

# Bostadsrättsföreningen Balder 7

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Balder 7**  
769620-8565  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
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 avge årsredovisning för 2020.

### 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.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Mithad Cuturic	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2021
Emma Gejhed	Ledamot	2021
Ann-Sofie Jansson	Ledamot	2021
Julia Åkesson	Ledamot	2021
Elsa Wingårdh	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Sandra Isgren	Suppleant	2021
Martina Bengtsson	Suppleant	2021

Valberedning

Eric Gonzalez

Ordinarie revisorer

Hoda Fakhro (avgått) Borevision AB

Revisorssuppleant

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 med därpå uppförd byggnad med 27 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1934. Fastighetens adresser är Nobelvägen 88 och Vårgatan 17.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 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:	1 519 kvm
- varav hyresrättsarea:	121 kvm
Total lokalarea:	93 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
DP Thaimassage HB	93 kvm	2023-09-30 (36 mån)

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-07-02.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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

Bredablick Förvaltning  
Com Hem  
ImCap AB (t.o.m 20-12-31)  
SBC (fr.o.m 21-01-01)  
E.ON  
E.ON  
Anticimex

Ekonomisk Förvaltning  
Kabel-TV  
Teknisk förvaltning & Städning  
Teknisk Förvaltning & Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning



## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 108 516 kr och planerat underhåll för 476 526 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.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 303 275 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår nya elstammar samt nya tvättmaskiner/torktumlare.

### Tidigare utfört underhåll

	År
Relining av avloppsstammar	2020 (Pågående)
Uppfräschning av ytskikt i tvättstugan och installation av ny torkutrustning	2019
Nya tvättmaskiner och torktumlare i båda tvättstugorna	2018
Kontroll av avloppsrör och liggare	2018
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 3 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens Ord

Vid årsmötet 2020 valdes ny ordförande i Mithad Cuturic och nya ledamöter i Elsa Wingårdh, Ann-Sofie Jansson och Emma Gejhed. Sandra Isgren och Martina Bengtsson valdes som nya suppleanter.

Under det gångna året har vi lyckats göra förbättringar i föreningens ekonomi. Två av de större lånen från Handelsbanken förhandlades ner till betydligt lägre ränta hos SBAB samt att vi bytt leverantör för den tekniska förvaltningen vilket också resulterat i lägre kostnader, nytt avtal är med SBC och omfattar även städning.

Renovering och förädling av fastigheten har gjorts i form av:  
Uppfräschning av innergård med ny växtlighet och montering av spalje.  
Brandskyddsarbete med bl.a. tömning av övergivna förråd i vind och källare och byte till branddörrar till vind och källare.

Ny underhållsplan har handlats in från Sustend och kommer att ersätta den gamla.  
Relining av avloppsstammar påbörjades november 2020 och har flutit på bra.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).  
Under 2020 har ingen upplåtelse av bostadsrätt skett. (föregående år skedde 1 upplåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 34 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 2021 då avgifterna höjdes med 2 %.



## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	1 423	1 289	1 200	1 245
Resultat efter finansiella poster	-640	-1 028	-772	-2 110
Förändring av underhållsfond	-	-	-118	-142
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-329	-717	-343	-1 657
Soliditet %	45	48	48	49
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	728	687	648	648
Bostadshyra kr / kvm	1 042	1 042	1 042	-
Driftskostnad, kr / kvm	423	469	429	277
Ränta, kr / kvm	121	124	117	91
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	175	175	43
Lån, kr / kvm	8 851	8 332	8 389	8 447
Snittränta (%)	1,37	1,49	1,39	1,07

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>17 932 281</b>	-	<b>-3 323 797</b>	<b>-1 027 672</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 027 672	1 027 672
Avsättning till underhållsfond		303 275	-303 275	
Ianspråktagande av underhållsfond		-303 275	303 275	
Årets resultat				-639 627
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 932 281</b>	-	<b>-4 351 469</b>	<b>-639 627</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 351 469
Årets resultat före fondförändring	-639 627
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-303 275
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 275
Summa över/underskott	-4 991 096

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 991 096**

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





## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 327 920	1 249 917
Övriga rörelseintäkter	3	95 465	39 043
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 423 385</b>	<b>1 288 960</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 318 418	-1 635 226
Övriga externa kostnader	7	-146 734	-106 127
Personalkostnader	8	-76 769	-48 997
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-310 957	-310 956
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 852 878</b>	<b>-2 101 306</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-429 493</b>	<b>-812 346</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 247	-215 368
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-210 134</b>	<b>-215 326</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-639 627</b>	<b>-1 027 672</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-639 627</b>	<b>-1 027 672</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	27 136 075	27 447 032
Summa materiella anläggningstillgångar		27 136 075	27 447 032
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		27 136 075	27 447 032
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		38 253	38 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22 719	22 258
Summa kortfristiga fordringar		60 972	60 518
<b>Kassa och bank</b>	12	1 754 724	895 039
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 815 696	955 557
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		28 951 771	28 402 589

3

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 932 281	17 932 281
Summa bundet eget kapital		17 932 281	17 932 281
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 351 469	-3 323 797
Årets resultat		-639 627	-1 027 672
Summa fritt eget kapital		-4 991 096	-4 351 469
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 941 185</b>	<b>13 580 812</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	14 339 000	5 938 000
Summa långfristiga skulder		14 339 000	5 938 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 000 000	8 501 000
Leverantörsskulder		387 909	177 609
Skatteskulder		6 631	4 703
Övriga skulder		40 413	7 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	236 633	192 799
Summa kortfristiga skulder		1 671 586	8 883 777
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 951 771</b>	<b>28 402 589</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-429 493	-812 346
Avskrivningar	310 957	310 956
	<b>-118 536</b>	<b>-501 390</b>
Erhållen ränta	113	42
Erlagd ränta	-210 247	-215 368
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-328 670</b>	<b>-716 716</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-454	23 145
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	288 809	75 743
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-40 315</b>	<b>-617 828</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 057 118
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>1 057 118</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 401 000	-
Amortering av låneskulder	-8 501 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>900 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>859 685</b>	<b>339 290</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>895 039</b>	<b>555 749</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 754 724</b>	<b>895 039</b>

(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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 105 632	1 029 153
Hyror bostäder	126 096	126 096
Hyror lokaler	96 192	94 668
<b>Summa</b>	<b>1 327 920</b>	<b>1 249 917</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	27 540	26 186
Debiterad fastighetsskatt	8 524	5 556
Överlåtelseavgifter	7 038	4 627
Övriga intäkter	8 957	2 674
Försäkringsersättningar	43 406	-
<b>Summa</b>	<b>95 465</b>	<b>39 043</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	1 219
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	31 132
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 988	23 333
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 755	12 500
VA & sanitet, installationer	6 432	16 157
Värme, installationer	-	24 426
El, installationer	5 872	3 519
Vattenskador	52 878	85 880
Klottersanering	-	5 207
Skadedjur	24 591	77 796
<b>Summa</b>	<b>108 516</b>	<b>281 168</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	5 276	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	205 575
Armaturer, gemensamma utrymmen	5 000	9 698
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	107 500	-
VA & sanitet, installationer	358 750	303 645
El, installationer	-	22 563
<b>Summa</b>	<b>476 526</b>	<b>541 481</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	45 623	44 219
Teknisk förvaltning	156 540	191 750
Fastighetsförvaltning utöver avtal	575	16 253
Städning	97 650	126 000
Besiktningkostnader	9 685	23 750
Förbrukningsmaterial	12 420	4 775
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	5 475
El	33 823	40 182
Uppvärmning	219 214	220 609
Vatten och avlopp	67 485	78 045
Avfallshantering	27 773	23 594
Försäkringar	22 511	22 087
Systematiskt brandskyddsarbete	21 974	-
Hyressättningsavgift	277	-
Kabel-TV	17 827	15 838
<b>Summa</b>	<b>733 376</b>	<b>812 577</b>



### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 090	8 809
Kostnader för transportmedel	-	280
Frakter och transporter	-	1 297
Kontorsmateriel och trycksaker	669	-
Tele och post	1 761	1 485
Ekonomisk förvaltning	55 632	54 772
Övriga förvaltningskostnader	16 208	14 765
Revision	13 125	12 250
Jurist- och advokatkostnader	7 247	6 222
Bankkostnader	933	810
Övriga externa tjänster	43 769	277
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 800	4 710
Övriga externa kostnader	1 500	451
<b>Summa</b>	<b>146 734</b>	<b>106 127</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	58 416	37 282
Sociala avgifter	18 353	11 715
<b>Summa</b>	<b>76 769</b>	<b>48 997</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	310 957	310 956
<b>Summa</b>	<b>310 957</b>	<b>310 956</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	21 900 135	21 900 135
-Mark	7 913 475	7 913 475
	<u>29 813 610</u>	<u>29 813 610</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>29 813 610</b>	<b>29 813 610</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 366 578	-2 055 622
	<u>-2 366 578</u>	<u>-2 055 622</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-310 957	-310 956
	<u>-310 957</u>	<u>-310 956</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 677 535</b>	<b>-2 366 578</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>27 136 075</b>	<b>27 447 032</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 222 600	19 533 557
Mark	7 913 475	7 913 475
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	22 600 000	22 600 000
Lokaler	704 000	704 000
	<u>23 304 000</u>	<u>23 304 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 304 000</b>	<b>23 304 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	12 867 000	12 867 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	22 719	22 258
<b>Summa</b>	<b>22 719</b>	<b>22 258</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 754 724	895 039
<b>Summa</b>	<b>1 754 724</b>	<b>895 039</b>

*ES*



### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 000 000	8 501 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 376 000	5 938 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	3 963 000	-
<b>Summa</b>	<b>15 339 000</b>	<b>14 439 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	15 339 000	14 439 000
<b>Summa</b>	<b>15 339 000</b>	<b>14 439 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,61 %	Löst	4 063 000	-	-4 063 000	-
Stadshypotek	1,35 %	Löst	4 438 000	-	-4 438 000	-
Stadshypotek	1,50 %	2022-09-30	1 500 000	-	-	1 500 000
Stadshypotek	1,50 %	2022-12-01	4 438 000	-	-	4 438 000
SBAB	0,47 %	2021-12-01	-	1 000 000	-	1 000 000
SBAB	0,79 %	2024-11-14	-	4 438 000	-	4 438 000
SBAB	0,95 %	2026-11-16	-	3 963 000	-	3 963 000
<b>Summa</b>			<b>14 439 000</b>	<b>9 401 000</b>	<b>-8 501 000</b>	<b>15 339 000</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 162	46 500
Upplupna räntekostnader	6 451	-
Förutbetalda intäkter	78 384	88 139
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Upplupna driftskostnader	76 636	45 660
<b>Summa</b>	<b>236 633</b>	<b>192 799</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

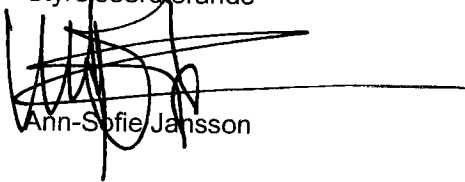
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 450 000	15 450 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 450 000</b>	<b>15 450 000</b>

## Underskrifter

Malmö, 2021 - 4 - 15



Mithad Cuturic  
Styrelseordförande



Ann-Sofie Jansson



Emma Gejhed

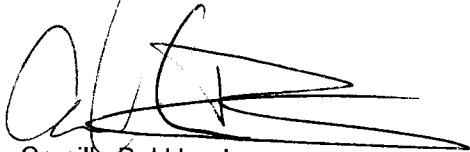


Julia Akesson

Elsa Wingårdh



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 4 - 20



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Balder 7, org.nr. 769620-856

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder 7 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

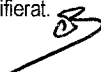
#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

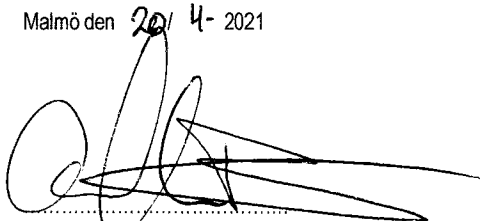
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 den 20/4-2021



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## 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.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

