Årsredovisning 2025

Brf Balladen i Västra Eriksberg

769623-3274



nabo

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Balladen i Västra Eriksberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

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.

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

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 sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 76:2	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 245 kvm och 1 lokal om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 190 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tuomo Saaranen	Ordförande
Helena Josefsson	Styrelseledamot
Ingemar Skarstig	Styrelseledamot
Kim Rexhepaj	Styrelseledamot
Maycon Coelho	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

Revisorer

Helin Karam Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024
- Byte av varmvattenmätare i alla lägenheter
- Byte av fläkt ovanför Diddis
- Uppdatering av larmtelefon i hissarna
- Byte av bevakningskameror

2025
- Underhållsspolning

Planerade underhåll

2026
- Installation av brandvarnare i fastigheten
- Utökande av el-platser i garaget

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar och garageport	Kiwa
Brandskydd SBA	Anticimex
Bredband/TV	Bahnhof/Allente
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltare inom abonnemangsförvaltning	Tff-bas
Garageport	Ale portar
Hissar	Kone
Kontroll av värmepump	Klimatgruppen AB
Mätning av varmvatten	Brunata
Portsystem tagg	Locksafe
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Underhåll av undercentral	Göteborgs el

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs samfällighet, med en andel på 1.003%.

Samfälligheten förvaltar eriksbergs samfällighetsförenings uppdrag innebär att ansvara och underhålla den mark som ligger inom samfällighetens område. Sopsugen ingår även i samfällighetens förvaltning. Ekonomisk som teknisk förvaltning utförs av Guab.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt bredbands och TV avtal med Bahnhof/Allente, Nytt avtal av teknisk förvaltning med Nabo

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 94 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 396 793	3 393 213	3 291 785	2 928 180
Resultat efter fin. poster	-1 400 055	-855 130	-525 678	-1 219 379
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	2 733 250	2 270 278	1 807 306	1 982 281
Taxeringsvärde	149 059 000	165 522 000	165 522 000	165 522 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	662	650	614
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	82,6	81,1	80,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 091	7 091	7 103	7 173
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 800	6 181	6 192	6 252
Sparande / kvm totalyta, kr	102	74	139	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	63	54	67
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	59	55	78	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	38	37	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	159	156	169	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,38	2,27	1,09
Räntekänslighet (%)	10,97	10,71	10,93	11,68

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för vatten (totalt 60 734 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Brf Balladen i Västra Eriksberg går med ett negativt resultat på 1 339 636 kr vilket avskrivningarna på 1 870 128 kr täcker.
Trots att föreningen dragits med högre taxebunda kostnader har föreningen en god ekonomi med ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	75 006 000	-	-	75 006 000
Upplåtelseavgifter	57 269 000	-	-	57 269 000
Fond, yttre underhåll	2 270 278	-	462 972	2 733 250
Balanserat resultat	-5 553 763	-855 130	-462 972	-6 871 865
Årets resultat	-855 130	855 130	-1 400 055	-1 400 055
Eget kapital	**128 136 385**	**0**	**-1 400 055**	**126 736 330**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 871 865
Årets resultat	-1 400 055
Totalt	**-8 271 920**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	447 177
Att från yttre fond i anspråk ta	-60 419
Balanseras i ny räkning	-8 658 678
	-8 271 920

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 396 793	3 393 213
Övriga rörelseintäkter	3	489	7 381
Summa rörelseintäkter		**3 397 282**	**3 400 594**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 838 104	-1 799 862
Övriga externa kostnader	9	-202 978	-195 293
Personalkostnader	10	-79 736	-84 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 870 128	-1 215 732
Summa rörelsekostnader		**-3 990 945**	**-3 295 289**
RÖRELSERESULTAT		**-593 663**	**105 305**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 302	59 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-855 694	-1 020 349
Summa finansiella poster		**-806 392**	**-960 435**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 400 055**	**-855 130**
ÅRETS RESULTAT		**-1 400 055**	**-855 130**

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	153 878 077	155 732 377
Maskiner och inventarier	13	69 516	85 344
Summa materiella anläggningstillgångar		**153 947 593**	**155 817 721**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**153 947 593**	**155 817 721**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 004	12 694
Övriga fordringar	14	1 617 204	1 133 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	176 944	205 687
Summa kortfristiga fordringar		**1 807 152**	**1 351 427**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 924 218	1 880 795
Summa kassa och bank		**1 924 218**	**1 880 795**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 731 370**	**3 232 222**
SUMMA TILLGÅNGAR		**157 678 963**	**159 049 943**

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 275 000	132 275 000
Fond för yttre underhåll		2 733 250	2 270 278
Summa bundet eget kapital		**135 008 250**	**134 545 278**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 871 865	-5 553 763
Årets resultat		-1 400 055	-855 130
Summa ansamlad förlust		**-8 271 920**	**-6 408 893**
SUMMA EGET KAPITAL		**126 736 330**	**128 136 385**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	20 627 632
Summa långfristiga skulder		**0**	**20 627 632**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	30 101 088	9 473 456
Leverantörsskulder		270 994	25 741
Skatteskulder		65 810	70 440
Övriga kortfristiga skulder		24 581	22 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	480 160	693 779
Summa kortfristiga skulder		**30 942 633**	**10 285 927**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**157 678 963**	**159 049 943**

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-593 663**	**105 305**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 870 128	1 215 732
	1 276 465	**1 321 037**
Erhållen ränta	48 078	72 590
Erlagd ränta	-863 951	-1 123 778
Erhållen utdelning	1 224	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**461 816**	**269 849**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	89 484	-106 328
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 331	-90 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**588 631**	**73 012**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-52 978
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**-52 978**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**588 631**	**20 034**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 948 459**	**2 928 425**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 537 091**	**2 948 459**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Balladen i Västra Eriksberg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	0,82 %
Yttertak	4,94 %
Fasader	3,18 %
Balkonger	3,18 %
Fönster	3,18 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	6,84 %
Ventilation	4,94 %
El	2,34 %
Hissar	3,87 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 483 424	2 483 424
Övriga årsavgifter	85 554	0
Hyresintäkter, lokaler	79 392	78 806
Hyresintäkter, p-platser	386 957	363 183
Övriga intäkter	48 548	50 451
Kabel-TV/Bredband	200 673	274 118
Intäktsreduktion	-3 617	0
Vatten	60 734	51 722
El	55 128	91 509
Summa	**3 396 793**	**3 393 213**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	9
Övriga intäkter	0	3 032
Övriga rörelseintäkter	486	4 340
Summa	**489**	**7 381**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	24 376	0
Besiktning och service	156 906	190 395
Städning	79 376	0
Trädgårdsarbete	1 507	1 552
Övrigt	75 028	28 492
Snöskottning	30 371	18 826
Summa	**367 564**	**239 265**

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	24 527	10 434
Trapphus/port/entr	600	1 013
Soprum/miljöanläggning	0	4 701
Dörrar och lås/porttele	19 139	24 978
Övriga gemensamma utrymmen	4 890	0
VA	17 747	0
Värme	0	3 792
Ventilation	11 139	68 496
El	2 337	14 881
Hissar	78 423	85 628
Fasader	8 750	0
Staket/grind/terrass	656	656
Gård/markytor	488	0
Garage och p-platser	3 075	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	22 160
Summa	**171 771**	**236 739**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	60 419	0
Summa	**60 419**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	261 645	308 198
Uppvärmning	307 741	267 935
Vatten	253 475	183 714
Sophämtning	6 484	1 862
Summa	**829 345**	**761 708**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 441	48 333
Övrigt	7 780	0
Bredband	41 373	0
Bredband/Kabeltv	135 688	227 158
Arvode teknisk förvaltning	29 172	254 234
Samfällighet	113 961	-2 794
Fastighetsskatt	30 590	35 220
Summa	**409 005**	**562 151**

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 452	12 842
Programvaror	324	0
Övriga förvaltningskostnader	65 198	55 294
Juridiska kostnader	7 500	5 063
Revisionsarvoden	19 453	18 750
Ekonomisk förvaltning	107 612	102 656
Konsultkostnader	1 439	688
Summa	**202 978**	**195 293**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	66 000	66 000
Sociala avgifter	13 736	18 403
Summa	**79 736**	**84 403**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	854 802	1 019 051
Övriga räntekostnader	892	1 298
Summa	**855 694**	**1 020 349**

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 000 000	169 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**169 000 000**	**169 000 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 267 623	-12 067 719
Årets avskrivning	-1 854 300	-1 199 904
Utgående ackumulerad avskrivning	**-15 121 923**	**-13 267 623**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**153 878 077**	**155 732 377**
I utgående restvärde ingår mark med	*49 010 000*	*49 010 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 900 000	111 396 000
Taxeringsvärde mark	36 159 000	54 126 000
Summa	**149 059 000**	**165 522 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 815	167 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**167 815**	**167 815**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-82 471	-66 643
Årets avskrivning	-15 828	-15 828
Utgående ackumulerad avskrivning	**-98 299**	**-82 471**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**69 516**	**85 344**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 331	10 570
Övriga fordringar	0	54 812
Nabo Klientmedelskonto	766 091	745 684
Borgo	846 782	321 981
Summa	**1 617 204**	**1 133 046**

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 279	165 295
Fastighetsskötsel	6 334	0
Städning	20 627	0
Försäkringspremier	12 733	12 245
Bredband	12 350	0
Förvaltning	30 621	28 147
Summa	**176 944**	**205 687**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-30	3,36 %	10 277 632	10 277 632
Stadshypotek	2026-09-30	2,49 %	10 350 000	10 350 000
Stadshypotek	2026-09-01	2,35 %	9 473 456	9 473 456
Summa			**30 101 088**	**30 101 088**
Varav kortfristig del			30 101 088	9 473 456

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 101 088 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 812	0
El	10 904	121 142
Uppvärmning	68 357	104 290
Utgiftsräntor	118 654	126 911
Vatten	2 184	55 136
Förutbetalda avgifter/hyror	262 749	271 800
Beräknat revisionsarvode	14 500	14 500
Summa	**480 160**	**693 779**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 725 000	36 725 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning i februari för 2026 med 3%

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Helena Josefsson
Styrelseledamot

Ingemar Skarstig
Styrelseledamot

Kim Rexhepaj
Styrelseledamot

Maycon Coelho
Styrelseledamot

Tuomo Saaranen
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Helin Karam
Revisor

Hk5zJpYCWx-HkjfkaFCZx

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Balladen i Västra Eriksberg, org.nr. 769623-3274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Balladen i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

SyxcGyat0-e-B1sGk6YAWg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Balladen i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
SyxcGyat0-e-B1sGk6YAWg

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed