



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Balladen 4



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Balladen 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Lucas Dijkstra	Ordförande
Peyman Ahmadzade Banisy	Ledamot
Fredrik Hallberg	Ledamot
Ted Massoud	Ledamot
Patricia Westerlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Malin Bernspång
Aman Singh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09.

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

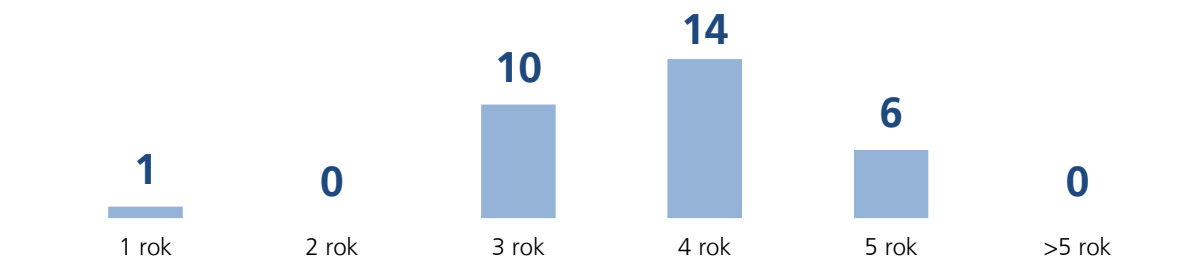
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 321 m², varav 2 732 m² utgör boyta 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

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
Byte av utvändig belysning	2021	
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
Omputsning av fasad		2003
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)		2015
Elstambyte		2006
Nyinstallation hiss		2006
Energibesiktning		Gjordes av Anticimex
Målning av trapphus		2007
Omläggning av tak		Ny ytbeläggning 2008
Installation av ny fjärrvärmecentral		Arbete slutfört januari 2009
Planerat underhåll	År	
Åtgärda algväxt på fasad	2022	
Fönsterbyte	2022	
Renovering Entrétrappa	2022	
Lagning Fasad	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

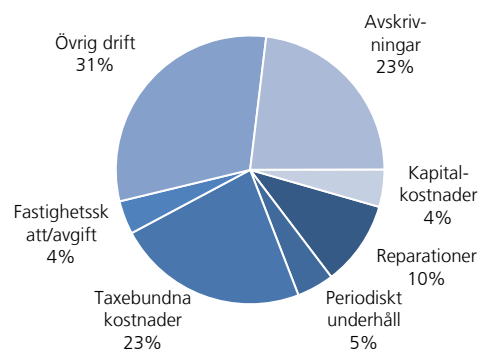
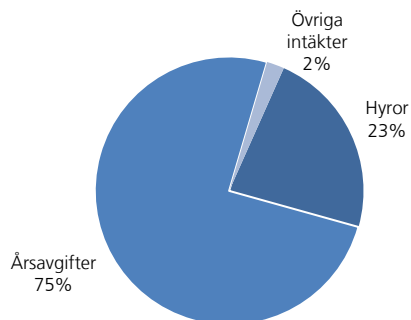
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 115 460	1 857 992
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 309 134	2 224 094
Finansiella intäkter	339	21
Ökning av kortfristiga skulder	114 478	0
	2 423 950	2 224 115
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 670 913	1 210 348
Finansiella kostnader	102 934	168 579
Ökning av kortfristiga fordringar	1 613	70 273
Minskning av långfristiga skulder	350 000	350 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	167 447
	2 125 460	1 966 647
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 413 950	2 115 460
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	298 490	257 468

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

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: 52

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	636	636	612	579
Hyror/m ² hyresrättsyta	844	844	844	844
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 599	5 727	5 855	5 608
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	30	34
Värmekostnad/m ² totalyta	102	96	102	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	51	86	87
Soliditet (%)	44	44	43	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3	165	-3 028	-991
Nettoomsättning (tkr)	2 260	2 224	2 173	2 107

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	1 414 249	481 369	-29 858	962 738
S:a bundet eget kapital	22 575 566	481 369	-29 858	22 124 055
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 944 892	-481 369	194 374	-9 657 896
Årets resultat	2 996	2 996	-164 516	164 516
S:a ansamlad förlust	-9 941 896	-478 373	29 858	-9 493 381
S:a eget kapital	12 633 670	2 996	0	12 630 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 996
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 463 523
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-481 369</u>
summa balanserat resultat	-9 941 896

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

104 034

-9 837 862

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 260 455	2 224 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 679	0
Summa rörelseintäkter		2 309 134	2 224 094
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 293 416	-842 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 261	-273 910
Personalkostnader	Not 6	-94 236	-94 322
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-532 630	-680 672
Summa rörelsekostnader		-2 203 543	-1 891 020
RÖRELSERESULTAT		105 591	333 074
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		339	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 934	-168 579
Summa finansiella poster		-102 595	-168 558
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 996	164 516
ÅRETS RESULTAT		2 996	164 516

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	26 096 630	26 629 260
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 096 630	26 629 260
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 099 430	26 632 060
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 458 429	2 158 326
Summa kortfristiga fordringar		2 458 429	2 158 326
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		110 598	110 598
Summa kassa och bank		110 598	110 598
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 569 027	2 268 924
SUMMA TILLGÅNGAR		28 668 457	28 900 984

