



Välkommen till årsredovisningen för Brf Balen 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Balen 5	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933

Värdeåret är 1933

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 409 kvm och 1 lokal om 150 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1559 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Bruno Purbe	Ordförande
Lars Peter Lindeberg	Styrelseledamot
Matilda Svensson	Styrelseledamot
Nanna Cecilia Fridblom	Styrelseledamot
Timothy Liljebrunn	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Mats-Ivar Ivarsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------|---|--|
| 2024 | ● | Nya dörrstängare på entré- & gårdsdörr
Installerat kodlås på dörr till tvättstuga
Bytt uppdragsfjädrar på garageport
Bytt låscylinder på dörr till hyreslokal |
| 2023 | ● | Nya avfallsskåp |
| 2022 | ● | Byte av radiatorventiler
Inköp av ny torktumlare |
| 2021 | ● | Spolning stammar
Inköp av odlingslådor
Service på samtliga tvättmaskiner
Ny stege till taklucka
Reparation/ målning entrétak |
| 2020 | ● | Byte rörstam bottenplatta |
| 2017 | ● | Ny trädgårdsanläggning |
| 2016 | ● | Dränering/tilläggsisolering grund |
| 2015 | ● | Renovering av vädringsbalkonger |
| 2014 | ● | Fönsterrenovering |
| 2012 | ● | Renovering yttertak
Ny fjärrvärmecentral |
| 2011 | ● | Renovering trapphus inkl säkerhetsdörrar |
| 2010 | ● | Byte elstammar och ledningar
Byte rörstammar kök/badrum
Renovering tvättstuga nya maskiner |

Planerade underhåll

- | | | |
|------|---|---|
| 2028 | ● | Fasad & fönsterrenovering (kan senareläggas beroende på fasadens skick) |
|------|---|---|

Avtal med leverantörer

Avropsavtal snöskottning	WM Tak & Fasad
Bredband	Bahnhof
Elleverantör (kWh)	Fortum
Elnät	Ellevio
Fastighetsservice	Habitek
Fjärrvärme	Exergi
Kabel TV	Tele2
Rådgivning och Entrématta	Fastighetsägarna
Trappstädning	Ren Standard
Vatten & Avfall	Stockholm Vatten & Avfall
Fibernät i fastigheten	IP-Only

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med anledning av ökade kostnader för värme, vatten, m.m, höjdes avgiften med 10% 2024-08-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-08-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Lokalhyreskontraktet med Fredhälls Bilverkstad omförhandlades från ett 3-års avtal till ett 1-års avtal med automatisk förlängning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 41 st. Under 2024 har 1 överlåtelse skett och antalet medlemmar vid årets slut var 42 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 272 454	1 182 059	973 645	998 729
Resultat efter fin. poster	46 188	226	-161 572	-8 907
Soliditet (%)	91	91	91	91
Yttre fond	134 979	123 698	185 125	129 000
Taxeringsvärde	62 390 000	62 390 000	62 390 000	46 118 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	660	561	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	71,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 117	2 040	2 329	2 175
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 914	1 803	2 033	1 899
Sparande per kvm totalyta, kr	109	114	68	90
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	24	28	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	135	137	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	41	34	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	265	200	199	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,22	5,15	-	-
Räntekänslighet (%)	3,21	3,64	-	-

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 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	30 764 094	-	-	30 764 094
Upplåtelseavgifter	5 088 822	-	-	5 088 822
Fond, yttre underhåll	123 698	-71 719	83 000	134 979
Balanserat resultat	-1 687 858	71 945	-83 000	-1 698 913
Årets resultat	226	-226	46 188	46 188
Eget kapital	34 288 982	0	46 188	34 335 170

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 615 913
Årets resultat	46 188
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-83 000
Totalt	-1 652 725

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 652 725

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 272 454	1 182 059
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 752
Summa rörelseintäkter		1 272 454	1 188 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-769 730	-725 568
Övriga externa kostnader	9	-113 970	-115 879
Personalkostnader	10	-69 225	-68 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 964	-122 964
Summa rörelsekostnader		-1 075 888	-1 033 407
RÖRELSERESULTAT		196 566	155 404
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 990	6 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-158 367	-161 302
Summa finansiella poster		-150 377	-155 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		46 188	226
ÅRETS RESULTAT		46 188	226

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	36 750 836	36 866 408
Markanläggningar	13	85 358	92 750
Summa materiella anläggningstillgångar		36 836 194	36 959 158
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 836 194	36 959 158
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 746	6 979
Övriga fordringar	14	595 394	517 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 671	0
Summa kortfristiga fordringar		646 811	524 486
Kassa och bank			
Kassa och bank		236 287	236 490
Summa kassa och bank		236 287	236 490
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		883 098	760 976
SUMMA TILLGÅNGAR		37 719 292	37 720 134

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 852 916	35 852 916
Fond för yttre underhåll		134 979	123 698
Summa bundet eget kapital		35 987 895	35 976 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 698 913	-1 687 858
Årets resultat		46 188	226
Summa fritt eget kapital		-1 652 725	-1 687 632
SUMMA EGET KAPITAL		34 335 170	34 288 982
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 720 000
Summa långfristiga skulder		0	2 720 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 983 337	356 669
Leverantörsskulder		58 358	64 318
Skatteskulder		116 370	113 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	226 057	177 125
Summa kortfristiga skulder		3 384 122	711 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 719 292	37 720 134

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 566	155 404
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	122 964	122 964
	319 530	278 368
Erhållen ränta	7 990	6 124
Erlagd ränta	-158 577	-161 875
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	168 942	122 617
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 424	23 808
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 512	43 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169 030	189 755
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-93 332	-93 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-93 332	-93 332
ÅRETS KASSAFLÖDE	75 698	96 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	697 746	601 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	773 444	697 746

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Balen 5 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,5 %

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 1 630 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	849 827	778 758
Hysesintäkter bostäder	87 816	87 816
Hysesintäkter lokaler	247 968	232 788
Bredband	82 488	69 496
Dröjsmålsränta	0	86
Pantsättningsavgift	1 098	3 150
Överlåtelseavgift	2 866	5 147
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	0	4 818
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 272 454	1 182 059

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	4 727
Övriga intäkter	0	2 025
Summa	0	6 752

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	34 335	55 545
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 896	15 318
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 073	7 750
Städning enligt avtal	21 672	20 688
Gårdkostnader	1 059	1 163
Snöröjning/sandning	5 000	5 061
Mattvätt/Hyrmattor	5 105	0
Summa	78 140	105 525

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	7 639	0
Trapphus/port/entr	0	4 178
Dörrar och lås/porttele	7 217	0
Garage/parkering	54 506	0
Summa	69 362	4 178

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Sophantering/återvinning	0	55 656
VVS	0	16 063
Summa	0	71 719

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	41 321	40 161
Uppvärmning	282 314	230 373
Vatten	88 895	70 128
Sophämtning/renhållning	45 791	40 038
Summa	458 321	380 700

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	25 640	16 017
Kabel-TV	7 614	9 796
Bredband	71 853	80 063
Fastighetsskatt	58 800	57 570
Summa	163 907	163 446

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	1 317
Inkassokostnader	1 624	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	10 182
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	21 250
Fritids och trivselkostnader	152	0
Föreningskostnader	488	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	55 988	53 726
Överlåtelsekostnad	12 405	5 514
Pantsättningskostnad	860	4 728
Korttidsinventarier	0	4 951
Administration	4 433	7 209
Konsultkostnader	12 938	0
Föreningsavgifter	0	5 730
Summa	113 970	115 879

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	11 925	16 495
Summa	69 225	68 995

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	158 160	160 849
Dröjsmålsränta	0	186
Kostnadsränta skatter och avgifter	207	267
Summa	158 367	161 302

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 487 039	38 487 039
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 487 039	38 487 039
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 620 631	-1 505 059
Årets avskrivning	-115 572	-115 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 736 203	-1 620 631
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 750 836	36 866 408
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 371 505</i>	<i>15 371 505</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 390 000	20 390 000
Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
Summa	62 390 000	62 390 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 825	147 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	147 825	147 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-55 075	-47 683
Årets avskrivning	-7 392	-7 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-62 467	-55 075
Utgående restvärde enligt plan	85 358	92 750

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	58 237	56 251
Transaktionskonto	156 938	134 897
Borgo räntekonto	380 218	326 359
Summa	595 394	517 507

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 120	0
Förutbet fast skötsel	11 794	0
Förutbet försäkr premier	12 821	0
Förutbet kabel-TV	2 565	0
Förutbet bredband	14 371	0
Summa	46 671	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-09-28	5,26 %	2 720 000	2 800 000
SEB	2025-05-28	4,24 %	263 337	276 669
Summa			2 983 337	3 076 669
Varav kortfristig del			2 983 337	356 669

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 516 677 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	203	7 750
Uppl kostn el	3 338	0
Uppl kostnad Värme	32 040	0
Uppl kostn räntor	6 395	6 605
Uppl kostn vatten	6 380	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 761	0
Uppl kostnad arvoden	45 602	45 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 328	14 328
Förutbet hyror/avgifter	111 010	102 842
Summa	226 057	177 125

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Ulf Bruno Purbe
Ordförande

Nanna Cecilia Fridblom
Styrelseledamot

Lars Peter Lindeberg
Styrelseledamot

Matilda Svensson
Styrelseledamot

Timothy Liljebrunn
Styrelseledamot

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

Mats-Ivar Ivarsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balen 5 org.nr 769618-1770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balen 5 år 2024.

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 2024 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 föreningar¹, 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.

Stockholm den mars 2025

Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor