

Brf Balder 7

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Balder 7
769620-8565
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Balder 7, 769620-8565, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Mithad Cuturic	Ordförande	Avgick december 2023
Besarta Jusufi	Ordförande	2024
Johanna Christensson	Ledamot	2024
Maura Lopez Celis	Ledamot	2024
Emelie Lindborg	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Julia Kiraly Åkesson	Suppleant	2024
Ali Soltani	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

BoRevision AB Camilla Bakklund	Extern revisor
--------------------------------	----------------

Valberedning

Jessica Fransson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Balder 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 27 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1934. Fastighetens adresser är Nobelvägen 88 och Vårgatan 17.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 RoK	2 rok	3 rok
12	11	4

Total tomtarea:	700 kvm
Total bostadsarea:	1 640 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 570 kvm
- varav hyresrättsarea:	70 kvm
Total lokalarea:	93 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
DP Thaimassage HB	93 kvm	2024-09-30 (12 mån)

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-07-02.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sekant	Städning
Tele2	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 75 631 kr och planerat underhåll för 87 500 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-12-16 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 439 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 253 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Målning av entréportar, trapphus och lokal	2023
Inventering och injustering av värmesystem samt ny avgasare	2022
Nytt låssystem	2021
Relining av avloppsstammar	2021
Underhåll av ytskikt i tvättstugan och installation av ny tvätt/torkutrustning	2018/2019
Fasad- och takrenovering utförd	2017
Byte av samtliga fönster och balkongdörrar	2014
Nya tilluftsventiler i lägenheterna mot Nobelvägen	2014
Ny fjärrvärmeundercentral	2014
Nya tappvattenstammar i kök och badrum	2012
Byte av radiatorventiler, termostater och stamventiler i samtliga lägenheter	2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vid årsmötet 2023 valdes styrelsens ordförande Mithad Cuturic och ledamöter Maura Lopez, Johanna Christensson, Emelie Lindborg, Besarta Jusufi, samt Ali Soltani och Julia Åkesson som suppleanter. Under december 2023 gick Besarta in som tillförordnad ordförande efter att Mithad avgick då han flyttat ifrån föreningen.

Under mandatperioden har styrelsen valt att fokusera på de delar av underhållsplanen som har varit viktiga. Vi har målat om trapphusen och portar samt köpt in utemöbler till innergården. En uppräschning som behövdes. Vi har även satt igång med planerna inför det stora elarbetet. Under 2024 är planen att ta in offerter för att förhoppningsvis kunna sätta igång arbetet under 2025.

Under året har vi aktivt arbetat för att hålla nere kostnaderna för att försöka hålla 2024-års avgiftshöjning så låg som möjligt. Vi ser att vi kommer att behöva göra avgiftshöjningar i framtiden för att täcka våra kostnader, men förhoppningsvis stabiliseras räntorna så att denna kan fortsatt vara låg.

Styrelsen tackar för förtroendet under året och är glada att ha er som medlemmar och grannar.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme och varmvatten.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 573	1 450	1 388	1 423
Resultat efter finansiella poster	-14	-32	-1 215	-640
Förändring av underhållsfond	352	205	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-55	74	-904	-329
Sparande kr / kvm	222	291	258	185
Soliditet (%)	48	48	46	45
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	854	802	802	744
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	85	87	87	84
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	802	750	726	728
Bostadshyra kr / kvm	1 083	1 032	1 019	1 042
Lokalhyra kr / kvm	1 239	1 066	1 037	1 034
Driftskostnad, kr / kvm	362	343	329	423
Energikostnad, kr / kvm	221	196	202	185
Ränta, kr / kvm	172	101	97	121
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	253	249	244	175
Lån, kr / kvm	7 928	7 986	8 563	8 851
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	8 751	8 815	9 452	9 770
Räntekänslighet (%)	10	11	11	13
Snittränta (%)	2,17	1,27	1,13	1,37

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	19 132 281	204 812	-6 411 246	-31 751
Disposition enligt föreningsstämma			-31 751	31 751
Avsättning till underhållsfond		439 000	-439 000	
Iansspråktagande av underhållsfond		-87 500	87 500	
Årets resultat				-14 250
Vid årets slut	19 132 281	556 312	-6 794 497	-14 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 442 997
Årets resultat före fondförändring	-14 250
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-439 000
Årets iansspråktagande av underhållsfond	87 500
Summa över/underskott	-6 808 747