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 161 317	21 161 317
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 414 249	962 738
Summa bundet eget kapital		22 575 566	22 124 055
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 944 892	-9 657 896
Årets resultat		2 996	164 516
Summa ansamlad förlust		-9 941 896	-9 493 381
SUMMA EGET KAPITAL		12 633 670	12 630 674
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	15 296 920
Summa långfristiga skulder		0	15 296 920
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 296 920	350 000
Leverantörsskulder		118 115	13 850
Skatteskulder		186 068	183 526
Övriga skulder		123 701	130 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	309 983	295 967
Summa kortfristiga skulder		16 034 787	973 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 668 457	28 900 984

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	100 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	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 737 081	1 737 081
Hyror lokaler momspliktiga	436 312	436 312
Hyror parkering	38 697	38 697
Hyror garage	48 380	48 380
Hysesrabatt	0	-36 360
Öresutjämning	-15	-16
	2 260 455	2 224 094

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Försäkringsersättning	47 643	0
	Övriga intäkter	1 036	0
		48 679	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 553	1 007
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	58 581	25 226
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 940	4 613
	Snöröjning/sandning	30 749	668
	Städning entreprenad	49 773	48 736
	Mattvätt/Hyrmattor	6 138	6 433
	Hissbesiktning	1 806	1 781
	Myndighetstillsyn	0	11 025
	Serviceavtal	4 121	4 059
	Förbrukningsmateriel	681	6 829
	Brandskydd	3 332	24 633
		170 673	135 010
	Reparationer		
	Tvättstuga	14 366	5 578
	Entré/trapphus	1 207	0
	Lås	0	4 621
	VVS	9 317	0
	Ventilation	8 953	0
	Elinstallationer	0	8 544
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 911	484
	Hiss	7 686	1 007
	Tak	23 520	0
	Mark/gård/utemiljö	7 641	0
	Skador/klotter/skadegörelse	-2 071	2 089
	Vattenskada	161 566	0
		235 095	22 324
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	29 858
	VVS	41 235	0
	Elinstallationer	32 236	0
	Fönster	30 563	0
		104 034	29 858
	Taxebundna kostnader		
	El	90 637	75 847
	Värme	339 096	319 869
	Vatten	58 279	47 245
	Sophämtning/renhållning	44 506	40 680
		532 518	483 641
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 432	70 027
	Kabel-TV	85 155	8 677
		157 587	78 704
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 509	92 579
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 293 416	842 116

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	0	6 670
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 147	15 670
	Föreningskostnader	4 225	1 573
	Styrelseomkostnader	196	1 201
	Fritids- och trivselkostnader	0	636
	Förvaltningsarvode	246 162	241 097
	Administration	5 230	1 871
	Konsultarvode	6 064	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 240	5 190
	Ej avdragsgilla kostnader	-2	0
		283 261	273 910
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	19 236	19 322
		94 236	94 322
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	147 630	295 259
	Förbättringar	385 000	385 000
	Inventarier	0	413
		532 630	680 672

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-9 156 333	-8 476 074
	Årets avskrivningar enligt plan	-532 630	-680 260
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 688 963	-9 156 333
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 096 630	26 629 260
	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 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-117 558	-117 146
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-412
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 558	-117 558
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	155 077	153 464
	Klientmedel hos SBC	1 253 023	1 105 835
	Placeringskonto hos SBC	0	899 027
	Räntekonto hos SBC	1 050 329	0
		2 458 429	2 158 326

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	962 738	879 191
	Reservering enligt stadgar	481 369	481 369
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 858	-397 822
	Vid årets slut	1 414 249	962 738

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Handelsbanken	0,910 %	875 000	925 000	2022-02-17
	Handelsbanken	0,910 %	3 406 120	3 406 120	2022-01-07
	Handelsbanken	0,540 %	7 170 800	7 170 800	2022-01-31
	Handelsbanken	0,540 %	1 020 000	1 180 000	2022-01-31
	Handelsbanken	0,540 %	2 310 000	2 310 000	2022-01-31
	Handelsbanken	0,540 %	515 000	655 000	2022-01-31
	Summa skulder till kreditinstitut		15 296 920	15 646 920	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 296 920	-350 000	
			0	15 296 920	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 546 920 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 756 500	17 756 500

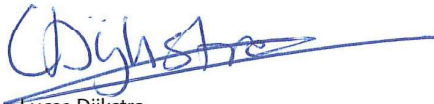
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	20 383	21 952
	Ränta	18 507	23 333
	Avgifter och hyror	196 093	175 682
		309 983	295 967

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

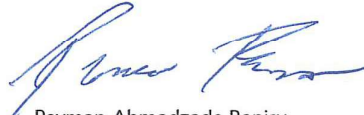
Byta fönster, reparera entrétrappan, fasadtvätt, OVK. Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Solna den 10 / 05 2022



Lucas Dijkstra
Ordförande



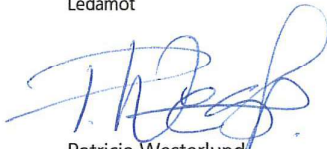
Peyman Ahmadzade Banisy
Ledamot



Fredrik Hallberg
Ledamot



Ted Massoud
Ledamot



Patricia Westerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2022



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 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Balladen 4** för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 2022-05-17



Börje Kraff
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se