

Årsredovisning för Brf Bällstabacken 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4 registrerades 2006-11-24. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål 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 komplement till bostadslägenhet.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2007 fastigheten Fredfors 12, Bromma kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Fastigheten är bebyggd med 2 byggnader som innehåller 39 lägenheter med bostadsrätt.

| | | |
|-------------------------------|-------|----------------------|
| 1 rum och kök | 32 st | 1 120 m ² |
| 4 rum och kök | 7 st | 658 m ² |
| Total bostadsarea uppgår till | | 1 778 m ² |
| Total tomtarea uppgår till | | 1 938 m ² |
| P-platser | | 15 st |
| Garage | | 2 st |

Föreningen äger fastigheten Fredfors 12 med gatuadressen Karlsbodavägen 47-63, Bromma, i Stockholms kommun.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 6 maj

| | |
|---------------------|------------|
| Fredrik Wixenius | Ordförande |
| Mattias Dahlberg | Vice ordf |
| Johan Nilemar | Ledamot |
| Göran Norberg | Ledamot |
| Mia Thorn Lundquist | Suppleant |

För tiden 6 ma - 31 decemberj

| | |
|--------------------|------------|
| Mattias Dahlberg | Ordförande |
| Johan Nilemar | Vice ordf |
| Göran Norberg | Ledamot |
| Anna Westberg | Ledamot |
| Andreas Tüttelmann | Suppleant |
| Frida Walker | Suppleant |

Revisor

| | |
|-------------------|----------------|
| BOREV Revision AB | Extern revisor |
|-------------------|----------------|



Valberedning

Under året har styrelsen agerat som valberedning

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06
Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Norrenergi (fjärrvärme), Stockholm Vatten & Avfall och Ragn-Sells (renhållning), Enkla Elbolaget (el), Fortum AB (elnät), Stockholm Vatten & Avfall (vatten och avlopp), WIAB (jour/teknisk service), Söder om Söder Städ o Fönsterputs, Hissgruppen (hisservice och underhåll), QT-System (underhåll passagesystem/kodlås), Ownit (bredband och kabel-TV), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister)

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 7 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Antal medlemmar vid årets början var 47 st, under året har 5 st nya medlemmar tillkommit och 5 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 47 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 716 | 1 717 | 1 719 | 1 728 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -111 | -67 | -73 | -250 |
| Balansomslutning (tkr) | 70 518 | 71 828 | 72 030 | 73 264 |
| Soliditet (eget kapital/balansomslutning) | 73,6% | 72,4% | 72,3% | 71,1% |
| Bankskuld i kr/m ² lghyta | 10 324 | 10 971 | 11 083 | 11 730 |
| Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²) | 860 | 860 | 860 | 860 |
| Räntekänslighet *) | 12,0 | 12,8 | | |

*) Räntebärande skuld 31 dec / årsavgift

Verksamheten under året

Föreningen har fortsatt god ekonomi. Räntevillkor har omförhandlats, vilket resulterat i lägre räntekostnader. Utöver den årliga amorteringen om 200 000 kr, har en extra amortering om 950 000 kr gjorts.

Likt tidigare år har föreningen själva tagit hand om snöskottning, sandning, sopning samt löpande trädgårdsarbete, vilket medför att föreningen kan hålla kostnaderna nere.

Under året har föreningen arbetat fram en underhållsplan. Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

För ökad trivsel och förbättrad utomhusmiljö har en ny gräsmatta anlagts och en gemensam grill har köpts in till uteplatsen.

Verksamheten under kommande år

De senaste årens arbete med god kostnadskontroll i föreningen har inneburit ett starkt positivt kassaflöde. Därav kan det bli aktuellt med ytterligare en extra amortering på lånen under 2020.

Under året kommer obligatorisk ventilationskontroll genomföras (OVK-kontroll).

Utöver det ska arbetet med god ekonomi fortsätta genom översyn av nuvarande avtal med leverantörer. Därutöver är målsättningen att fortsätta verka för god sammanhållning och trivsel i föreningen.

Årets resultat

Årets drift-, personal-, räntekostnader samt löpande amortering, tillsammans med föreslagen avsättning till yttre fond, har täckts av årets intäkter. Det negativa resultatet var förväntat då föreningen övergått till att tillämpa en linjär avskrivningsplan för byggnaderna.

Förändring av eget kapital

| | Insatser och upplåtelseavg. | Yttre repara- tionsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 52 402 000 | 540 707 | -889 059 | -67 314 |
| Disposition av 2018 års resultat | | 133 153 | -200 467 | 67 314 |
| Årets resultat | | | | -110 623 |
| Belopp årets utgång | <u>52 402 000</u> | <u>673 860</u> | <u>-1 089 526</u> | <u>-110 623</u> |

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -1 089 526 |
| Årets resultat | <u>-110 623</u> |
| | -1 200 149 |

Styrelsen föreslår att:

| | |
|---|-------------------|
| Till yttre reparationsfonden avsättes | 172 835 |
| Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas | 0 |
| Till balanserat resultat överföres | <u>-1 372 984</u> |
| | -1 200 149 |

RESULTATRÄKNING

| | INTÄKTER | | | |
|--|-----------------|------------------|-------------|------------------|
| <u>Nettoomsättning</u> | <u>2019</u> | | <u>2018</u> | |
| Årsavgifter | 1 528 956 | | 1 528 956 | |
| Hysesintäkter | 75 500 | | 76 433 | |
| Kabel-TV/bredbandsintäkter | 111 852 | 1 716 308 | 111 852 | 1 717 241 |
| <u>Övriga rörelseintäkter</u> | | | | |
| Övriga intäkter | | 8 257 | | 13 932 |
| SUMMA INTÄKTER | | <u>1 724 565</u> | | <u>1 731 173</u> |

RÖRELSENS KOSTNADER

| | | | | |
|--|----------|-----------------|----------|----------------|
| <u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u> | | | | |
| Driftskostnader | -612 604 | 1 | -614 012 | |
| Administrationskostnader | -66 836 | | -64 890 | |
| Fastighetsskatt | -55 623 | -735 063 2 | -27 572 | -706 474 |
| <u>Reparation och underhållskostnader</u> | | | | |
| Reparationer | -20 558 | | 0 | |
| Planerat underhåll | -57 463 | -78 021 | -45 128 | -45 128 |
| Personalkostnader | | -52 568 3 | | -52 568 |
| <u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u> | | | | |
| Byggnader | | -724 975 4 | | -724 975 |
| RÖRELSERESULTAT | | 133 938 | | 202 028 |
| <u>Resultat från finansiella poster</u> | | | | |
| Ränteintäkter | 0 | | 0 | |
| Räntekostnader | -244 561 | -244 561 | -269 342 | -269 342 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -110 623 | | -67 314 |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>-110 623</u> | | <u>-67 314</u> |

Z

BALANSRÄKNING

| | <u>2019</u> | <u>Not</u> | <u>2018</u> | |
|--|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | | | | |
| Byggnader | 52 180 988 | 4 | 52 905 963 | |
| Mark | 17 442 000 | 69 622 988 | 17 442 000 | 70 347 963 |
| <u>Omsättningstillgångar</u> | | | | |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | | |
| Avräkning skatter och avgifter | 52 | | 45 | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0 | | 2 847 | |
| Förutbet kostnader/uppl intäkter | 28 550 | 28 602 5 | 28 366 | 31 258 |
| Kassa och bank | | <u>866 463</u> | | <u>1 448 388</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>70 518 053</u> | | <u>71 827 609</u> |

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | | |
|--|------------|---------------------|------------|-------------------|
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | | |
| Insatskapital | 52 402 000 | | 52 402 000 | |
| Yttre reparationsfond | 673 860 | 53 075 860 | 540 707 | 52 942 707 |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | | |
| Balanserat resultat | -1 089 526 | | -889 059 | |
| Årets resultat | -110 623 | -1 200 149 | -67 314 | -956 373 |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 18 156 145 6 | | 19 306 145 |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | | | |
| Kortfristig skuld till kreditinstitut | 200 000 | | 200 000 | |
| Leverantörsskulder | 63 521 | | 124 275 | |
| Egna skatteskulder | 6 278 | | 2 341 | |
| Upplupna kostnader | 80 090 | 7 | 67 810 | |
| Förskottsinsbetalda hyror/avg | 136 308 | 486 197 | 140 704 | 535 130 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | <u>70 518 053</u> | | <u>71 827 609</u> |



NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader ca 1,27% per år (i genomsnitt)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

| | <u>Driftskostnader</u> | |
|----------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Fastighetskötsel, extra tjänster | 9 096 | 16 731 |
| Städ | 34 953 | 34 428 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | 0 |
| Hisskostnader | 19 757 | 14 079 |
| Serviceavtal | 18 874 | 18 574 |
| El | 49 559 | 47 249 |
| Värme | 243 554 | 238 023 |
| Vatten | 49 556 | 50 615 |
| Sophämtning | 27 167 | 24 994 |
| Försäkringar | 13 072 | 12 814 |
| Kabel-TV/bredband | 107 244 | 107 244 |
| Förbrukningsinventarier | 1 568 | 7 716 |
| Extern revision | 9 400 | 9 325 |
| Övriga förvaltningskostnader | <u>28 804</u> | <u>32 220</u> |
| SUMMA | <u>612 604</u> | <u>614 012</u> |

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2008 och betalar därmed fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Fastigheten var befriad från kommunal fastighetsavgift 2009-2013 och betalade halv kommunal fastighetsavgift 2014-2018. Fr o m 2019 betalar föreningen hel kommunal fastighetsavgift som uppgick till maximalt 1 377 kr/ lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Styrelsen | 40 000 | 40 000 |
| Övriga ersättningar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| SUMMA LÖNER OCH ARVODEN | 40 000 | 40 000 |
| Sociala avgifter | <u>12 568</u> | <u>12 568</u> |
| SUMMA Löner, arvoden och sociala avgifter | <u>52 568</u> | <u>52 568</u> |

NOT NR 4

Fredsfors 12

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Taxeringsvärde: | 49 794 000 | 43 750 000 |
| Byggnadsvärde | 30 100 000 | 28 086 000 |
| Markvärde | <u>19 694 000</u> | <u>15 664 000</u> |
| SUMMA TAXERINGSVÄRDE | <u>49 794 000</u> | <u>43 750 000</u> |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 49 600 000 | 43 600 000 |
| Lokaler | 194 000 | 150 000 |

| Bokfört värde: | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 57 058 000 | 57 058 000 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 152 037 | -3 427 062 |
| Årets avskrivningar | <u>-724 975</u> | <u>-724 975</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 877 012 | -4 152 037 |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>52 180 988</u> | <u>52 905 963</u> |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE | <u>52 180 988</u> | <u>52 905 963</u> |

NOT NR 5

Förutbet kostn/uppl intäkter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 5 523 | 5 339 |
| Ownit | 21 339 | 21 339 |
| QT Systems | <u>1 688</u> | <u>1 688</u> |
| SUMMA | <u>28 550</u> | <u>28 366</u> |

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

| | <u>Räntejust.</u> | <u>Ränta</u> | <u>Skuld</u> |
|---|--------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2021-09-28 | 1,390% | 4 670 750 |
| Stadshypotek | 2020-06-29 | 0,738% | 6 842 698 |
| Stadshypotek | 2024-06-30 | 0,980% | 6 842 697 |
| SUMMA FASTIGHETSLÅN | | | <u>18 356 145</u> |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering | | | -200 000 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER | | | <u>18 156 145</u> |
| Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2024-12-31 | | | 17 356 145 |

NOT NR 7

Upplupna kostnader

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Upplupna räntor | 501 | 3 187 |
| Upplupet revisionsarvode | 9 600 | 9 500 |
| Upplupet styrelsearvode | 40 000 | 40 000 |
| Upplupna sociala avgifter | 12 568 | 12 568 |
| Upplupna kostnader el | 1 787 | 0 |
| Upplupna kostnader vatten & avlopp | 12 734 | 0 |
| Upplupna kostnader renhållning | 2 900 | 0 |
| Upplupen fastighetsskötsel | 0 | 1 855 |
| Upplupna förvaltningskostnader | <u>0</u> | <u>700</u> |
| SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER | <u>80 090</u> | <u>67 810</u> |

NOT NR 8

Ställda säkerheter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 150 000 | 22 150 000 |

NOT NR 9

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Bromma den 16 / 3 2020



Mattias Dahlberg



Johan Nilemar



Göran Norberg



Anna Westberg

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2020



TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisor

BOREV Revision AB
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4, org.nr 769615-5485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bällstabacken 4 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 på fel. 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Bällstabacken 4 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 revisionsd 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 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 8 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Brf Bällstabacken 4

Budget 2020

| | Budget 2020 | Budget 2019 | Utfall 2019 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <u>Huvudintäkter</u> | | | |
| Årsavgifter | 1 529 000 | 1 529 000 | 1 528 956 |
| Hyra p-platser | 78 000 | 78 000 | 75 500 |
| <u>Kapitalintäkter</u> | | | |
| Ränteintäkter | 0 | 0 | 0 |
| <u>Övriga intäkter</u> | | | |
| Bredbandsintäkter | 112 000 | 112 000 | 111 852 |
| Andrahandsupplåtelser | 0 | 9 000 | 4 307 |
| Övriga intäkter | 4 000 | 5 000 | 3 950 |
| Summa intäkter | 1 723 000 | 1 733 000 | 1 724 565 |
| <u>Drift/förvaltningskostnader</u> | | | |
| Fastighetsskötsel, extra | 20 000 | 20 000 | 9 096 |
| Städ | 36 000 | 36 000 | 34 953 |
| Obligatoriska besiktningar | 20 000 | 0 | 0 |
| Hiss | 14 000 | 14 000 | 19 757 |
| Serviceavtal | 20 000 | 20 000 | 18 874 |
| Löpande underhåll | 30 000 | 30 000 | 20 558 |
| Periodiskt underhåll | 50 000 | 50 000 | 57 463 |
| Elektricitet | 54 000 | 54 000 | 49 559 |
| Uppvärmning | 257 000 | 261 000 | 243 554 |
| Vatten | 53 000 | 52 000 | 49 556 |
| Renhållning | 29 000 | 27 000 | 27 167 |
| Försäkringar | 14 000 | 14 000 | 13 072 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 0 | 1 568 |
| Kabel-TV/bredband | 111 000 | 111 000 | 107 244 |
| Extern revision | 10 000 | 9 000 | 9 400 |
| Redovisningstjänster | 69 000 | 67 000 | 66 836 |
| Fastighetsskatt/avgift | 57 000 | 56 000 | 55 623 |
| Övriga förvaltningskostnader | 30 000 | 28 000 | 28 804 |
| <u>Personalkostnader/ arvoden</u> | | | |
| Styrelsearvoden | 40 000 | 40 000 | 40 000 |
| Sociala avgifter | 13 000 | 13 000 | 12 568 |
| Bilersättning | 1 000 | 1 000 | 0 |
| <u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u> | | | |
| Avskrivningar (= årlig amort.) | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| Räntekostnader | 206 000 | 305 000 | 244 561 |
| Summa kostnader | 1 334 000 | 1 408 000 | 1 310 213 |
| <u>Resultatdispositionen</u> | | | |
| Avsättning yttre rep fond | 198 000 | 169 000 | 172 835 |
| Resultat efter avsättning yttre reparationsfond | 191 000 | 156 000 | 241 517 |
| Avskrivningar (resterande del) | 525 000 | 525 000 | 524 975 |
| Resultat efter avskrivningar | -334 000 | -369 000 | -283 458 |