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 808 747
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 450 757	1 348 716
Övriga rörelseintäkter	3	122 706	101 187
Summa rörelseintäkter		1 573 463	1 449 903
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-797 649	-829 063
Övriga kostnader	7	-133 736	-117 375
Personalkostnader	8	-53 970	-49 611
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-310 958	-310 955
Summa rörelsekostnader		-1 296 313	-1 307 004
Rörelseresultat		277 150	142 899
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 408	534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 808	-175 184
Summa finansiella poster		-291 400	-174 650
Resultat efter finansiella poster		-14 250	-31 751
Årets resultat		-14 250	-31 751

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	26 203 206	26 514 164
Summa materiella anläggningstillgångar		26 203 206	26 514 164
Summa anläggningstillgångar		26 203 206	26 514 164
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 770	3 155
Övriga fordringar		18 132	8 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	45 598	43 502
Summa kortfristiga fordringar		68 500	55 576
Kassa och bank	12	716 574	488 868
Summa omsättningstillgångar		785 074	544 444
SUMMA TILLGÅNGAR		26 988 280	27 058 608

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 132 281	19 132 281
Underhållsfond		556 312	204 812
Summa bundet eget kapital		19 688 593	19 337 093
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 794 497	-6 411 246
Årets resultat		-14 250	-31 751
Summa fritt eget kapital		-6 808 747	-6 442 997
Summa eget kapital		12 879 846	12 894 096
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 963 000	8 401 000
Summa långfristiga skulder		3 963 000	8 401 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 776 000	5 438 000
Leverantörsskulder		91 189	67 973
Skatteskulder		4 121	2 231
Övriga skulder		7 666	7 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	266 458	247 642
Summa kortfristiga skulder		10 145 434	5 763 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 988 280	27 058 608

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	277 150	142 899
Avskrivningar	310 958	310 954
	588 108	453 853
Erhållen ränta	7 408	534
Erlagd ränta	-298 808	-175 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	296 708	279 204
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-12 924	8 553
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	43 922	-26 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	327 706	260 781
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 438 000	3 938 000
Amortering av låneskulder	-5 538 000	-4 938 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	227 706	-739 219
Likvida medel vid årets början	488 868	1 228 087
Likvida medel vid årets slut	716 574	488 868

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-100 år
-----------	-----------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 259 675	1 177 332
Hyror bostäder	75 828	72 216
Hyror lokaler	115 254	99 168
Summa	1 450 757	1 348 716

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	82 140	82 140
Debiterad fastighetsskatt	5 598	7 044
Överlåtelseavgifter	6 355	7 194
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 086	-
Övriga intäkter	27 527	4 809
Summa	122 706	101 187

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 7 016 kr i form av elstöd.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	375	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	26 375	4 255
VA & sanitet, installationer	10 581	1 150
Värme, installationer	24 364	2 763
Huskropp	13 936	-
Summa	75 631	8 168

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	87 500	-
Värme, installationer	-	226 188
Summa	87 500	226 188

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	50 123	48 233
Teknisk förvaltning	-	33 755
Städning	34 161	35 761
Besiktningkostnader	40 996	-
Snöröjning	-	14 742
Förbrukningsmaterial	5 484	5 695
El	45 534	43 766
Uppvärmning	256 831	228 681
Vatten och avlopp	80 212	66 818
Avfallshantering	22 677	23 606
Försäkringar	18 585	21 441
Hyressättningsavgift	139	139
Kabel-TV	20 524	18 611
Internet	59 252	53 459
Summa	634 518	594 707

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	22 125	-
Frakter och transporter	1 244	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	713
Tele och post	1 823	1 755
Ekonomisk förvaltning	60 632	59 612
Övriga förvaltningskostnader	6 301	14 687
Revision	15 050	14 500
Jurist- och advokatkostnader	13 242	19 066
Bankkostnader	690	859
Övriga externa tjänster	6 310	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 020	4 950
Övriga externa kostnader	1 299	1 233
Summa	133 736	117 375

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	40 998	37 752
Sociala avgifter	12 972	11 859
Summa	53 970	49 611

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	310 958	310 955
Summa	310 958	310 955

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	21 900 135	21 900 135
-Mark	7 913 475	7 913 475
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	29 813 610	29 813 610
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 299 446	-2 988 491
	-3 299 446	-2 988 491
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-310 958	-310 955
	-310 958	-310 955
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 610 404	-3 299 446
 Redovisat värde	 26 203 206	 26 514 164
 <i>Varav</i>		
Byggnader	18 289 731	18 600 689
Mark	7 913 475	7 913 475
 Taxeringsvärden		
Bostäder	25 400 000	25 400 000
Lokaler	722 000	722 000
Totalt taxeringsvärde	26 122 000	26 122 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>14 911 000</i>	<i>14 911 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	45 598	43 502
Summa	45 598	43 502

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	716 574	488 868
Summa	716 574	488 868

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 776 000	5 438 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 963 000	8 401 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	13 739 000	13 839 000

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	13 739 000	13 839 000
Summa	13 739 000	13 839 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,31 %	Löst	1 500 000	-	-1 500 000	-
Stadshypotek*	4,89 %	2024-09-30	-	1 500 000	-100 000	1 400 000
Stadshypotek	3,04%	Löst	3 938 000	-	-3 938 000	-
SBAB	0,79 %	2024-11-14	4 438 000	-	-	4 438 000
Stadshypotek*	4,77 %	2024-12-02	-	3 938 000	-	3 938 000
SBAB	0,95 %	2026-11-16	3 963 000	-	-	3 963 000
Summa			13 839 000	5 438 000	-5 538 000	13 739 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Ränta följer Stibor 3M under bidningstiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	52 658	48 300
Upplupna räntekostnader	22 076	16 183
Förutbetalda intäkter	117 598	121 843
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 200
Upplupna driftskostnader	59 126	47 116
Summa	266 458	247 642

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 450 000	15 450 000
Summa ställda säkerheter	15 450 000	15 450 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Besarta Jusufi
Styrelseordförande

Emelie Lindborg

Johanna Christensson

Maura Lopez Celis

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Camilla Bakklund
Extern revisor



Årsredovisning 2023 - Balder 7

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 02 2024 03:23PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
660297908B783
APR 02 2024 03:23PM

Deltagare**Matilda Nilsson (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Mar 26 2024 10:48AM

Emelie Lindborg (Esignatur)

Signerad: Mar 27 2024 04:45PM

Maura Lopez (Esignatur)

Signerad: Mar 27 2024 11:56AM

Besarta Jusufi (Esignatur)

Signerad: Mar 26 2024 11:02AM

Johanna Christensson (Esignatur)

Signerad: Mar 27 2024 11:43AM

Camilla Bakklund (Esignatur)

Signerad: Apr 02 2024 03:23PM

Mar 26 2024 10:48AM	Matilda Nilsson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 26 2024 10:59AM	Besarta Jusufi granskade dokumentet:
Mar 26 2024 11:02AM	 BESARTA JUSUFI signerade dokumentet
Mar 27 2024 04:38PM	Emelie Lindborg granskade dokumentet:
Mar 27 2024 04:45PM	 EMELIE LINDBORG signerade dokumentet
Mar 27 2024 11:36AM	Johanna Christensson granskade dokumentet:
Mar 27 2024 11:43AM	 JOHANNA CHRISTENSSON signerade dokumentet
Mar 26 2024 04:56PM	Maura Lopez granskade dokumentet:
Mar 27 2024 11:56AM	 MAURA LOPEZ CELIS signerade dokumentet
Apr 01 2024 09:07AM	Camilla Bakklund granskade dokumentet:
Apr 02 2024 03:23PM	 CAMILLA BAKKLUND signerade dokumentet
Apr 02 2024 03:23PM	Dokumentet har signerats



borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Balder 7, org.nr. 769620-8565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder 7 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balder 7 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse 2023 - Balder 7

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 02 2024 03:23PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
6602BB7ABF64D
APR 02 2024 03:23PM

Deltagare**Matilda Nilsson (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Mar 26 2024 01:12PM


Camilla Bakklund (Esignatur)

Signerad: Apr 02 2024 03:23PM

Registrerade händelser

Mar 26 2024
01:12PM Matilda Nilsson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 02 2024
03:19PM Camilla Bakklund granskade dokumentet:

Apr 02 2024
03:23PM  CAMILLA BAKKLUND signerade dokumentet

Apr 02 2024
03:23PM Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

