



Årsredovisning 2020

Brf Balen 4

Org.nr 716409-9587

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Balen 4, Frödingsvägen 4, 112 56 Stockholm

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and a smaller one on the right, with a small mark below it.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Balen 4 i Stockholms kommun förvärvades 2002-12-03.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Frödingsvägen 4. Fastigheten byggdes 1929-1931 och har värdeår 1931.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1582 kvm, varav 1372 kvm utgör lägenhetsyta och 210 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

9 st om 34 m²
1 st om 36 m²
3 st om 40 m²
3 st om 42 m²
16 st om 49 m²

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har två lokaler varav en är uthyrd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte och el	2005
Renovering trapphus, install. säkerhetsdörrar	2007
Energideklaration	2010
Fasadrenovering, värmepanna	2011-2012
Radonmätning	2012-2013
Asfaltering av gård	2013
Byte av lamparmaturer	2014
Renovering av element i hyreslokal	2014
Återställning efter vattenskada i hyreslokal	2014
Beställning besiktning av takisolering	2014
OVK-besiktning	2016
Stamspolning	2016
Balkongtillbyggnad	2017
Gårdsrenovering	2018
Energideklaration	2019
Nya sopkärl	2020

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Habitek Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-11-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-03-18. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 43. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 41. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-29 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oskar Lilliehorn	ledamot/Ordf
David Vedholm	ledamot
Elisabeth Franson	ledamot
Susanna Malmsten	ledamot
Eva Åström	suppleant

Till **revisor** har Revisionsbyrån Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Simone Engblom och Fredrik Olsson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningarna. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på att föreningen haft lägre lokalintäkter samt att kostnaderna för reparation och underhåll varit något högre.

Föreningens största kostnadsposter fjärrvärmerna och räntekostnader.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt

finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2012 och i samband med budgetarbetet inför 2021 beslutade styrelsen att ligga kvar på samma avgiftsnivå.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Nya sopkärl

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 250 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Relining av stammar källare	2021	250

EF
M
u
SH

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppl.avgifter/ Kap.tillskott	Yttre fond/ balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	16 673 808	3 205 800	937 366	-2 670 688	-3 665	18 142 621
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			139 350	-139 350		
Balanseras i ny räkning				-3 665	3 665	
Balkongfond			9 282			9 282
Årets resultat					-69 274	-69 274
Belopp vid årets utgång	16 673 808	3 205 800	1 085 998	-2 813 703	-69 274	18 082 629

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 006	1 031	1 029	1 016	1 005
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-69	-4	-865	23	-104
Soliditet, %	72,7	72,6	72,5	73,4	71,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	619	619	619	619	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 758	4 773	4 789	4 805	4 820
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 153	12 153	12 153	12 153	12 153
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,70	1,84	1,70	1,70	1,72
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,3	27,1	27,0	26,8	28,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 813 703
Årets resultat	-69 274
	<hr/>
	-2 882 977
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	102 857
I ny räkning överföres	-2 985 834
	<hr/>
	-2 882 977

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Handwritten signatures and initials:
 W
 M
 H
 SM

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	<u>1 006 178</u>	<u>1 030 514</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 006 178	1 030 514
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-596 045	-536 019
Övriga externa kostnader	4	-94 508	-104 874
Personalkostnader	5	-62 163	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-209 917</u>	<u>-209 917</u>
Summa rörelsens kostnader		-962 633	-911 920
Rörelseresultat		43 545	118 594
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-112 819</u>	<u>-122 259</u>
Summa finansiella poster		-112 819	-122 259
Resultat efter finansiella poster		-69 274	-3 665
Årets resultat		-69 274	-3 665

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'SM', 'M', and 'W'.

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	23 945 371	24 147 256
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 996	39 028
Summa materiella anläggningstillgångar		23 976 367	24 186 284
Summa anläggningstillgångar		23 976 367	24 186 284
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 067	0
Aktuell skattefordran		827	2 491
Övriga fordringar		1 883	1 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 046	26 262
Summa kortfristiga fordringar		45 823	30 636
Kassa och bank		847 507	788 447
Summa omsättningstillgångar		893 330	819 083
SUMMA TILLGÅNGAR		24 869 697	25 005 367

uk
m u
sun

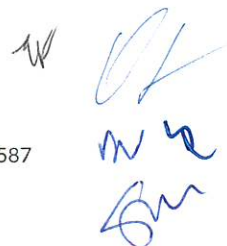
BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	19 879 608	19 879 608
Yttre fond	1 085 998	937 366
Summa bundet eget kapital	20 965 606	20 816 974
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 813 703	-2 670 688
Årets resultat	-69 274	-3 665
Summa fritt eget kapital	-2 882 977	-2 674 353
Summa eget kapital	18 082 629	18 142 621
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 0	6 527 314
Summa långfristiga skulder	0	6 527 314
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	9 6 527 314	21 492
Leverantörsskulder	34 404	75 905
Övriga skulder	4 055	4 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 221 295	233 590
Summa kortfristiga skulder	6 787 068	335 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 869 697	25 005 367

W
D
M
U
S

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	43 545	118 594
Justeringar för avskrivningar	209 917	209 917
Erlagd ränta	-112 819	-122 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	140 643	206 252
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 067	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-10 120	6 085
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-41 501	22 830
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-12 685	-5 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 270	229 873
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	9 282	8 580
Amortering långfristiga lån	-21 492	-21 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 210	-12 912
Förändring av likvida medel	59 060	216 961
Likvida medel vid årets början	788 447	571 486
Likvida medel vid årets slut	847 507	788 447



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Inventarier	12 år

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostadsrätter	848 815	849 228
	Hyresintäkter lokaler	137 931	173 873
	Överlåtelseavgifter	10 587	2 272
	Övriga intäkter	8 845	5 141
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 006 178	1 030 514
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, grundavtal	52 749	40 930
	Snöröjning & sandning	0	40 431
	Fastighetsel	30 780	35 150
	Fjärrvärme	179 178	183 655
	Vatten	27 767	26 519
	Sophämtning	34 530	39 414
	Bredband	37 417	37 345
	Kabel-TV	27 881	27 444
	Reparation och underhåll	72 221	22 014
	Försäkringspremier	13 079	13 071
	Fastighetsskatt/avgift	54 228	52 564
	Övriga driftskostnader	66 215	17 482
	Summa driftkostnader	596 045	536 019
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kameral förvaltning	69 297	68 373
	Revisionsarvode	16 184	15 819
	Medlems- och serviceavgifter	5 069	5 028
	Konsultarvoden	0	10 215
	Inkassokostnader	179	45
	Övriga externa kostnader	3 779	5 394
	Summa övriga externa kostnader	94 508	104 874
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	47 301	46 500
	Sociala avgifter	14 862	14 610
	Summa personalkostnader	62 163	61 110

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	26 407 691	26 407 691		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 407 691	26 407 691		
	Ingående avskrivningar	-2 260 435	-2 058 550		
	Årets avskrivningar	-201 885	-201 885		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 462 320	-2 260 435		
	Utgående redovisat värde	23 945 371	24 147 256		
	Redovisat värde byggnader	7 782 367	7 872 406		
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	8 472 812	8 584 658		
	Redovisat värde mark	7 690 192	7 690 192		
	Summa redovisat värde	23 945 371	24 147 256		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	46 450 000 17 450 000	46 450 000 17 450 000		
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	60 176	60 176		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 176	60 176		
	Ingående avskrivningar	-21 148	-13 116		
	Årets avskrivningar	-8 032	-8 032		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 180	-21 148		
	Utgående redovisat värde	30 996	39 028		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Förutbetalda försäkringspremier	2 106	2 155		
	Förutbetalda bredbandsavgifter	6 126	0		
	Förutbetald kabel tv	6 970	6 970		
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 839	17 137		
	Övriga förutbetalda kostnader	5 005	0		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 046	26 262		
Not 9	Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2020-12-31	Skuld per 2019-12-31
	Stadshypotek	2021-01-05	1,70	1 431 250	1 431 250
	Stadshypotek	2021-01-05	1,70	679 000	679 000
	Stadshypotek	2021-01-05	1,70	900 000	900 000
	Stadshypotek	2021-01-07	1,70	1 425 000	1 425 000
	Stadshypotek	2021-02-08	1,70	1 650 000	1 650 000
	Stadshypotek	2021-03-04	1,70	442 064	463 556
	Summa			6 527 314	6 548 806
	<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
	Amortering inom ett år			-21 492	-21 492
	Lån för villkorsändring under 2021			-6 505 822	
	Summa långfristiga skulder			0	6 527 314

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	22 419	24 220
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	79 931	87 936
	Periodisering intäkter	1 728	0
	Upplupen fjärrvärme	23 023	23 598
	Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	59 796	59 796
	Övriga upplupna kostnader	34 398	38 040
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	221 295	233 590

Övriga noter

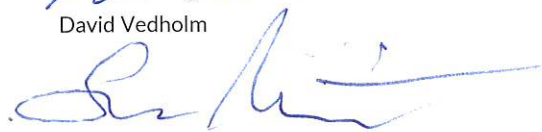
Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 400 000	7 400 000
	Summa ställda säkerheter	7 400 000	7 400 000

Stockholm 2021-05-24


Oskar Lilliehorn


David Vedholm


Elisabet Franson


Susanna Malmsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/6- 2021.

Deloitte AB


Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Balen 4
organisationsnummer 716409-9587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balen 4 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balen 4 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 2 juni 2021

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor