

Årsredovisning för
Brf Balladen 1
769610-2370
Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Balladen 1, 769610-2370 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Byggnaden, som uppfördes 1956, ligger i Solna kommun och har beteckningen Balladen 1.

Fastigheten är fullvärdes- och skadedjursförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningens byggnad utgörs av ett flerfamiljshus i 9 plan med 35 st. lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har 5 st. lokaler, vilka alla varit uthyrda under året. Till fastigheten hör även 12 st. parkeringsplatser och 22 st. garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala arean uppgår till 3 493 kvm, 2 601 kvm utgör boarea och 893 kvm utgör lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

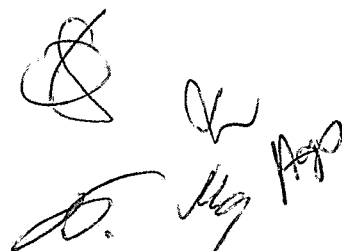
Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Stambyte	2006
Utbyte av hisskorg	2010
Elarbeten	2013-2014
Fasad, balkong, fönster, gårdsplan och tak	2015
Räddningsväg	2015
Ny beläggning på parkeringsdeck	2016
En lokal ombyggd till en lägenhet	2016

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.



Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-12-17.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, cykelrum, barnvagnsrum, skyddsrum och förrådsutrymmen

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 0 och högst 2 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-04-27) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Maud Gardelius	Ledamot	Ordförande
Agneta Svensson	Ledamot	
Ole Höglind	Ledamot	Kassör
Lennart Tjällgren	Ledamot	
Jan Nacksten	Ledamot	
Anna O'Konor	Suppleant	
Göran Bringer	Revisor	

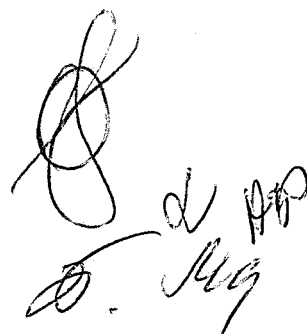
- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av ordförande och en ledamot, två i föreningen.
- Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda sammanträden och ett icke protokollfört sammanträde.

Valberedning

Charlotte Fjelkegård
Kristina Lidén Nyberg

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Azets Insight AB Uppsala
Hiss-Hissjour	Kone AB
Städning trapphus/tvättstuga	Rentec Fastighetsservice AB t.o.m. 28/2 2017
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



Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Årsavgifterna för 2017 är tillsvidare oförändrade.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

7 st. lägenheter har bytt ägare under året samt att en lokal är ombyggd till en ny lägenhet.

Bytt beläggning på parkeringsdeck från plattor till asfalt.

Två st. nya tvättmaskiner till tvättstugan.

Styrelsen har sökt bygglov från Solna Stad om ombyggnation av en lokal till två st. nya lägenheter vid källarplan och ansökt om startbesked.

Föreningen har genomfört en försöksperiod med webbokning av tvättstugan.

Föreningens lån 38765787 på 1 000 000 kronor har återbetalats till SEB.

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	46	46
Tillkommande medlemmar	10	5
Avgående medlemmar	-10	-5
Summa	46	46

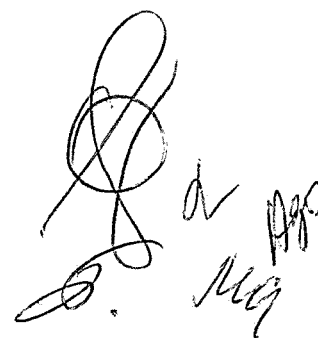
Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 520	2 530	2 370	2 372
Resultat efter finansiella poster, tkr	-590	-1 685	371	194
Soliditet %	61	58	67	66
Underhållsfond, tkr	409	1 250	1 092	934
Genomsnittlig skuldränta, %	0,9	1,6	2,9	3,7

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper.



Not Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	32 209 586	1 422 136	1 250 411	1 251 603	-1 684 664	34 449 072
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			158 300			158 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 000 000			-1 000 000
Balanseras i ny räkning				-842 964	1 684 664	841 700
Upplåtelse av ny bostadsrätt		3 650 000				3 650 000
Årets resultat					-590 167	-590 167
Belopp vid årets utgång	<u>32 209 586</u>	<u>5 072 136</u>	<u>408 711</u>	<u>408 639</u>	<u>-590 167</u>	<u>37 508 905</u>

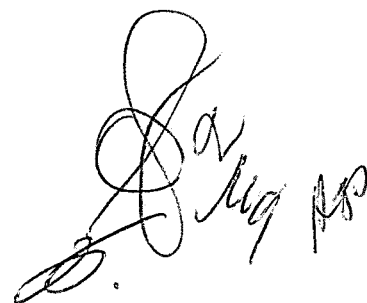
Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	408 639
Årets resultat	-590 167
Totalt	<u>-181 528</u>
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	339 828
reserveras till fond för yttre underhåll	-158 300
i ny räkning överförs	-
Totalt	<u>181 528</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 520 275	2 529 990
Övriga rörelseintäkter		15 777	358
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 536 052	2 530 348
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 145 602	-3 128 765
Övriga externa kostnader		-99 567	-135 762
Personalkostnader	4	-53 821	-50 835
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-609 332	-572 737
Summa rörelsekostnad		-2 908 322	-3 888 099
Rörelseresultat		-372 270	-1 357 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 342	-327 799
Summa finansiella poster		-217 897	-326 913
Resultat efter finansiella poster		-590 167	-1 684 664
Resultat före skatt		-590 167	-1 684 664
Årets resultat		-590 167	-1 684 664



Sara Nyström

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 325 214	57 524 996
Inventarier, verktyg och installationer	6	634 110	598 957
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		58 959 324	58 123 953
Summa anläggningstillgångar		58 959 324	58 123 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 023	8 230
Övriga fordringar		18 128	20 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 374	65 294
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		26 525	94 081
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 256 113	1 057 632
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 256 113	1 057 632
Summa omsättningstillgångar		2 282 638	1 151 713
SUMMA TILLGÅNGAR		61 241 962	59 275 666

Handwritten signatures and initials, including a large circular mark and several scribbles.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 281 722	33 631 722
Fond för yttre underhåll		408 711	1 250 411
<i>Summa bundet eget kapital</i>		37 690 433	34 882 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		408 639	1 251 603
Årets resultat		-590 167	-1 684 664
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-181 528	-433 061
Summa eget kapital		37 508 905	34 449 072
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	23 057 200	24 317 200
<i>Summa långfristiga skulder</i>		23 057 200	24 317 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		260 000	180 000
Leverantörsskulder		66 730	8 074
Övriga skulder		18 214	11 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 913	309 546
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		675 857	509 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 241 962	59 275 666

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-372 270	-1 357 751
Erhållna räntor	445	886
Erlagda räntor	-218 342	-327 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	609 332	572 737
	<u>19 165</u>	<u>-1 111 927</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 165	-1 111 927
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	67 556	-970
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	86 463	-58 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 184	-1 171 519
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-65 806	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 378 897	-6 379 684
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 444 703	-6 379 684
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		7 000 000
Amortering av låneskulder	-1 180 000	-165 000
Upplåtelseavgift	3 650 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 470 000	6 835 000
Årets kassaflöde	1 198 481	-716 203
Likvida medel vid årets början	<u>1 057 632</u>	<u>1 773 835</u>
Likvida medel vid årets slut	2 256 113	1 057 632

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet *Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar*
Genomsnittlig skuldränta *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	År
Byggnader	25 793 570	200
Renovering	7 326 162	50
Elinstallation	76 990	10
Hissrenovering	453 281	20
Takrenovering	113 042	15
Trapphus/Entré	228 058	10
Garage	257 521	10
Fönster	12 934	10
Radiatorventiler	110 025	20
Fönster 2013	190 499	25
Elarbeten	622 822	30
Ombyggnation till lägenhet	1 378 897	40
Tvättmaskin	65 806	10
Fasad, fönster, balkong	6 379 684	40

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror	-	7 231
Hyror lokal, moms	341 089	405 710
Garage och p-platser	257 579	234 163
Årsavgifter	1 920 971	1 882 487
El	636	399
Summa	2 520 275	2 529 990

Handwritten signature and initials, possibly 'Mog' and 'Ago', in the bottom right corner of the page.

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	25 526	20 046
Snöröjning	13 092	-
Trädgårdsskötsel	15 086	12 329
Städ	19 424	27 812
Hissbesiktning	2 366	5 784
Övriga fastighetskostnader	2 695	14 357
Reparationer	72 109	157 289
Reparation hissar	15 349	12 533
Reparation byggnad	1 312 195	2 250 000
El	48 929	42 663
Fjärrvärme	387 951	373 162
Vatten	49 319	52 367
Sophämtning	21 640	22 708
Fastighetsförsäkring	62 979	40 541
Kabel-Tv	9 260	9 252
Fastighetsskatt	87 682	87 922
Summa	2 145 602	3 128 765

Not 4 Personalkostnader

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader,
inklusive pensionskostnader**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	42 804	41 005
Löner	1 355	1 600
Totala löner och ersättningar	44 159	42 605
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 662	8 230
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	53 821	50 835

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	61 122 643	54 742 959
- Nyanskaffningar	1 378 897	6 379 684
	62 501 540	61 122 643
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 597 647	-3 053 370
- Årets avskrivning enligt plan	-578 679	-544 277
	-4 176 326	-3 597 647
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	58 325 214	57 524 996

Handwritten signature and initials, possibly 'M. M. M.' or similar, located at the bottom right of the page.

Taxeringsvärde	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckning Balladen 1</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	26 589 000	26 258 000
Taxeringsvärde mark:	<u>25 268 000</u>	<u>26 508 000</u>
	51 857 000	52 766 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	47 400 000	48 200 000
Lokaler:	<u>4 457 000</u>	<u>4 566 000</u>
	51 857 000	52 766 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	781 122	781 122
- Nyanskaffningar	<u>65 806</u>	<u></u>
Utgående anskaffningsvärde	846 928	781 122
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-182 165	-153 705
- Årets avskrivning enligt plan	<u>-30 653</u>	<u>-28 460</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-212 818	-182 165
Utgående redovisat värde	<u>634 110</u>	<u>598 957</u>

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enligt låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
SEB	0,45	2017-09-28	-	14 272 200	14 272 200
SEB	0,87	2018-12-28	200 000	3 150 000	3 270 000
SEB	0,10	2017-04-28	60 000	5 895 000	5 955 000
SEB	0,36	2017-06-28	-	-	1 000 000
Totalt			<u>260 000</u>	<u>23 317 200</u>	<u>24 497 200</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	23 663 000	24 663 000
Summa ställda säkerheter	<u>23 663 000</u>	<u>24 663 000</u>

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Handwritten signature and initials, possibly 'S. M. G. A. G.' with a large flourish above.

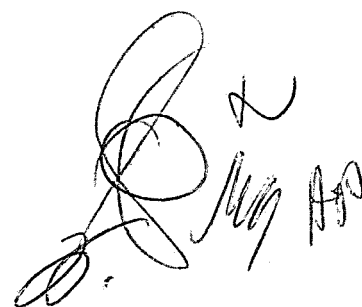
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny underhållsplan.

Ombyggnation av lokal på källarplan till två st. nya lägenheter.

Byte av ventiler i radiatorsystemet och Injustering av värmesystemet.

ordningsställande av entrégården med trädgårdsmöbler samt vinterkurkor och växter.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature is a large, stylized cursive mark, and the initials 'Mg' and 'AA' are written to its right.

Underskrifter

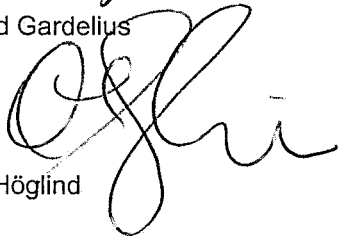
Solna 2017 - 22 mars



Maud Gardelius



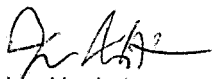
Agneta Svensson



Ole Höglind

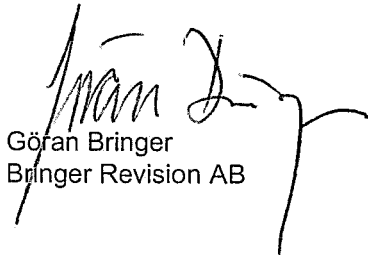


Lennart Tjällgren



Jan Nacksten

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 03 - 23



Göran Bringer
Bringer Revision AB

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 2016.

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 2016-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-03-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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:

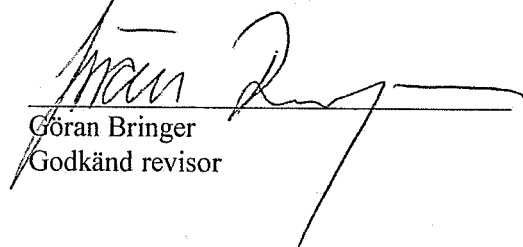
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Solna den 23 mars 2017



Göran Bringer
Godkänd revisor