

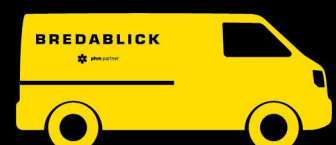
Bostadsrättsföreningen Balder 7

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Balder 7

Org.nr: 769620-8565

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Balder 7, 769620-8565, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Besarta Jusufi	2025
Ledamot	Ali Soltani	2025
Ledamot	Johanna Christensson	2025
Ledamot	Emelie Lindborg	2025
Ledamot	Maura Lopez	2025
Suppleant	Sofia Ryd Johansson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern	Camilla Bakklund
	BoRevision AB

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/stad med därpå uppförd/-a byggnad/-er med 27 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1934. Fastighetens adress är Nobelvägen 88.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokaler samt med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
12	11	4

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

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
DP Thaimassage	93		2026-09-30 (12 mån)

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-07-02.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Städning	Sekant
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal tvättmaskiner	Electrolux

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 412 kr (75 631 kr 2023) och planerat underhåll för 122 912 kr (87 500 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-12-16 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 447 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 258 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Ombyggnad torkrum, avlopp, el och flytt av fläkt	2024
Byte av tvättmaskiner	2024
Målning av entréportar, trapphus och lokal	2023
Inventering och injustering av värmesystem	2022
Nytt låssystem	2021
Relining 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 fjärrvärmecentral	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 2024-04-17. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vid årsstämman våren 2024 valdes Besarta Jusufi till ordförande. I styrelsen sitter även ledamöterna Maura Lopez, Johanna Christensson, Emelie Lindborg och Ali Soltani samt suppleanten Sofia Rydh Johansson.

Under året har styrelsen arbetat vidare med föreningens långsiktiga underhållsplan. Ett särskilt fokus har legat på det planerade elarbetet, där vi under våren har budgeterat, planerat och tagit in offerter. Själva genomförandet är planerat till hösten och vintern 2025.

Föreningens ekonomi är idag stabil. Under sensommaren 2024 såldes den sista hyresrätten, vilket tillfört ett välkommet tillskott till föreningens kassa. En del av intäkten är avsedd att finansiera det planerade elarbetet, i syfte att undvika att ta upp ett större lån. Intäkten har placerats på ett räntesparkonto för att ge viss avkastning i väntan på att användas. Under hösten 2024 omförhandlades och bands också föreningens lån till en förmånlig ränta. Styrelsen har även arbetat aktivt med att se över avtal och kostnader för att använda våra resurser så effektivt som möjligt. Vår målsättning är att fortsätta hålla avgifterna på en rimlig nivå, även om framtida justeringar kan bli nödvändiga för att möta ökade kostnader.

Styrelsen tackar för förtroendet under det gångna året och ser fram emot ett fortsatt gott grannskap och engagemang i vår förening.

Vänliga hälsningar,
Styrelsen



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 5 överlåtelser).

Under året har 1 upplåtelser av bostadsrätter (2023 år skedde inga upplåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 576	1 573	1 450	1 388
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10	-14	-32	-1 215
Förändring av underhållsfond	324	352	205	
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-23	-55	74	-904
Sparande kr/kvm	245	222	291	258
Soliditet, %	51	48	48	46
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	842	854	802	802
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	85	87	87
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	792	802	750	726
Lokalhyra kr/kvm	1 467	1 239	1 066	1 037
Bostadshyra kr/kvm	504	1 083	1 032	1 019
Driftkostnad kr/kvm	380	362	343	329
Energikostnad kr/kvm	239	221	196	202
Ränta kr/kvm	195	172	101	97
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	258	253	249	244
Skuldsättning kr/kvm	7 928	7 928	7 986	8 563
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	8 377	8 751	8 815	9 452
Räntekänslighet (%)	11	10	11	11
Snittränta, (%)	2.33	2.17	1.27	1.13

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 skuldsättning 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 balansomslutning.

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 räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	19 132 281	556 312	- 6 794 497	- 14 250
Disposition enligt föreningsstämma			-14 250	14 250
Upplåtelseavgifter	895 267			
Medlemsinsatser	829 733			
Avsättning till underhållsfond		447 000	-447 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-122 912	122 912	
Årets resultat				- 10 361
Vid årets slut	20 857 281	880 400	- 7 132 835	- 10 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 808 747
Årets resultat före fondändring	- 10 361
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 447 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	122 912
Summa över/underskott	- 7 143 196

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 143 196
Totalt	- 7 143 196

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 564 724

1 532 897

Övriga rörelseintäkter

3

11 414

40 566

Summa rörelseintäkter

1 576 138

1 573 463

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-768 377

-797 649

Övriga kostnader

5

-150 912

-133 736

Personalkostnader

6

-57 167

-53 970

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-311 345

-310 958

Summa rörelsekostnader

-1 287 801

-1 296 313

RÖRELSERESULTAT

288 337

277 150

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

20 764

7 408

Räntekostnader och liknande resultatposter

-319 462

-298 808

Summa finansiella poster

-298 698

-291 400

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-10 361

-14 250

RESULTAT FÖRE SKATT

-10 361

-14 250

ÅRETS RESULTAT

-10 361

-14 250



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	25 891 861	26 203 206
Summa materiella anläggningstillgångar		25 891 861	26 203 206
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 891 861	26 203 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 155	4 770
Övriga fordringar		18 573	18 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 069	45 598
Summa kortfristiga fordringar		94 797	68 500
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	959 911	716 574
Summa kassa och bank		959 911	716 574
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 854 708	785 074
SUMMA TILLGÅNGAR		28 746 569	26 988 280



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 857 281	19 132 281
Underhållsfond		880 400	556 312
Summa bundet eget kapital		21 737 681	19 688 593
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 132 835	-6 794 497
Årets resultat		-10 361	-14 250
Summa fritt eget kapital		-7 143 196	-6 808 747
SUMMA EGET KAPITAL		14 594 485	12 879 846
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	9 301 000	3 963 000
Summa långfristiga skulder		9 301 000	3 963 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 301 000	3 963 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	4 438 000	9 776 000
Förskott från kunder		7 666	7 666
Leverantörsskulder		110 470	91 189
Skatteskulder		4 810	4 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	290 138	266 458
Summa kortfristiga skulder		4 851 084	10 145 434
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 851 084	10 145 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 746 569	26 988 280



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	288 337	277 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	311 345	310 958
Summa	599 682	588 108
Erhållen ränta	20 764	7 408
Erlagd ränta	-319 462	-298 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	300 984	296 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-26 297	-12 924
Minskning av rörelseskulder	43 650	43 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten	318 337	327 706
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenhet	1 725 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 725 000	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	5 538 000	5 438 000
Amortering av låneskulder	-5 538 000	-5 538 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-100 000
Årets kassaflöde	2 043 337	227 706
Likvida medel vid årets början	716 574	488 868
Likvida medel vid årets slut	2 759 911	716 574



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-100

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror lokaler

Kommunikation

Totalt årsavgifter och hyror

I årsavgiften ingår värme och vatten

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 298 902	1 259 675
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	46 891	75 828
Hyror lokaler	136 452	115 254
Kommunikation	82 479	82 140
	265 822	273 222
Totalt årsavgifter och hyror	1 564 724	1 532 897



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Debiterad fastighetsskatt
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
5 736	1 086
0	5 598
0	2 053
4 179	6 355
1 499	25 474
11 414	40 566
11 414	40 566

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Hyressättningsavgift
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer

Planerat underhåll

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Övrigt, gemensamma utrymmen

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
46 078	45 534
243 986	256 831
101 316	80 212
20 492	22 677
33 951	34 161
1 660	0
0	40 996
63 120	59 252
21 621	20 524
19 408	18 585
20 052	5 484
139	139
51 230	50 123
623 053	634 518
0	13 936
0	375
1 473	0
10 545	26 375
2 504	0
5 337	10 581
2 553	24 364
22 412	75 631
122 912	0
0	87 500
122 912	87 500
768 377	797 649



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 020	5 021
Förvaltningskostnader	77 472	66 932
Revision	18 575	15 050
Tele och post	1 518	1 823
Jurist- och advokatkostnader	0	13 242
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	22 125
Bankkostnader	819	690
Frakter och transporter	0	1 244
Övriga externa tjänster	44 304	6 310
Övriga externa kostnader	3 204	1 300
Totalt övriga kostnader	150 912	133 736

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	43 500	40 998
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	13 667	12 972
Totalt personalkostnader	57 167	53 970

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	311 345	310 958
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	311 345	310 958

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 450 000	15 450 000
Summa:	15 450 000	15 450 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	21 900 135	21 900 135
Mark	7 913 475	7 913 475
Utgående anskaffningsvärden	29 813 610	29 813 610
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 610 404	- 3 299 446
Årets avskrivning på byggnader	- 311 345	- 310 958
Utgående avskrivningar	-3 921 749	-3 610 404
Utgående redovisat värde	25 891 861	26 203 206
<i>Varav</i>		
Byggnader	17 978 386	18 289 731
Mark	7 913 475	7 913 475
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	14 911 000	14 911 000
Taxeringsvärde mark	11 211 000	11 211 000
	26 122 000	26 122 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	25 400 000	25 400 000
Lokaler	722 000	722 000
	26 122 000	26 122 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	6 503	0
Förutbetalda kostnader	66 566	45 598
Summa	73 069	45 598
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	959 911	716 574
Placeringskonto Handelsbanken	1 800 000	0
Summa	2 759 911	716 574
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-4 438 000	-9 776 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-9 301 000	-3 963 000
Summa	-13 739 000	-13 739 000



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SHB	Lån löst		0	3 938 000
Fastighetslån SHB	Lån löst		0	1 400 000
Fastighetslån SBAB	2026-11-09	3,08 %	5 338 000	0
Fastighetslån SBAB	2026-11-16	0,95 %	3 963 000	3 963 000
Fastighetslån SBAB	2025-11-14	3,43 %	4 438 000	4 438 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 739 000	13 739 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 438 000	-9 776 000
			9 301 000	3 963 000

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 510	52 658
Upplupna räntekostnader	21 812	22 076
Förutbetalda intäkter	124 705	117 598
Upplupna revisionsarvoden	17 200	15 000
Upplupna driftskostnader	63 911	59 126
Summa	290 138	266 458



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Besarta Jusufi
Ordförande

Ali Soltani
Ledamot

Johanna Christensson
Ledamot

Emelie Lindborg
Ledamot

Maura Lopez
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision AB
Afrodita Cristea
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 12:31

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 02.04.2025 13:59

DOCUMENT ID:

SJxyhli5Tyg

ENVELOPE ID:

BkknUi561x-SJxyhli5Tyg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Balder 7.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EMELIE LINDBORG	Signed	02.04.2025 17:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.04.2025 17:28	Low	
MAURA LOPEZ CELIS	Signed	02.04.2025 19:21	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.04.2025 19:08	Low	
JOHANNA CHRISTENSSON	Signed	02.04.2025 20:12	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.04.2025 14:21	Low	
BESARTA JUSUFI	Signed	03.04.2025 10:44	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.04.2025 10:39	Low	
Ali Soltani	Signed	08.04.2025 10:52	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.04.2025 14:59	Low	
AFRODITA DORINA CRISTEA	Signed	08.04.2025 12:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.04.2025 10:57	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder 7 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, 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 2024 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 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.

Övriga upplysningar

Ordinarie föreningsstämman 2024-04-17 utsåg Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB som revisor. Revisionen har istället utförts av undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB, som dock inte med namn är utsedd av föreningsstämman.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 april 2025



Brf Balder 7 - RB.pdf

(106701 byte)

SHA-512: f26b0d94009263e7def41f19e5e391e23ad8c
3f92e1b97d6dc26dedb280e531f62fa5d375e215fe226c
86412ec38a6e7b79413b5b1c1a2eee3808679b790a8a9

Underskrifter

2025-04-08 12:30:22 (CET)



Afrodita Dorina Cristea

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

18748a12a9843f8fe9b1ca3e65f64beefd01e24c7485648172a8d23b1f6bb2ad77f88e6e58a8d50e53ca092a783f9882fec4c408dbf9276c9e7d2529f79d028



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

