



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Balladen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-09 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balladen 4	2001	Solna

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1956

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 732 kvm och 2 lokaler om 517 kvm. Byggnadernas totalyta är 3321 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anton Granström	Ordförande 2023-06-09
Patricia Alicja Westerlund	Sekreterare
Lucas Dijkstra	Ordförande 2023-01-01 till 2023-01-31
Ted Massoud	Ordförande 2023-02-01 till 2023-06-08
Elias Polbring	Styrelseledamot 2023-01-01 till 2023-10-31
Peyman Ahmadzade Banisy	Styrelseledamot
Fredrik Hallberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Aman Singh  
Lars Ketscher

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Börje Krafft    Auktoriserad revisor    Add & Subtract

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)  
Renovering entrétrappa
- 2022 ● Åtgärda algväxt & lagning fasad på fasad  
Fönsterbyte
- 2021 ● Byte av utvändig belysning
- 2020 ● Renovering Röklucca
- 2019 ● Dränering runt hela fastigheten
- 2015 ● Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)  
Installation av ny nödbelysning  
Byte av fläktmotor
- 2012 ● Installation säkerhetsdörrar
- 2008 ● Omläggning av tak - Ny ytbeläggning  
Installation av ny fjärrvärmecentral - Arbete slutfört januari
- 2007 ● Målning av trapphus
- 2006 ● El- & Rörstambyte  
Nyinstallation hiss
- 2003 ● Omputsning av fasad

## Planerade underhåll

- 2024 ● Inget planerat underhåll i närtid

### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skötsel utvändigt	Cemi AB
Trapphusstädning	Almestar Multiservice AB
Tv och internet	Tele2 Sverige AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10,00%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 349 515	2 305 711	2 260 455	2 224 094
Resultat efter fin. poster	-494 430	-4 025 917	2 996	164 516
Soliditet (%)	30	31	44	44
Yttre fond	275 973	1 791 584	1 414 249	962 738
Taxeringsvärde	91 991 000	91 991 000	75 828 000	75 828 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	684	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 712	6 752	5 599	5 727
Skuldsättning per kvm	5 521	5 678	4 708	4 816
Sparande per kvm	10	115	197	269
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	39	28	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	110	104	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	15	18	15
Energikostnad per kvm	157	165	150	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	1,20	-	-
Räntekänslighet	9,82	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Räntekostnader har ökat drastigt och styrelsen håller på att se över avtal och binda räntor på lägre nivåer.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	17 625 915	-	-	17 625 915
Upplåtelseavgifter	3 535 402	-	-	3 535 402
Fond, yttre underhåll	1 791 584	-	-1 310 215	481 369
Balanserat resultat	-10 319 231	-4 025 917	1 310 215	-13 034 933
Årets resultat	-4 025 917	4 025 917	-494 430	-494 430
<b>Eget kapital</b>	<b>8 607 753</b>	<b>0</b>	<b>-494 430</b>	<b>8 113 323</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 345 148
Årets resultat	-494 430
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	1 310 215
<b>Totalt</b>	<b>-13 529 363</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	80 717
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 529 363</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 349 516	2 305 711
Övriga rörelseintäkter	3	22 346	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 371 862</b>	<b>2 305 711</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 441 698	-5 217 964
Övriga externa kostnader	9	-245 028	-271 646
Personalkostnader	10	-95 912	-98 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 433	-544 932
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 178 071</b>	<b>-6 133 108</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>193 791</b>	<b>-3 827 397</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 024	4 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-709 245	-203 197
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-688 221</b>	<b>-198 520</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-494 430</b>	<b>-4 025 917</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-494 430</b>	<b>-4 025 917</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	25 156 265	25 551 697
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 156 265</b>	<b>25 551 697</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 159 065</b>	<b>25 554 497</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 358	538
Övriga fordringar	15	2 026 531	2 421 838
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 032 889</b>	<b>2 422 376</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		110 598	110 598
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>110 598</b>	<b>110 598</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 143 487</b>	<b>2 532 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 302 552</b>	<b>28 087 471</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 161 317	21 161 317
Fond för yttre underhåll		481 369	1 791 584
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 642 686</b>	<b>22 952 901</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 034 933	-10 319 231
Årets resultat		-494 430	-4 025 917
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 529 363</b>	<b>-14 345 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 113 323</b>	<b>8 607 753</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	7 170 800	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 170 800</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 165 547	18 446 920
Leverantörsskulder		67 562	376 216
Skatteskulder		210 673	190 508
Övriga kortfristiga skulder		109 603	109 078
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	465 044	356 996
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 018 429</b>	<b>19 479 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 302 552</b>	<b>28 087 471</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>193 791</b>	<b>-3 827 397</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	395 433	544 932
Erhållen ränta	21 024	4 677
Erlagd ränta	-620 446	-158 415
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-10 199</b>	<b>-3 436 202</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 559	-36 939
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-268 715	250 149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-255 355</b>	<b>-3 222 992</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	3 500 000
Amortering av lån	-110 573	-350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-110 573</b>	<b>3 150 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-365 928</b>	<b>-72 992</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 340 958</b>	<b>2 413 950</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 975 030</b>	<b>2 340 958</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Balladen 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Den första förutsatt att förenklingsregeln har använts.

#### 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	1 - 5 %
Fastighetsförbättringar	4 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 867 371	1 737 081
Hysesintäkter lokaler, moms	319 382	482 010
Hysesintäkter garage	61 110	46 669
Hysesintäkter p-plats	42 354	36 578
Deb. fastighetskatt, moms	51 266	0
Pantsättningsavgift	4 200	3 381
Överlåtelseavgift	3 834	0
Öres- och kronutjämnning	-1	-9
<b>Summa</b>	<b>2 349 516</b>	<b>2 305 711</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	22 346	0
<b>Summa</b>	<b>22 346</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	12 068
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 680	2 330
Fastighetsskötsel gård enl avtal	103 304	104 189
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	639	27 448
Städning enligt avtal	52 819	56 420
Hissbesiktning	2 017	1 907
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	44 689	36 203
Brandskydd	3 503	14 759
Gårdkostnader	18 321	6 634
Snöröjning/sandning	75 154	63 229
Serviceavtal	6 721	4 182
Mattvätt/Hyrmattor	7 387	6 547
Förbrukningsmaterial	36 869	886
<b>Summa</b>	<b>360 103</b>	<b>336 800</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	9 250	0
Huskropp utvändigt	13 746	0
Bostadsrättslägenheter	10 601	0
Tvättstuga	644	0
Trapphus/port/entr	5 026	3 919
Dörrar och lås/porttele	0	8 381
VVS	3 618	6 213
Ventilation	0	23 613
Elinstallationer	3 500	11 639
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 821
Hissar	0	2 680
Tak	5 821	0
Mark/gård/utemiljö	31 486	0
Vattenskada	66 718	153 640
<b>Summa</b>	<b>150 411</b>	<b>215 906</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	43 399	0
Entr/trapphus	14 942	0
Tak	0	73 078
Fasader	0	213 550
Fönster	0	3 566 512
Mark/gård/utemiljö	22 377	0
<b>Summa</b>	<b>80 717</b>	<b>3 853 141</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	98 636	127 529
Uppvärmning	413 135	358 321
Vatten	60 483	49 730
Sophämtning/renhållning	47 084	45 685
<b>Summa</b>	<b>619 338</b>	<b>581 266</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 888	46 067
Kabel-TV	26 781	87 765
Bredband	66 291	0
Fastighetsskatt	99 169	96 999
Korr. fastighetsskatt	0	20
<b>Summa</b>	<b>231 129</b>	<b>230 851</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Juridiska åtgärder	9 312	0
Inkassokostnader	0	998
Förvaltningskostnader	0	1 500
Revisionsarvoden extern revisor	17 100	16 659
Styrelseomkostnader	0	4 938
Fritids och trivselkostnader	4 520	0
Föreningskostnader	1 904	437
Förvaltningsarvode enl avtal	184 825	179 682
Överlåtelsekostnad	2 548	0
Pantsättningskostnad	3 150	0
Övriga förvaltningsarvoden	5 797	12 068
Administration	4 676	50 045
Konsultkostnader	5 876	0
Bostadsrätterna Sverige	5 320	5 320
<b>Summa</b>	<b>245 028</b>	<b>271 646</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Arbetsgivaravgifter	20 912	23 565
<b>Summa</b>	<b>95 912</b>	<b>98 565</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	708 839	203 192
Kostnadsränta skatter och avgifter	406	0
Övriga räntekostnader	0	5
<b>Summa</b>	<b>709 245</b>	<b>203 197</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	35 785 593	35 785 593
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 785 593</b>	<b>35 785 593</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 233 895	-9 688 963
Årets avskrivning	-395 433	-544 932
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 629 328</b>	<b>-10 233 895</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>25 156 265</b>	<b>25 551 697</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 834 432</i>	<i>8 834 432</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 387 000	36 387 000
Taxeringsvärde mark	55 604 000	55 604 000
<b>Summa</b>	<b>91 991 000</b>	<b>91 991 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	117 558	117 558
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>117 558</b>	<b>117 558</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-117 558	-117 558
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-117 558</b>	<b>-117 558</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>



### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	162 099	156 165
Momsavräkning	0	35 313
Klientmedel	0	1 175 854
Transaktionskonto	796 258	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 506
<b>Summa</b>	<b>2 026 531</b>	<b>2 421 838</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	3,64 %	7 170 800	7 170 800
Handelsbanken	2024-01-31	4,57 %	803 932	860 000
Handelsbanken	2024-01-31	4,57 %	2 310 000	2 310 000
Handelsbanken	2024-01-31	4,57 %	332 995	375 000
Handelsbanken	2024-01-31	4,58 %	812 500	825 000
Handelsbanken	2024-04-11	3,54 %	3 406 120	3 406 120
Handelsbanken	2024-01-02	4,98 %	3 500 000	3 500 000
<b>Summa</b>			<b>18 336 347</b>	<b>18 446 920</b>
Varav kortfristig del			11 165 547	18 446 920

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 953 352 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	152 088	63 289
Uppl kostnad arvoden	75 000	75 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 565	23 565
Förutbet hyror/avgifter	214 391	195 142
<b>Summa</b>	<b>465 044</b>	<b>356 996</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 535 000	18 535 000

## Underskrifter

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

Solna

---

Anton Granström  
Ordförande 2023-06-09

---

Elias Polbring  
Styrelseledamot 2023-01-01 till 2023-10-31

---

Fredrik Hallberg  
Styrelseledamot

---

Lucas Dijkstra  
Ordförande 2023-01-01 till 2023-01-31

---

Patricia Alicja Westerlund  
Sekreterare

---

Peyman Ahmazade Banisy  
Styrelseledamot

---

Ted Massoud  
Ordförande 2023-02-01 till 2023-06-08

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

---

Add & Subtract  
Börje Krafft  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
06.05.2024 15:21

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 03.05.2024 13:25

DOCUMENT ID:  
S14a2trMzC

ENVELOPE ID:  
r1bT2KHZGC-S14a2trMzC

DOCUMENT NAME:  
Brf Balladen 4, 716421-7064 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANTON GRANSTRÖM panton123@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 13:43 03.05.2024 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/20) IP: 83.249.62.134
2. LUCAS DIJKSTRA lucasdijkstra@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 14:48 03.05.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/03) IP: 213.112.18.23
3. TED MASSOUD ted.massoud1@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:38 03.05.2024 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/22) IP: 83.248.23.135
4. PEYMAN AHMADZADE BANISY peyman.banisy@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2024 08:27 04.05.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/08/10) IP: 83.249.54.214
5. Patricia Alicja Westerlund patricia@westerlund.in	Signed Authenticated	04.05.2024 10:30 04.05.2024 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/09/21) IP: 46.195.225.129
6. FREDRIK HALLBERG fredrik@rainbowmusic.se	Signed Authenticated	05.05.2024 18:56 05.05.2024 13:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/23) IP: 83.249.58.96
7. ELIAS POLBRING epolbring@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 20:15 05.05.2024 20:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/09) IP: 98.128.228.67
8. BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	Signed Authenticated	06.05.2024 15:21 06.05.2024 15:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09) IP: 91.145.34.122

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

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

---

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

# ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balladen 4

Org.nr 716421-7064

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Balladen 4** för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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 de 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. De 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 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 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 Balladen 4** för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm samma datum som min elektroniska signatur

---

Börje Krafft  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 15:20

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.05.2024 13:25

DOCUMENT ID:

SyG6nYSffC

ENVELOPE ID:

ByxanFHzz0-SyG6nYSffC

DOCUMENT NAME:

Brf Balladen RB 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BÖRJE KRAFFT	Signed	06.05.2024 15:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/06/09)
borje@addsubtract.se	Authenticated	06.05.2024 15:20	Low	IP: 91.145.34.122

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 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