

# Årsredovisning 2018

**BRF BALLADEN 1**  
**769610-2370**

*[Faint, illegible text]*

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## Innehåll:

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Kassaflödesanalys  
Noter

## Sida

2  
6  
7  
9  
10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

*[Handwritten signature and initials]*  
#80 75  
144 32

## 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-12-03.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Balladen 1 på adressen Ekensbergsvägen 97 i Solna. Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 749 kvm och 5 lokaler om 572 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms stad brandförsäkringkontor.

#### Styrelsens sammansättning

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Jesper Sahlman    | Ordförande  |
| Ole Höglind       | Kassör      |
| Mattias Hahne     | Ledamot     |
| Ebba Brusewitz    | Sekreterare |
| Agneta Svensson   | Ledamot     |
| Lennart Tjällgren | Suppleant   |
| Maud Gardelius    | Suppleant   |

#### Valberedning

Charlotte Fjelkegård och Kristina Nyberg Lide'n.

#### Firmateckning

Firman tecknas av 2st ledamöter i styrelsen

#### Revisorer

Göran Bringer    Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20180425. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

|           |                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------|
| 2006      | Stambyte                                           |
| 2010      | Byta av hisskorg                                   |
| 2013-2014 | Elarbeten                                          |
| 2015      | Fasad,balkong,fönster,gårdsplan och tak            |
| 2015      | Räddningsväg                                       |
| 2016      | Inköp av 2st tvättmaskiner                         |
| 2016      | 1st lokal ombyggd till 1st lägenhet                |
| 2016      | Ny beläggning på parkeringsdäcket                  |
| 2017      | 1st lokal ombyggd till 2st lägenheter              |
| 2017      | Nerfart riktad stenkant                            |
| 2018      | OVK, kanalrensning samt injustering av ventilation |
| 2018      | Byte av samtliga radiatorer i fastigheten          |

Planerade underhåll

Våren 2019 Spola dagvattenbrunnar

Avtal med leverantörer

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning           | Ekonomisk Förvaltning i Uppsala |
| Hissjour                        | Kone AB                         |
| Städning trapphus               | Andersson-Johansson AB          |
| Fastighetsskötsel               | Rentec Fastighetsservice AB     |
| Kabel-TV UPC                    | Com Hem AB                      |
| Sophämtning                     | SUEZ Recycling AB               |
| Matavfallssortering             | Solna Stad                      |
| Fjärrvärme                      | Norrenergi AB                   |
| Elleverans                      | Vattenfall AB                   |
| Dygnet runt service             | Fastighetsjour AB               |
| Fastighetsförsäkring            | Brandkontoret                   |
| Trädgårdsskötsel och snöröjning | Veteranpoolen                   |

Övrig verksamhetsinformation

En murstensgrill är inköpt våren 2018.

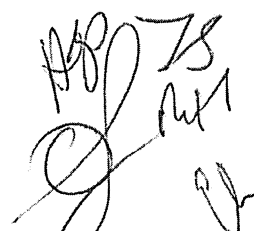
**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Amortering på 1 miljon kr är gjord på det stora lånet.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.



### Flerårsöversikt

|                                       | 2018       | 2017       | 2016       | 2015       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 2 586 005  | 2 487 674  | 2 520 275  | 2 529 990  |
| Resultat efter fin. poster            | -705 142   | 590 896    | -590 167   | -1 684 664 |
| Soliditet, %                          | 69         | 63         | 61         | 58         |
| Yttre fond                            | 382 754    | 227 183    | 408 711    | 1 250 411  |
| Taxeringsvärde                        | 51 857 000 | 51 857 000 | 51 857 000 | 52 766 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 749      | 2 749      | 2 601      | 2 504      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 750        | 711        | 739        | 752        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 6 805      | 8 387      | 8 965      | 9 783      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,02       | 0,72       | 0,90       | 1,60       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2017-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2018-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 32 209 586        | -                             | 3 123 205                | 35 332 791        |
| Upplåtelseavgifter    | 7 711 636         | -                             | -517 705                 | 7 193 931         |
| Fond, yttre underhåll | 227 183           | -                             | 155 571                  | 382 754           |
| Balanserat resultat   | 0                 | 590 896                       | -155 571                 | 435 325           |
| Årets resultat        | 590 896           | -590 896                      | -705 142                 | -705 142          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>40 739 301</b> | <b>0</b>                      | <b>1 900 358</b>         | <b>42 639 659</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | 435 325         |
| Årets resultat      | -705 142        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-269 817</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 155 571         |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -382 754        |
| Balanseras i ny räkning              | -42 634         |
|                                      | <b>-269 817</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

*[Handwritten signatures and initials]*  
MH

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 | 2017-01-01 -<br>2017-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 586 005                  | 2 487 674                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 629                        | 2 370                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 586 634</b>           | <b>2 490 044</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -2 229 618                 | -895 229                   |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -97 437                    | -102 504                   |
| Personalkostnader                                 | 9   | -75 328                    | -53 029                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -676 884                   | -682 324                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 079 267</b>          | <b>-1 733 086</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-492 632</b>            | <b>756 958</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -212 510                   | -166 062                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-212 510</b>            | <b>-166 062</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-705 142</b>            | <b>590 896</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-705 142</b>            | <b>590 896</b>             |

## Balansräkning

|                                               | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 59 771 879        | 60 419 163        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 569 469           | 599 070           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>60 341 348</b> | <b>61 018 233</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>60 341 348</b> | <b>61 018 233</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 46 167            | 0                 |
| Övriga fordringar                             | 13  | 31 230            | 16 530            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 74 452            | 58 959            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>151 849</b>    | <b>75 489</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 1 343 543         | 3 224 866         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 343 543</b>  | <b>3 224 866</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>1 495 392</b>  | <b>3 300 355</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>61 836 741</b> | <b>64 318 587</b> |

9/12  
APD  
MH

## Balansräkning

Not      2018-12-31      2017-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 42 526 722        | 39 921 222        |
| Fond för yttre underhåll         | 382 754           | 227 183           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>42 909 476</b> | <b>40 148 405</b> |

##### Fritt eget kapital

|                                 |                 |                |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 435 325         | 0              |
| Årets resultat                  | -705 142        | 590 896        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-269 817</b> | <b>590 896</b> |

|                           |                   |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> | <b>42 639 659</b> | <b>40 739 301</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|

##### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 15 | 18 307 200        | 22 657 200        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>18 307 200</b> | <b>22 657 200</b> |

##### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |    | 400 000        | 400 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 141 249        | 251 692        |
| Övriga kortfristiga skulder                  |    | 33 097         | 26 362         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 315 536        | 244 032        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>889 882</b> | <b>922 086</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> |  | <b>61 836 741</b> | <b>64 318 587</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

Handwritten signatures and initials, including "AP" and "MM".

## Kassaflödesanalys

|                                                         | 2018-01-01 -<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>3 224 866</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -705 142                   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 676 884                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>-28 258</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -76 360                    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -32 205                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>-136 823</b>            |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 2 605 500                  |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -4 350 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-1 744 500</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>-1 881 323</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>1 343 543</b>           |

Handwritten signatures and initials, including a large 'X' and the letters 'ML'.

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Balladen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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                  | 0,5 %    |
| Fastighetsförbättringar  | 2-10 %   |
| Maskiner och inventarier | 3,3-10 % |

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.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

| Not 2, Nettoomsättning      | 2018             | 2017             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler, moms | 260 788          | 279 850          |
| Hysesintäkter p-plats, moms | 55 166           | 57 991           |
| Hysesintäkter, bostäder     | 17 709           | 0                |
| Hysesintäkter, p-platser    | 189 947          | 194 764          |
| Årsavgifter, bostäder       | 2 062 395        | 1 955 069        |
| <b>Summa</b>                | <b>2 586 005</b> | <b>2 487 674</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>    |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Besiktning och service          | 2 499         | 1 556          |
| Fastighetsskötsel               | 21 765        | 21 529         |
| Fastskötsel/teknisk förv extra  | 1 327         | 0              |
| Snöskottning                    | 9 103         | 1 712          |
| Sotning                         | 0             | 10 266         |
| Städning                        | 27 677        | 31 069         |
| Trädgårdsarbete                 | 5 336         | 13 515         |
| Övrigt                          | 17 699        | 20 964         |
| <b>Summa</b>                    | <b>85 407</b> | <b>100 611</b> |

| <b>Not 4, Reparationer</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>   |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer               | 471 383        | 62 212        |
| <b>Summa</b>               | <b>471 383</b> | <b>62 212</b> |

| <b>Not 5, Planerade underhåll</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>   |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Övrigt                            | 984 632        | 57 818        |
| <b>Summa</b>                      | <b>984 632</b> | <b>57 818</b> |

| <b>Not 6, Taxebundna kostnader</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                       | 61 430         | 54 049         |
| Sophämtning                        | 22 648         | 21 929         |
| Uppvärmning                        | 392 628        | 392 614        |
| Vatten                             | 55 130         | 50 545         |
| <b>Summa</b>                       | <b>531 836</b> | <b>519 137</b> |

| <b>Not 7, Övriga driftskostnader</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar               | 56 543         | 56 543         |
| Fastighetsskatt                      | 90 028         | 89 280         |
| Kabel-TV                             | 9 789          | 9 627          |
| <b>Summa</b>                         | <b>156 360</b> | <b>155 450</b> |

Handwritten signature and initials, possibly 'MH' or 'MH' with a large 'X' over it.

| <b>Not 8, Övriga externa kostnader</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>    |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning           | 57 184        | 59 481         |
| Bankkostnader                          | 8 814         | 6 656          |
| Datakommunikation                      | 3 082         | 678            |
| Extradebitering förvaltn.              | 2 930         | 0              |
| Förbrukningsinventarier                | 3 564         | 6 971          |
| Förbrukningsmaterial                   | 1 467         | 4 816          |
| Postbefordran                          | 0             | 1 377          |
| Revisionsarvoden                       | 13 778        | 17 438         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 6 619         | 5 087          |
| <b>Summa</b>                           | <b>97 437</b> | <b>102 504</b> |

| <b>Not 9, Personalkostnader</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter                | 15 377        | 9 731         |
| Styrelsearvode                  | 54 000        | 39 998        |
| Övr kostn.ers/förmåner          | 444           | 0             |
| Övriga arvoden                  | 5 507         | 3 300         |
| <b>Summa</b>                    | <b>75 328</b> | <b>53 029</b> |

| <b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut       | 212 150        | 166 062        |
| Övriga räntekostnader                                     | 360            | 0              |
| <b>Summa</b>                                              | <b>212 510</b> | <b>166 062</b> |

| <b>Not 11, Byggnad och mark</b>               | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde        | 65 242 773        | 62 501 540        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 2 741 233         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>65 242 773</b> | <b>65 242 773</b> |
| Ingående ackumulerad avskrivning              | -4 823 610        | -4 176 326        |
| Årets avskrivning                             | -647 284          | -647 284          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 470 894</b> | <b>-4 823 610</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>59 771 879</b> | <b>60 419 163</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>20 257 867</i> | <i>20 257 867</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 26 589 000        | 26 589 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 25 268 000        | 25 268 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>51 857 000</b> | <b>51 857 000</b> |
| <b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>       | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde        | 846 928           | 846 928           |
| Inköp                                         | -0                | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>846 928</b>    | <b>846 928</b>    |
| Ingående ackumulerad avskrivning              | -247 858          | -212 818          |
| Avskrivningar                                 | -29 600           | -35 040           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-277 458</b>   | <b>-247 858</b>   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>569 469</b>    | <b>599 070</b>    |
| <b>Not 13, Övriga fordringar</b>              | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
| Skattefordringar                              | 3 175             | 3 923             |
| Skattekonto                                   | 28 055            | 12 607            |
| <b>Summa</b>                                  | <b>31 230</b>     | <b>16 530</b>     |

| <b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier                                          | 57 639            | 0                 |
| Förvaltning                                                 | 14 339            | 0                 |
| Kabel-TV                                                    | 2 475             | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 0                 | 58 959            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>74 452</b>     | <b>58 959</b>     |

| <b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b> | Ränteändringsdag | Räntesats | Skuld             | Skuld             |
|--------------------------------------------|------------------|-----------|-------------------|-------------------|
|                                            |                  |           | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
| SEB                                        | 2020-09-28       | 0,92 %    | 12 972 200        | 14 272 200        |
| SEB                                        | 2020-04-28       | 0,73 %    | 5 735 000         | 5 835 000         |
| SEB                                        |                  |           |                   | 2 950 000         |
| <b>Summa</b>                               |                  |           | <b>18 707 200</b> | <b>23 057 200</b> |
| <i>Varav amorteras inom 12 månader</i>     |                  |           | <i>400 000</i>    | <i>400 000</i>    |

| <b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| El                                                          | 5 665             | 0                 |
| Fastighetsskötsel                                           | 1 815             | 0                 |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 227 810           | 214 158           |
| Uppkost revision                                            | 20 000            | 0                 |
| Uppvärmning                                                 | 51 706            | 0                 |
| Utgiftsräntor                                               | 8 356             | 5 889             |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 183               | 23 985            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>315 536</b>    | <b>244 032</b>    |

| <b>Not 17, Ställda säkerheter</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev           | 23 663 000        | 23 663 000        |
| <b>Summa</b>                      | <b>23 663 000</b> | <b>23 663 000</b> |

Handwritten signature and initials, possibly 'AP' and 'M'.

## Underskrifter

Solna 2019-04-03 - - -

Ort och datum

Jesper Sahlman

Jesper Sahlman  
Ordförande

Ole Höglind

Ole Höglind  
Kassör

Mattias Hahne

Mattias Hahne  
Ledamot

Ebba Brusewitz

Ebba Brusewitz  
Sekreterare

Agneta Svensson

Agneta Svensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 03

Göran Bringer

Göran Bringer  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Balladen 1

Org.nr 769610-2370

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balladen 1 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balladen 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

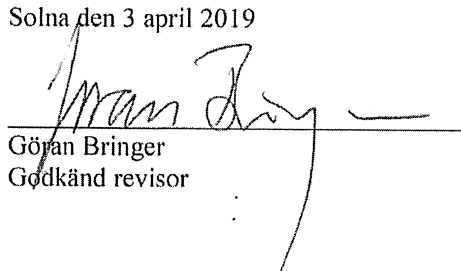
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tilläpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Solna den 3 april 2019

  
Göran Bringer  
Godkänd revisor