

Årsredovisning 2023

Brf Balladen i Västra Eriksberg

769623-3274



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Balladen i Västra Eriksberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 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	Kommun
Sannegården 76:2	Göteborgs kommun

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 245 kvm och 1 lokal om 70 kvm. Byggnadernas totalyta är 4870 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tuomo Saaranen	Ordförande
Helena Josefsson	Styrelseledamot
Ingemar Skarstig	Styrelseledamot
Kim Rexhepaj	Styrelseledamot
Maycon Coelho	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mikael Thorell Revisor Revisionsaktiebolaget Trirev

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

2023-01 ● Byte av garageport, besiktning lekplats, besiktning av kyl- värmepumpsanläggning

Planerade underhåll

2024-03 till 05 ● Byte av varmvattenmätare i alla lägenheter, byte av fläkt ovanför Diddis

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening (org.nr.7464444-8453) c/o GUAB, med en andel på 1.003%.

Samfälligheten förvaltar eriksbergs samfällighetsförenings uppdrag innebär att ansvara och underhålla den mark som ligger inom samfällighetens område. Sopsugen ingår även i samfällighetens förvaltning..

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är även medlem i Eriksbergs Samverkansförening.

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas gemensamma ändamål och skall:

1 främja medlemmarnas intressen för att utveckla företags- och boendeklimatet inom området.

2 främja informationsflödet i området för event och händelser som påverkar medlemmarnas intressen både temporärt och långsiktigt.

3 främja förståelse för olika näringsverksamheter och förbättringar för boende i området.

4 sprida idéer om evenemang för att främja medlemmarnas deltagande i evenemang inom området.

5 verka för att samordna t.ex. julmarknad, Eriksbergsdag eller annat event som gagnar föreningens medlemmar.

6 vidta alla de åtgärder i övrigt som i ett vidare perspektiv överensstämmer med punkterna 1–5 ovan och som bedöms gagna föreningens intressen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Liten avgiftshöjning i januari, ett lån har nu tre månaders bindning och två lån amorteringsfritt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 95 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 291 785	2 928 180	2 906 475	2 880 705
Resultat efter fin. poster	-525 678	-1 219 379	-722 483	-133 710
Soliditet (%)	81	80	80	80
Yttre fond	1 807 306	1 982 281	1 519 309	1 342 928
Taxeringsvärde	165 522 000	165 522 000	154 324 000	154 324 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	650	569	567	567
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	80,0	82,8	78,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 103	7 173	7 287	7 388
Skuldsättning per kvm totalyta	6 192	6 252	6 352	6 440
Sparande per kvm totalyta	139	130	101	235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	67	44	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	66	82	26
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	28	22	25
Energikostnad per kvm totalyta	169	161	148	87
Räntekänslighet (%)	10,93	11,68	12,85	13,03

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 vatten (totalt 69 709 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	75 006 000	-	-	75 006 000
Upplåtelseavgifter	57 269 000	-	-	57 269 000
Fond, yttre underhåll	1 982 281	-	-174 975	1 807 306
Balanserat resultat	-3 520 708	-1 219 379	174 975	-4 565 113
Årets resultat	-1 219 379	1 219 379	-525 678	-525 678
Eget kapital	129 517 193	0	-525 678	128 991 515

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 565 113
Årets resultat	-525 678
Totalt	-5 090 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	462 972
Balanseras i ny räkning	-5 553 763
	-5 090 791

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 291 785	2 928 003
Övriga rörelseintäkter	3	112 807	88 367
Summa rörelseintäkter		3 404 591	3 016 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 826 451	-2 445 341
Övriga externa kostnader	9	-159 607	-160 761
Personalkostnader	10	-84 550	-90 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 216 689	-1 215 725
Summa rörelsekostnader		-3 287 298	-3 911 845
RÖRELSERESULTAT		117 294	-895 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 047	9 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-688 019	-333 184
Summa finansiella poster		-642 972	-323 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-525 678	-1 219 379
ÅRETS RESULTAT		-525 678	-1 219 379

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	156 932 281	158 132 185
Maskiner och inventarier	13	101 172	117 957
Summa materiella anläggningstillgångar		157 033 453	158 250 142
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 033 453	158 250 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 395	17 207
Övriga fordringar	14	12 218	7 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	156 219	136 836
Summa kortfristiga fordringar		192 832	161 383
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 928 425	2 916 807
Summa kassa och bank		2 928 425	2 916 807
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 121 257	3 078 190
SUMMA TILLGÅNGAR		160 154 710	161 328 332

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 275 000	132 275 000
Fond för yttre underhåll		1 807 306	1 982 281
Summa bundet eget kapital		134 082 306	134 257 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 565 113	-3 520 708
Årets resultat		-525 678	-1 219 379
Summa fritt eget kapital		-5 090 791	-4 740 088
SUMMA EGET KAPITAL		128 991 515	129 517 193
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	10 330 610
Summa långfristiga skulder		0	10 330 610
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 154 066	20 118 058
Leverantörsskulder		241 165	84 156
Skatteskulder		70 440	68 460
Övriga kortfristiga skulder		25 288	25 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	672 236	1 184 160
Summa kortfristiga skulder		31 163 195	21 480 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 154 710	161 328 332

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	117 294	-895 475
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 216 689	1 215 725
	1 333 983	320 250
Erhållen ränta	32 371	9 279
Erlagd ränta	-457 679	-333 807
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	908 675	-4 277
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 772	22 370
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-583 683	593 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	306 220	611 218
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-294 602	-483 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-294 602	-483 248
ÅRETS KASSAFLÖDE	11 618	127 970
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 916 807	2 788 837
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 928 425	2 916 807

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Balladen i Västra Eriksberg 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 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:

Byggnad	100 år
Maskiner och inventarier	10 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 434 740	2 125 541
Hysesintäkter, lokaler	74 717	66 192
Hysesintäkter, p-platser	368 936	401 455
Övriga intäkter	40 134	32 511
Kabel-TV/Bredband	255 238	261 274
Vatten	69 709	26 488
El	48 311	14 543
Summa	3 291 785	2 928 003

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	8	3
Elprisstöd	73 025	0
Övriga intäkter	4 452	13 930
Försäkringsersättning	34 911	0
Övriga rörelseintäkter	411	74 433
Summa	112 807	88 367

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	6 741	281 734
Besiktning och service	162 956	168 045
Städning	7 500	0
Trädgårdsarbete	1 221	778
Övrigt	25 442	0
Snöskottning	27 122	28 706
Summa	230 981	479 263

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	86 541
Bostäder	5 207	10 301
Bostäder VVS	7 793	0
Lokaler	2 163	0
Soprum/miljöanläggning	24 203	0
Dörrar och lås/porttele	92 492	72 643
VA	7 025	21 954
Värme	2 386	0
El	1 839	0
Hissar	7 786	35 169
Garage och p-platser	0	2 975
Försäkringsärende/vattenskada	76 389	0
Summa	227 282	229 583

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	0	309 375
El	0	232 179
Staket/grind/terrass	0	96 393
Summa	0	637 947

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	263 231	325 977
Uppvärmning	378 623	322 362
Vatten	181 288	137 243
Sophämtning	2 722	6 310
Summa	825 864	791 892

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 290	40 635
Bredband	0	15 144
Bredband/Kabeltv	227 140	208 211
Övrigt	231 080	0
Samfällighet	3 594	7 446
Fastighetsskatt	35 220	35 220
Summa	542 324	306 656

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 380	2 395
Övriga förvaltningskostnader	29 454	36 172
Juridiska kostnader	6 829	7 246
Revisionsarvoden	18 459	18 664
Ekonomisk förvaltning	99 824	96 284
Konsultkostnader	661	0
Summa	159 607	160 761

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	66 000	71 000
Sociala avgifter	18 550	19 018
Summa	84 550	90 018

