

Årsredovisning 2024

Brf Balen 4

716409-9587



 rJK6Bpz6kx-ryq6H6Mpyl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Balen 4

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-22 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
Balen 4	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 372 kvm och 2 lokaler om 210 kvm.

Lägenhetsfördelning

9 st om 34 kvm

1 st om 36 kvm

3 st om 40 kvm

3 st om 42 kvm

16 st om 49 kvm

Föreningen har två uthyrda lokaler.

Styrelsens sammansättning

Tobias Elf Svensson	Ordförande
David Vedholm	Styrelseledamot
Eva Åström	Styrelseledamot
Elisabet Strandberg Franson	Styrelseledamot
Joakim Larsen	Styrelseledamot
Susanna Malmsten	Styrelseledamot
Mathilda Engqvist	Styrelseledamot

Revisorer

Ludwig Holmgren Auktoriserad revisor LH Revus

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Ny torktumlare
2022	●	Rengöring lägenhetskanaler Ventilationsinventering (förberedelse för OVK) Kärl för matavfallsinsamling
2021	●	Relining av horisontella stammar Installation av kök i hyreslokal
2020	●	Nya sopkärl
2019	●	Energideklaration
2018	●	Gårdsrenovering
2017	●	Balkongtillbyggnad
2016	●	OVK-besiktning Stamspolning
2014	●	Byte av lamparmaturer Återställning efter vattenskada i hyreslokal Beställning besiktning av takisolering
2013	●	Asfaltering av gård
2012-2013	●	Radonmätning
2011-2012	●	Fasadrenovering, värmepanna
2010	●	Energideklaration
2007	●	Renovering trapphus, installation säkerhetsdörrar
2005	●	Stambyte och el

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Habitek Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är en förlust.

I resultatet ingår även avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, den posten påverkar inte föreningens likviditet.

1 lån flyttas över från Handelsbanken till SBAB (december) och fortsatt arbete med att flytta lånen från Handelsbanken till SBAB (januari 2025).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 11%.

Förändringar i avtal

Avtal med ekonomisk förvaltare Simpleko sägs upp.

Avtal med fastighetsförvaltare Habitek sägs upp.

Avtal med lokalvård city städ sägs upp.

Avtal med tv-leverantör Telenor sägs upp.

Övriga uppgifter

Ny hyresgäst till källarlokalen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 330 844	1 250 538	1 087 708	1 026 945
Resultat efter fin. poster	-253 034	-280 965	-336 552	-445 527
Soliditet (%)	72	71	72	72
Yttre fond	995 826	899 826	923 844	1 162 412
Taxeringsvärde	61 439 000	61 439 000	61 439 000	46 450 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	737	625	625
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,2	80,4	78,9	83,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 699	4 711	4 726	4 742
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 075	4 085	4 099	4 112
Sparande per kvm totalyta, kr	-28	-47	-5	63
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	29	34	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	145	128	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	37	29	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	211	190	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,14	5,02	2,39	1,71
Räntekänslighet (%)	5,75	6,39	7,56	7,58

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -44 000 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Under året har vi sagt upp avtal inom ekonomisk-, fastighetsförvaltning, lagt om våra banklån, tv-avtal är omförhandlat. Detta kommer ge oss ett överskott på cirka 110 000 kr under 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	16 673 808	-	-	16 673 808
Upplåtelseavgifter	1 729 928	-	-	1 729 928
Fond, yttre underhåll	899 826	-	96 000	995 826
Balkongfond	52 183	-	7 865	60 048
Direkt kapitaltillskott	1 475 872	-	-	1 475 872
Balanserat resultat	-3 505 327	-280 965	-96 000	-3 882 292
Årets resultat	-280 965	280 965	-253 034	-253 034
Eget kapital	17 045 325	0	-245 169	16 800 156

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 882 292
Årets resultat	-253 034
Totalt	-4 135 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	96 000
Balanseras i ny räkning	-4 231 326
	-4 135 326

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	1 330 844	1 250 538
Övriga rörelseintäkter	3	-0	6 438
Summa rörelseintäkter		1 330 844	1 256 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-817 977	-818 247
Övriga externa kostnader	8	-151 522	-121 184
Personalkostnader	9	-73 040	-66 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 836	-206 449
Summa rörelsekostnader		-1 251 375	-1 212 825
RÖRELSERESULTAT		79 469	44 150
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		103	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 606	-325 181
Summa finansiella poster		-332 503	-325 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-253 034	-280 965
ÅRETS RESULTAT		-253 034	-280 965

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 137 819	23 339 707
Maskiner och inventarier	11	45 058	52 006
Summa materiella anläggningstillgångar		23 182 877	23 391 713
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 182 877	23 391 713
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	39 255
Övriga fordringar		5 151	5 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	58 669	23 078
Summa kortfristiga fordringar		63 820	67 381
Kassa och bank			
Kassa och bank		202 904	434 118
Summa kassa och bank		202 904	434 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		266 724	501 499
SUMMA TILLGÅNGAR		23 449 601	23 893 212

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 879 608	19 879 608
Fond för yttre underhåll		995 826	899 826
Balkongfond		60 048	52 183
Summa bundet eget kapital		20 935 482	20 831 617
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 882 292	-3 505 327
Årets resultat		-253 034	-280 965
Summa fritt eget kapital		-4 135 326	-3 786 292
SUMMA EGET KAPITAL		16 800 156	17 045 325
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 011 469	0
Övriga långfristiga skulder		45 612	0
Summa långfristiga skulder		2 057 081	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 435 250	6 462 838
Leverantörsskulder		0	45 623
Skatteskulder		6 946	6 183
Övriga kortfristiga skulder		2 297	12 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	147 871	321 034
Summa kortfristiga skulder		4 592 364	6 847 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 449 601	23 893 212

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	79 469	44 150
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	208 836	206 449
	288 305	250 599
Erhållen ränta	103	66
Erlagd ränta	-411 859	-235 446
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-123 451	15 219
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 747	-24 782
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-151 868	-64 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-268 572	-74 394
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-40 979
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-40 979
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 865	8 580
Upptagna lån	10 726	0
Amortering av lån	-26 845	-21 492
Depositioner	45 612	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	37 358	-12 912
ÅRETS KASSAFLÖDE	-231 214	-128 285
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	434 118	562 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	202 904	434 118

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Balen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	8,33 - 10 %
Fastighetsförbättringar	1 - 2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 112 381	1 002 084
Hysesintäkter, lokaler	207 154	232 964
Övriga intäkter	11 309	15 490
Summa	1 330 844	1 250 538

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	-0	-4
Elstöd	0	6 442
Summa	-0	6 438

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	61 722	59 233
Städning	37 685	32 977
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	23 120	0
Trädgårdsarbete	31 490	42 796
Summa	154 016	135 006

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	80 158	157 385
Summa	80 158	157 385

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	45 110	46 250
Uppvärmning	260 364	228 704
Vatten	71 295	58 640
Sophämtning	50 934	44 304
Summa	427 703	377 898

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16 252	14 989
Kabel-TV	77 298	71 731
Fastighetsskatt	62 550	61 238
Summa	156 100	147 958

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	500
Juridiska kostnader	1 349	5 625
Övriga förvaltningskostnader	43 722	12 496
Revisionsarvoden	20 078	19 469
Ekonomisk förvaltning	80 790	77 468
Serviceavgift branschorganisation	5 583	5 625
Summa	151 522	121 184

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	15 740	14 446
Summa	73 040	66 946

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 407 691	26 407 691
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 407 691	26 407 691
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 067 984	-2 866 096
Årets avskrivning	-201 888	-201 888
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 269 872	-3 067 984
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 137 819	23 339 707
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 690 192</i>	<i>7 690 192</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 439 000	20 439 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	61 439 000	61 439 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 155	60 176
Inköp	0	40 979
Utgående anskaffningsvärde	101 155	101 155
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-49 149	-44 588
Avskrivningar	-6 948	-4 561
Utgående avskrivning	-56 097	-49 149
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 058	52 006

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	928	0
Fastighetsskötsel	34 554	5 126
Försäkringspremier	2 738	2 532
Kabel-tv/Bredband	17 263	15 420
Räntor	3 186	0
Summa	58 669	23 078

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2024-03-07	5,90 %		377 588
Stadshypotek AB	2024-09-30	5,84 %		1 431 250
Stadshypotek AB	2024-09-30	5,84 %		679 000
Stadshypotek AB	2025-01-13	4,20 %	900 000	900 000
Stadshypotek AB		4,20 %	1 425 000	1 425 000
Stadshypotek AB	2024-02-12	5,90 %		1 650 000
SBAB	2026-11-09	3,00 %	2 011 469	
SBAB	2025-12-30	3,37 %	2 110 250	
Summa			6 446 719	6 462 838
Varav kortfristig del			4 435 250	6 462 838

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 446 719 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	1 458	4 438
Uppvärmning	35 256	34 178
Utgiftsräntor	198	76 265
Vatten	12 137	14 955
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	72 591	66 283
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 891	5 937
Förutbetalda avgifter/hyror	2 840	103 478
Beräknat revisionsarvode	15 500	15 500
Summa	147 871	321 034

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 400 000	7 400 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1/1 2025 träder riksbyggen in som ekonomisk, lokalvård och fastighetsförvaltare i BRF:en. För att sänka kostnaderna och samla förvaltningen. Resterande lån flyttas från Handelsbanken till SBAB januari 2025. Ny hyresgäst i lokalen mot Frödingsvägen.

Underskrifter

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

Stockholm

David Vedholm
Styrelseledamot

Elisabet Strandberg Franson
Styrelseledamot

Eva Åström
Styrelseledamot

Joakim Larsen
Styrelseledamot

Mathilda Engqvist
Styrelseledamot

Susanna Malmsten
Styrelseledamot

Tobias Elf Svensson
Ordförande

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

LH Revus
Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balen 4

Org.nr 716409-9587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balen 4 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 3-4. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 misstag.

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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Balen 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i

avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad

Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor