

Årsredovisning 2024

Brf Balladen i Västra Eriksberg

769623-3274



Välkommen till årsredovisningen för Brf Balladen i Västra Eriksberg

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. 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	Förvärv	Kommun
Sannegården 76:2	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Byte av varmvattenmätare i alla lägenheter
 - Byte av fläkt ovanför Diddis
 - Uppdatering av larmtelefon i hissarna
 - Byte av bevakningskameror

Avtal med leverantörer

Portsystem tagg	Locksafe
Fastighetsförvaltare inom abonnemangsförvaltning	Tff-bas
Garageport	Ale portar
Avlopp	Spolarna
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hissar	Kone
Brandskydd SBA	Anticimex
Kontroll av värmepump	Klimatgruppen AB
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Besiktning av hissar och garageport	Kiwa
Underhåll av undercentral	Göteborgs el
Mätning av varmvatten	Brunata

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening, med en andel på 1.003%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Sannegården ga:2, ga:4, ga:5 och ga:10 Även Eriksbergplatåns Parkering

Samfällighetsförening med en andel på 12,40 som förvaltar gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:40 och marken Sannegården s:19..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förhandlat ner räntan för två av lånen,

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Tff-Bas Fastighetsförvaltare inom abonnemangsförvaltning.

Övriga uppgifter

Byte av varmvattenmätare i alla lägenheter

Uppdatering av larmtelefon i hissarna

Byte av bevakningskameror

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 94 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 393 213	3 291 785	2 928 180	2 906 475
Resultat efter fin. poster	-855 130	-525 678	-1 219 379	-722 483
Soliditet (%)	81	81	80	80
Yttre fond	2 270 278	1 807 306	1 982 281	1 519 309
Taxeringsvärde	165 522 000	165 522 000	165 522 000	154 324 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	662	650	569	567
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	81,1	80,0	82,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 091	7 103	7 173	7 287
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 181	6 192	6 252	6 352
Sparande per kvm totalyta, kr	74	139	130	101
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	54	67	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	55	78	66	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	37	28	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	156	169	161	148
Räntekänslighet (%)	10,71	10,93	11,68	12,85

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 51 722 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Brf Balladen i Västra Eriksberg går med ett negativt resultat på 855 130 kr vilket avskrivningarna på 1 215 732 kr täcker.

Trots att föreningen dragits med

högre taxebunda kostnader samt räntekostnader har föreningen en god ekonomi med ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	75 006 000	-	-	75 006 000
Upplåtelseavgifter	57 269 000	-	-	57 269 000
Fond, yttre underhåll	1 807 306	-	462 972	2 270 278
Balanserat resultat	-4 565 113	-525 678	-462 972	-5 553 763
Årets resultat	-525 678	525 678	-855 130	-855 130
Eget kapital	128 991 515	0	-855 130	128 136 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 553 763
Årets resultat	-855 130
Totalt	-6 408 893

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	462 972
Balanseras i ny räkning	-6 871 865
	-6 408 893

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	3 393 213	3 291 785
Övriga rörelseintäkter	3	7 381	112 807
Summa rörelseintäkter		3 400 594	3 404 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 799 862	-1 826 451
Övriga externa kostnader	8	-195 293	-159 607
Personalkostnader	9	-84 403	-84 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 215 732	-1 216 689
Summa rörelsekostnader		-3 295 289	-3 287 298
RÖRELSERESULTAT		105 305	117 294
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 914	45 047
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 020 349	-688 019
Summa finansiella poster		-960 435	-642 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-855 130	-525 678
ÅRETS RESULTAT		-855 130	-525 678

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	155 732 377	156 932 281
Maskiner och inventarier	12	85 344	101 172
Summa materiella anläggningstillgångar		155 817 721	157 033 453
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		155 817 721	157 033 453
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 694	24 395
Övriga fordringar	13	68 102	12 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	205 687	156 219
Summa kortfristiga fordringar		286 483	192 832
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 948 459	2 928 425
Summa kassa och bank		2 948 459	2 928 425
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 234 942	3 121 257
SUMMA TILLGÅNGAR		159 052 663	160 154 710

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 275 000	132 275 000
Fond för yttre underhåll		2 270 278	1 807 306
Summa bundet eget kapital		134 545 278	134 082 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 553 763	-4 565 113
Årets resultat		-855 130	-525 678
Summa fritt eget kapital		-6 408 893	-5 090 791
SUMMA EGET KAPITAL		128 136 385	128 991 515
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	20 627 632	0
Summa långfristiga skulder		20 627 632	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 473 456	30 154 066
Leverantörsskulder		25 741	241 165
Skatteskulder		70 440	70 440
Övriga kortfristiga skulder		25 231	25 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	693 779	672 236
Summa kortfristiga skulder		10 288 647	31 163 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 052 663	160 154 710

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	105 305	117 294
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 215 732	1 216 689
	1 321 037	1 333 983
Erhållen ränta	72 590	32 371
Erlagd ränta	-1 123 778	-457 679
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269 849	908 675
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 328	-18 772
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-90 509	-583 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	73 012	306 220
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-52 978	-294 602
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-52 978	-294 602
ÅRETS KASSAFLÖDE	20 034	11 618
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 928 425	2 916 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 948 459	2 928 425

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 483 424	2 434 740
Hysesintäkter, lokaler	78 806	74 717
Hysesintäkter, p-platser	363 183	368 936
Övriga intäkter	50 451	40 134
Kabel-TV/Bredband	274 118	255 238
Vatten	51 722	69 709
El	91 509	48 311
Summa	3 393 213	3 291 785

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	9	8
Elprisstöd	0	73 025
Övriga intäkter	3 032	4 452
Försäkringsersättning	0	34 911
Övriga rörelseintäkter	4 340	411
Summa	7 381	112 807

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	190 395	162 956
Fastighetsskötsel	0	6 741
Städning	0	7 500
Trädgårdsarbete	1 552	1 221
Övrigt	28 492	25 442
Snöskottning	18 826	27 122
Summa	239 265	230 981

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostäder	10 434	5 207
Bostäder VVS	0	7 793
Lokaler	0	2 163
Trapphus/port/entr	1 013	0
Soprum/miljöanläggning	4 701	24 203
Dörrar och lås/porttele	24 978	92 492
VA	0	7 025
Värme	3 792	2 386
Ventilation	68 496	0
El	14 881	1 839
Hissar	85 628	7 786
Staket/grind/terrass	656	0
Försäkringsärende/vattenskada	22 160	76 389
Summa	236 739	227 282

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	308 198	263 231
Uppvärmning	267 935	378 623
Vatten	183 714	181 288
Sophämtning	1 862	2 722
Summa	761 708	825 864

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 333	45 290
Bredband/Kabeltv	227 158	227 140
Arvode teknisk förvaltning	254 234	231 080
Samfällighet	-2 794	3 594
Fastighetsskatt	35 220	35 220
Summa	562 151	542 324

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	12 842	4 380
Övriga förvaltningskostnader	55 294	29 454
Juridiska kostnader	5 063	6 829
Revisionsarvoden	18 750	18 459
Ekonomisk förvaltning	102 656	99 824
Konsultkostnader	688	661
Summa	195 293	159 607

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	66 000	66 000
Sociala avgifter	18 403	18 550
Summa	84 403	84 550

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 019 051	687 252
Övriga räntekostnader	1 298	767
Summa	1 020 349	688 019

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 000 000	169 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 000 000	169 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 067 719	-10 867 815
Årets avskrivning	-1 199 904	-1 199 904
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 267 623	-12 067 719
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 732 377	156 932 281
<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 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 815	167 815
Utgående anskaffningsvärde	167 815	167 815
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-66 643	-49 858
Avskrivningar	-15 828	-16 785
Utgående avskrivning	-82 471	-66 643
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	85 344	101 172

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 570	10 686
Fordringar hos leverantör	54 812	0
Vidarefakturerings	2 720	1 532
Summa	68 102	12 218

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 295	105 031
Försäkringspremier	12 245	11 604
Förvaltning	28 147	26 908
Inkomsträntor	0	12 676
Summa	205 687	156 219

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek				9 473 456
Stadshypotek	2024-06-30	0,64 %		10 330 610
Stadshypotek	2024-01-02	4,75 %		10 350 000
Stadshypotek	2026-06-30	3,36 %	10 277 632	
Stadshypotek	2026-09-30	2,49 %	10 350 000	
Stadshypotek	2025-09-30	2,76 %	9 473 456	
Summa			30 101 088	30 154 066
Varav kortfristig del			9 473 456	30 154 066

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 101 088 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	41 516
El	121 142	31 218
Uppvärmning	104 290	72 957
Utgiftsräntor	126 911	230 340
Vatten	55 136	13 545
Förutbetalda avgifter/hyror	271 800	268 160
Beräknat revisionsarvode	14 500	14 500
Summa	693 779	672 236

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 725 000	36 725 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nabo teknisk förvaltare från och med 2025-01-01

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 Saaranen
Ordförande

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

Mikael Thorell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 16:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 09:36

DOCUMENT ID:

HkbalUQhGeg

ENVELOPE ID:

BJ-hgU7hMeI-HkbalUQhGeg

DOCUMENT NAME:

Brf Balladen i Västra Eriksberg, 769623-3274 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

f865c68ee32b38a5b3206c152becc1c0ce1ce4b87ec56c
a28653ad6c33e030c472f5db07bb7f6e2988deb6709224
0e6b3a0860f1ba927bfc0519f66989ed286c

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TUOMO SAARANEN tuomo@brfballaden.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 09:53 03.06.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.231.202
2. MAYCON COELHO maycon.coelho@brfballaden.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 10:09 03.06.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.191.80
3. LARS INGEMAR SKARSTIG ingemar.skarstig@brfballaden.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 11:32 03.06.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.127.21
4. KIM REXHEPAJ kim.rexh@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 12:11 03.06.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
5. HELENA JOSEFSSON helena.josefsson61@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 14:31 03.06.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.50.47
6. Mikael Thorell mikael@tirev.se	 Signed Authenticated	03.06.2025 16:28 03.06.2025 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.39.21

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 1. 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: Björnbergs Väg 9, 433 34

Lendahlskatan 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 2024 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 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 behandling av föreningens 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.

Partille den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Björnbergs Väg 9, 433 34 Partille
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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 16:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 09:36

DOCUMENT ID:

SkaxU7hzee

ENVELOPE ID:

rkl3x8mnGlx-SkaxU7hzee

DOCUMENT NAME:

Rev ber Balladen 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

8b3087fadf943b9edb54241c19042e38eddfc71ff759bd7
4b2ae3e45f8c68dd41f07f8df579c8c70b44eb8cccd043f
da4b502a5d32df62db6d19885211c7e41b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	03.06.2025 16:28	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	03.06.2025 16:28	Low	IP: 81.231.39.21

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

Attachments

No attachments related to this 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