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	687 252	333 111
Övriga räntekostnader	767	73
Summa	688 019	333 184

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 000 000	169 158 245
Omklassificering	0	-158 245
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 000 000	169 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 867 815	-9 694 292
Omklassificering	0	26 377
Årets avskrivning	-1 199 904	-1 199 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 067 719	-10 867 815
Utgående restvärde enligt plan	156 932 281	158 132 185
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 010 000</i>	<i>49 010 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 396 000	111 396 000
Taxeringsvärde mark	54 126 000	54 126 000
Summa	165 522 000	165 522 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 815	9 570
Omklassificering	0	158 245
Utgående anskaffningsvärde	167 815	167 815
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-49 858	-7 656
Omklassificering	0	-26 377
Avskrivningar	-16 785	-15 825
Utgående avskrivning	-66 643	-49 858
Utgående restvärde enligt plan	101 172	117 957

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 686	599
Vidarefakturerering	1 532	6 741
Summa	12 218	7 340

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 031	101 411
Försäkringspremier	11 604	10 469
Förvaltning	26 908	24 956
Intäktsräntor	12 676	0
Summa	156 219	136 836

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-01-02	4,75 %	9 473 456	9 587 102
Stadshypotek	2024-06-30	0,64 %	10 330 610	10 436 566
Stadshypotek	2024-01-02	4,75 %	10 350 000	10 425 000
Summa			30 154 066	30 448 668
Varav kortfristig del			30 154 066	20 118 058

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 624 286 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 516	113 068
El	31 218	325 977
Uppvärmning	72 957	322 362
Utgiftsräntor	230 340	0
Vatten	13 545	143 874
Förutbetalda avgifter/hyror	268 160	264 379
Beräknat revisionsarvode	14 500	14 500
Summa	672 236	1 184 160

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

36 725 000

2022-12-31

36 725 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Liten avgiftshöjning. Omförhandling ett lån

Underskrifter

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

Göteborg

Helena Josefsson
Styrelseledamot

Ingemar Skarstig
Styrelseledamot

Kim Rexhepaj
Styrelseledamot

Maycon Coelho
Styrelseledamot

Tuomo Saarinen
Ordförande

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

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 10:57

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 03.06.2024 11:36

DOCUMENT ID:

BJ-7i0WoVC

ENVELOPE ID:

rJfoRwSVA-BJ-7i0WoVC

DOCUMENT NAME:

Brf Balladen i Västra Eriksberg, 769623-3274 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAYCON COELHO maycon.coelho@brfballaden.se	Signed Authenticated	03.06.2024 12:40 03.06.2024 12:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/05/20) IP: 94.234.100.99
2. LARS INGEMAR SKARSTIG ingemar.skarstig@brfballaden.se	Signed Authenticated	03.06.2024 13:53 03.06.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/18) IP: 81.231.40.164
3. TUOMO SAARANEN tuomo.saaranen@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 14:45 03.06.2024 14:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/03) IP: 94.234.97.41
4. KIM REXHEPAJ kim.rexh@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 21:19 03.06.2024 21:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/05) IP: 172.225.210.202
5. HELENA JOSEFSSON helena.josefsson61@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 22:00 03.06.2024 21:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/01/29) IP: 81.226.210.115
6. Mikael Thorell mikael@trirev.se	Signed Authenticated	04.06.2024 10:57 04.06.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 95.202.5.89

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balladen i Västra Eriksberg, org.nr 769623-3274.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balladen i Västra Eriksberg för år 2023.

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 2023 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 3. 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.

Baserat på det arbete som 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 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75

Lendahlgatan 12, 441 31

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



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 Balladen i Västra Eriksberg för år 2023 samt av förslaget till behandling 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 10:59

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 03.06.2024 11:36

DOCUMENT ID:

rJmsCbsEA

ENVELOPE ID:


Bylzs0bsV0-rJmsCbsEA

DOCUMENT NAME:

Rev ber Balladen 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	04.06.2024 10:59 04.06.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/04) IP: 95.202.5.89

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed