

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Balladen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Fredrik Sture Hallberg	Ordförande
Lucas Sybrandus Dijkstra	Kassör
Peyman Banisy	Ledamot
Lars Ketscher	Ledamot
Erik Marklund	Ledamot
Patricia Alicja Westerlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Börje Krafft	Ordinarie Extern	Add&Subtract Revision AB
--------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Christine Petersson
Tomas Westerlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balladen 4	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

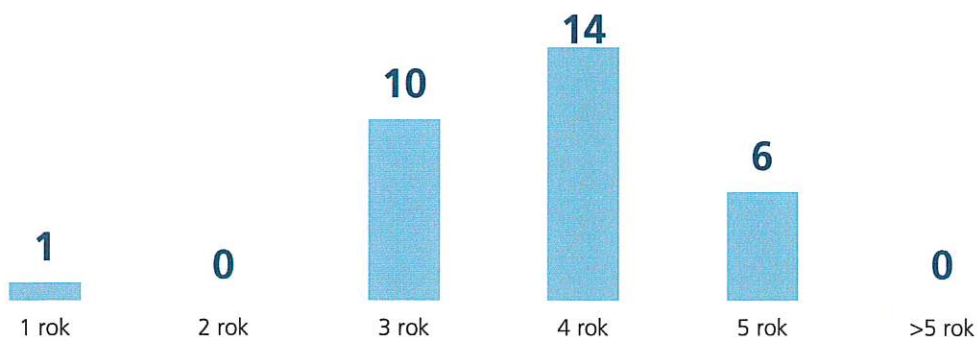
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 321 m², varav 2 732 m² utgör lägenhetsyta och 589 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorshotell	517 m ²	2022-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Samlingslokal med pingisbord

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering Röklucka	2020	
Dränering	2019	
Installation säkerhetsdörrar	2011 - 2012	2012
Installation av belysning parkeringsplatser mot Grängsgatan		2014
Justering plattsättning entré, asfaltering		2011
Rörstambyte		2006
Byte av fläktmotor		2015
Installation av ny nödbelysning		2015
Målning av trapphus		2007
Omputsning av fasad		2003
Nyinstallation hiss		2006
Elstambyte		2006
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)		2015
Energibesiktning		Gjordes av Anticimex
Installation av ny fjärrvärmecentral		Arbete slutfört januari 2009
Omläggning av tak		Ny ytbeläggning 2008
Planerat underhåll	År	
Lagning Fasad	2021	
Åtgärda algväxt på fasad	2021	
Renovering ytterdörr entréplan	2021	
Renovering Entrétrappa	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

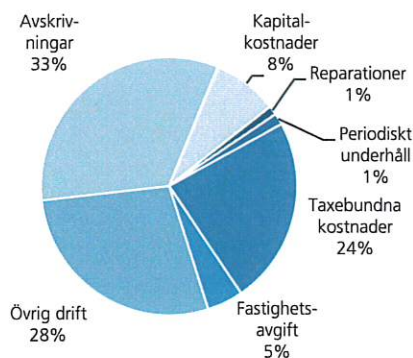
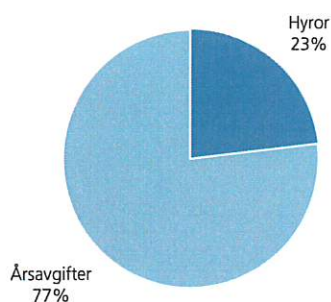
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 857 992	4 009 837
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 224 094	2 172 690
Finansiella intäkter	21	121
Minskning kortfristiga fordringar	0	17 562
Ökning av långfristiga skulder	0	675 000
	2 224 115	2 865 373
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 210 348	4 223 218
Finansiella kostnader	168 579	285 825
Ökning av kortfristiga fordringar	70 273	0
Minskning av långfristiga skulder	350 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	167 447	508 175
	1 966 647	5 017 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 115 460	1 857 992
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	257 468	-2 151 845

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av rökluckan

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	636	612	579	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	844	844	844	844
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 727	5 855	5 608	5 718
Elkostnad/m ² totalyta	23	30	34	30
Värmekostnad/m ² totalyta	96	102	117	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	14	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	86	87	88
Soliditet (%)	44	43	48	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	165	-3 028	-991	-190
Nettoomsättning (tkr)	2 224	2 173	2 107	2 022

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 732 m² bostäder och 589 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 625 915	0	0	17 625 915
Upplåtelseavgifter	3 535 402	0	0	3 535 402
Fond för yttre underhåll	962 738	481 369	-397 822	879 191
S:a bundet eget kapital	22 124 055	481 369	-397 822	22 040 508
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 657 896	-481 369	-2 629 740	-6 546 787
Årets resultat	164 516	164 516	3 027 562	-3 027 562
S:a ansamlad förlust	-9 493 381	-316 853	397 822	-9 574 349
S:a eget kapital	12 630 674	164 516	0	12 466 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	164 516
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 176 527
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-481 369
summa balanserat resultat	-9 493 381

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

29 858
-9 463 523

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 224 094	2 172 690
Summa rörelseintäkter		2 224 094	2 172 690
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-842 116	-3 705 176
Övriga externa kostnader	Not 4	-273 910	-421 090
Personalkostnader	Not 5	-94 322	-96 952
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-680 672	-691 330
Summa rörelsekostnader		-1 891 020	-4 914 548
RÖRELSERESULTAT		333 074	-2 741 858
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 579	-285 825
Summa finansiella poster		-168 558	-285 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		164 516	-3 027 562
ÅRETS RESULTAT		164 516	-3 027 562

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7,13 26 629 260	27 309 519
Inventarier	Not 8 0	413
Summa materiella anläggningstillgångar	26 629 260	27 309 932
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 632 060	27 312 732
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 158 326	1 830 585
Summa kortfristiga fordringar	2 158 326	1 830 585
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	110 598	110 598
Summa kassa och bank	110 598	110 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 268 924	1 941 183
SUMMA TILLGÅNGAR	28 900 984	29 253 915

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 161 317	21 161 317
Fond för yttre underhåll	Not 11	962 738	879 191
Summa bundet eget kapital		22 124 055	22 040 508
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 657 896	-6 546 787
Årets resultat		164 516	-3 027 562
Summa fritt eget kapital		-9 493 381	-9 574 349
SUMMA EGET KAPITAL		12 630 674	12 466 159
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 296 920	15 646 920
Summa långfristiga skulder		15 296 920	15 646 920
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	350 000	350 000
Leverantörsskulder		13 850	58 082
Skatteskulder		183 526	173 944
Övriga skulder		130 046	156 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	295 967	402 801
Summa kortfristiga skulder		973 389	1 140 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 900 984	29 253 915

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	30 år	30 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 737 081	1 672 746
Hyror lokaler momspliktiga	436 312	436 312
Hyror parkering	38 697	29 145
Hyror garage	48 380	34 492
Hysesrabatt	-36 360	0
Öresutjämning	-16	-6
	2 224 094	2 172 690

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 007	7 753
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	25 226	21 862
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 613	3 651
	Snöröjning/sandning	668	12 714
	Städning entreprenad	48 736	51 217
	Mattvätt/Hyrmattor	6 433	6 204
	Hissbesiktning	1 781	4 767
	Myndighetstillsyn	11 025	6 150
	Gemensamma utrymmen	0	761
	Gård	0	8 122
	Serviceavtal	4 059	4 155
	Förbrukningsmateriel	6 829	1 948
	Brandskydd	24 633	3 043
	Fordon	0	518
		135 010	132 865
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 578	10 115
	Lås	4 621	262
	VVS	0	20 033
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 340
	Elinstallationer	8 544	11 215
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	484	0
	Hiss	1 007	28 528
	Skador/klotter/skadegörelse	2 089	0
		22 324	74 492
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	29 858	84 178
	Källare	0	563 994
	VVS	0	47 516
	Elinstallationer	0	41 629
	Huskropp utvändigt	0	29 137
	Mark/gård/utemiljö	0	1 379 668
	Garage/parkering	0	657 993
		29 858	2 804 114
	Taxebundna kostnader		
	El	75 847	101 229
	Värme	319 869	339 353
	Vatten	47 245	46 222
	Sophämtning/renhållning	40 680	39 853
		483 641	526 657
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 027	67 472
	Kabel-TV	8 677	8 610
		78 704	76 082
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 579	90 967
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	842 116	3 705 176

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	6 670	0
	Hysesförluster	1	3 677
	Revisionsarvode extern revisor	15 670	15 261
	Föreningskostnader	1 573	394
	Styrelseomkostnader	1 201	104
	Fritids- och trivselkostnader	636	1 072
	Förvaltningsarvode	241 097	237 435
	Administration	1 871	5 135
	Konsultarvode	0	147 962
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	10 050
		273 910	421 090

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	19 322	21 952
		94 322	96 952

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	295 259	295 259
	Förbättringar	385 000	385 000
	Inventarier	413	11 070
		680 672	691 330

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 785 593	35 785 593
	Utgående anskaffningsvärde	35 785 593	35 785 593
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 476 074	-7 795 814
	Årets avskrivningar enligt plan	-680 260	-680 260
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 156 333	-8 476 074
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 629 260	27 309 519
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 834 432	8 834 432
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 596 000	31 596 000
	Taxeringsvärde mark	44 232 000	44 232 000
		75 828 000	75 828 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 000 000	71 000 000
	Lokaler	4 828 000	4 828 000
		75 828 000	75 828 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 558	117 558
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	117 558	117 558
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-117 146	-106 076
	Årets avskrivningar enligt plan	-412	-11 070
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 558	-117 146
	Redovisat restvärde vid årets slut	1	413
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	153 464	83 191
	Klientmedel hos SBC	1 105 835	848 367
	Placeringskonto hos SBC	899 027	899 027
		2 158 326	1 830 585

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	879 191	1 109 906
	Reservering enligt stadgar	481 369	481 369
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-397 822	-712 084
	Vid årets slut	962 738	879 191

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,910 %	925 000	975 000	2021-02-15
	Handelsbanken	0,910 %	3 406 120	3 406 120	2021-01-07
	Handelsbanken	0,990 %	7 170 800	7 170 800	2021-01-30
	Handelsbanken	0,540 %	1 180 000	1 340 000	2021-01-29
	Handelsbanken	0,540 %	2 310 000	2 310 000	2021-01-29
	Handelsbanken	0,540 %	655 000	795 000	2021-01-29
	Summa skulder till kreditinstitut		15 646 920	15 996 920	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-350 000	-350 000	
			15 296 920	15 646 920	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 896 920 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 756 500	17 756 500

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	21 952	21 952
	Ränta	23 333	47 676
	Avgifter och hyror	175 682	258 173
		295 967	402 801

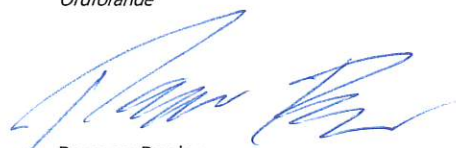
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser.


Styrelsens underskrifter

SOLNA den 04 / 05 2021


Fredrik Sture Hallberg
Ordförande


Lucas Sybrandus Dijkstra
Kassör


Peyman Banisy
Ledamot


Lars Ketscher
Ledamot


Erik Marklund
Ledamot


Patricia Alicja Westerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2021



Börje Krafft
Extern revisor

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 2020.

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 2020-12-31 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. Risken 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 2020 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 *Revisorers 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 2021-05-12



Börje Krafft
Auktoriserad revisor