000
Summa	838 227

Avgår årsavgifter kapital	-308 868
Föregående års överskott/underskott	-145 950
Årets överskott/underskott	-383 409
Summa	-838 227

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	522 500	471 600
Intäktsreduktion	-10 935	0
Årsavgifter, bostäder	2 506 860	2 540 998
Övriga intäkter	158 208	149 766
Summa	3 176 633	3 162 364

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Eg", "Aut", and "R".

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2020	2019
Besiktning och service	81 944	72 266
Bredband	3 481	2 010
Fastighetsel	176 937	144 836
Fastighetsförsäkringar	75 125	71 941
Fastighetsskatt	74 308	71 604
Fastighetsskötsel	22 956	22 956
Fjärrvärme	234 107	300 922
Försäkringsärende	158 809	0
Grovsopor, tidningar	65 894	41 346
Kabel-TV	151 614	151 366
Självrisk	455 589	0
Snöskottning	24 925	36 274
Sophämtning	70 889	70 508
Städning	41 073	41 072
Temp. rep und eller projekt	50 985	0
Trädgårdsarbete	4 728	2 522
Vatten	120 366	116 606
Övriga rep./underhåll	87 696	112 836
Summa	1 901 425	1 259 063

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
underhåll avloppsstammar19	0	118 125
Hissrenovering	0	797 500
Summa	0	915 625

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	11 506
Kameral förvaltning	64 560	61 752
Revisionsarvoden	13 875	-125
Övriga förvaltningskostnader	497 699	478 545
Summa	576 134	551 678

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "yg", "År", "Eg", and "64.2".

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	11 358	9 717
Styrelsearvoden	78 123	60 799
Summa	89 481	70 516

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	72 649 668	72 649 668
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>72 649 668</u>	<u>72 649 668</u>

Ingående ackumulerad avskrivning	-7 746 379	-7 277 013
Årets avskrivning	-469 296	-469 366
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 215 675</u>	<u>-7 746 379</u>

Utgående restvärde enligt plan	<u>64 433 993</u>	<u>64 903 289</u>
<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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "YN" and "EG".

NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	133 188	133 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 188	133 188
Ingående ackumulerad avskrivning	-111 135	-88 791
Avskrivningar	-20 695	-22 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 830	-111 135
Utgående restvärde enligt plan	1 358	22 053

NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2022-07-30	1,62 %	8 300 000	8 300 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,09 %	7 600 000	7 600 000
SBAB	2021-01-10	0,43 %	4 275 000	4 800 000
SBAB	2022-10-11	0,71 %	9 600 000	9 600 000
Summa			29 775 000	30 300 000
Varav kortfristig del			11 875 000	
Av kortfristig del amorteras kommande år			200 000	

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 2021 omsätts vid förfall

NOT 10, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	18 791	22 262
Förutbetalda avgifter/hyror	277 731	261 505
Städning	1	1
Uppvärmning	27 328	33 304
Utgiftsräntor	25 012	39 697
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	145 950
Summa	348 863	502 719

Handwritten signatures and initials in blue ink.

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	43 170 000	43 170 000
Summa	43 170 000	43 170 000

NOT 12, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Införande av gemensam el IMD kommer att genomföras under första kvartalet 2021. Föreningen har bytt försäkringsbolag till Brandkontoret. Det kollektiva bostadsrättstillägget är borttaget. f.o.m 1.1.21

Underskrifter

Sundbyberg, 12 - 04 - 21

Ort och datum

Eva Gibson

Eva Gibson

Ledamot

Ove Martin Larsson

Ove Martin Larsson

Ledamot

Åsa Tegelman

Åsa Tegelman

Ordförande

Hans Karlsson

Hans Karlsson

Kassör ~~v. ordf~~

Yvonne Britt-Marie Nordahl

Yvonne Britt-Marie Nordahl

Sekreterare ~~v. ordf~~

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 19

Tomas Eriksson

Borev revisionsbyrå AB

Tomas Eriksson

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 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 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 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.

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 revisionssed 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 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 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed 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 19 april 2021



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor