

Årsredovisning för

Brf Balder 7

769620-8565

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Balder 7, 769620-8565, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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	2022
Emma Gejhed	Ledamot	2022
Johanna Christensson	Ledamot	2022
Julia Kiraly Åkesson	Ledamot	2022
Maura Lopez Celis	Ledamot	2022

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Sandra Isgren	2022
---------------	------

Ordinarie revisorer

BoRevision AB	2022
---------------	------

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	1 rok	2 rok	3 rok
2	10	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	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

SBC	Teknisk Förvaltning
Tele 2	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 47 613 kr och planerat underhåll för 1 303 823 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 423 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 244 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår det bland annat nya elstammar

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
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 29 april 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vid årsmötet 2021 valdes styrelsens ordförande Mithad Cuturic och ledamöter Julia Kiraly Åkesson, Johanna Christensson och Emma Gejhed (avgick) samt Sandra Isgren som suppleant.

Arbetet med reliningen avslutades i början av året enligt plan och utan någon större avvikelse. Vidare har vi installerat nytt låssystem till de allmänna utrymmena samt en ny torktumlare till tvättstugan. Styrelsen har även arbetat för att sänka våra driftkostnader och vi har avvecklat en del tvättutrustning och effektiviserat belysningen i några allmänna ytor.

Föreningen gjorde en lägenhetsförsäljning av en hyresrätt där intäkten användes till en extra amortering och en värmeinjustering som handlades upp i slutet av året och väntas påbörja 2022. Ett förmånligt avtal om gemensamt bredband har tecknats och vi utreder möjligheten till nya säkerhetsdörrar för lägenheterna.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

Under 2021 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett. (föregående år skedde ingen upplåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 34 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

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 2022 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 388	1 423	1 289	1 200
Resultat efter finansiella poster	-1 215	-640	-1 028	-772
Förändring av underhållsfond	-	-	-	-118
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-904	-329	-717	-343
Soliditet %	46	45	48	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	742	728	687	648
Bostadshyra kr / kvm	1 019	1 042	1 042	1 042
Driftskostnad, kr / kvm	329	423	469	429
Ränta, kr / kvm	97	121	124	117
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	244	175	175	175
Lån, kr / kvm	8 563	8 851	8 332	8 389
Snittränta (%)	1,13	1,37	1,49	1,39

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

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	17 932 281	-	-4 351 469	-639 627
Disposition enligt föreningsstämma			-639 627	639 627
Avsättning till underhållsfond		423 000	-423 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-423 000	423 000	
Årets upplåtelser	1 200 000			
Årets resultat				-1 215 338
Vid årets slut	19 132 281	-	-4 991 096	-1 215 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 991 096
Årets resultat före fondförändring	-1 215 338
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-423 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	423 000
Summa över/underskott	-6 206 434

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 206 434**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 329 481	1 327 920
Övriga rörelseintäkter	3	58 628	95 465
Summa rörelseintäkter		1 388 109	1 423 385
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 921 432	-1 318 418
Övriga externa kostnader	7	-141 462	-146 734
Personalkostnader	8	-62 556	-76 769
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-310 956	-310 957
Summa rörelsekostnader		-2 436 406	-1 852 878
Rörelseresultat		-1 048 297	-429 493
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		275	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 316	-210 247
Summa finansiella poster		-167 041	-210 134
Resultat efter finansiella poster		-1 215 338	-639 627
Årets resultat		-1 215 338	-639 627

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	26 825 119	27 136 075
Summa materiella anläggningstillgångar		26 825 119	27 136 075
Summa anläggningstillgångar		26 825 119	27 136 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 155	-
Övriga fordringar		37 150	38 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 824	22 719
Summa kortfristiga fordringar		64 129	60 972
<i>Kassa och bank</i>	12	1 228 087	1 754 724
Summa omsättningstillgångar		1 292 216	1 815 696
SUMMA TILLGÅNGAR		28 117 335	28 951 771

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 132 281	17 932 281
Summa bundet eget kapital		19 132 281	17 932 281
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 991 096	-4 351 469
Årets resultat		-1 215 338	-639 627
Summa fritt eget kapital		-6 206 434	-4 991 096
Summa eget kapital		12 925 847	12 941 185
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	8 401 000	14 339 000
Summa långfristiga skulder		8 401 000	14 339 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	6 438 000	1 000 000
Leverantörsskulder		56 499	387 909
Skatteskulder		3 733	6 631
Övriga skulder		36 227	40 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	256 029	236 633
Summa kortfristiga skulder		6 790 488	1 671 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 117 335	28 951 771

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 048 297	-429 494
Avskrivningar	310 956	310 957
	-737 341	-118 537
Erhållen ränta	275	114
Erlagd ränta	-167 316	-210 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-904 382	-328 670
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 156	-454
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-319 098	288 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 226 636	-40 315
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 200 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 200 000	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	500 000	9 401 000
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-8 501 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	900 000
Årets kassaflöde	-526 636	859 685
Likvida medel vid årets början	1 754 723	895 039
Likvida medel vid årets slut	1 228 087	1 754 724

(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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 140 263	1 105 632
Hyror bostäder	92 750	126 096
Hyror lokaler	96 468	96 192
Summa	1 329 481	1 327 920

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	27 230	27 540
Debiterad fastighetsskatt	7 044	8 524
Överlåtelseavgifter	7 119	7 038
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 544	-
Övriga intäkter	8 691	8 957
Försäkringsersättningar	-	43 406
Summa	58 628	95 465

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	938	-
Lokaler	2 019	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 297	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 439	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 541	14 988
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 755
VA & sanitet, installationer	994	6 432
Värme, installationer	5 597	-
El, installationer	-	5 872
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 048	-
Huskropp	2 702	-
Markytor	5 000	-
Vattenskador	-	52 878
Klottersanering	5 038	-
Skadedjur	-	24 591
Summa	47 613	108 516

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	-	5 276
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	44 000	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 000
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	56 339	107 500
VA & sanitet, installationer	1 203 484	358 750
Summa	1 303 823	476 526

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	46 433	45 623
Teknisk förvaltning	27 187	156 540
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	575
Städning	39 825	97 650
Besiktningskostnader	-	9 685
Snöröjning	32 888	-
Förbrukningsmaterial	4 561	12 420
El	33 091	33 823
Uppvärmning	249 503	219 214
Vatten och avlopp	67 013	67 485
Avfallshantering	27 665	27 773
Försäkringar	23 469	22 511
Systematiskt brandskyddsarbete	-	21 974
Hyressättningsavgift	277	277
Kabel-TV	18 084	17 827
Summa	569 996	733 376

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 090
Kontorsmateriel och trycksaker	-	669
Tele och post	1 553	1 761
Ekonomisk förvaltning	56 976	55 632
Övriga förvaltningskostnader	17 438	16 208
Revision	13 200	13 125
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	55	-
Jurist- och advokatkostnader	7 857	7 247
Bankkostnader	2 093	933
Övriga externa tjänster	36 690	43 769
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 900	4 800
Övriga externa kostnader	700	1 500
Summa	141 462	146 734

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	47 600	58 416
Sociala avgifter	14 956	18 353
Summa	62 556	76 769

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	310 956	310 957
Summa	310 956	310 957

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	21 900 135	21 900 135
-Mark	7 913 475	7 913 475
Utgående anskaffningsvärden	29 813 610	29 813 610
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 677 535	-2 366 578
	-2 677 535	-2 366 578
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-310 956	-310 957
	-310 956	-310 957
Utgående avskrivningar	-2 988 491	-2 677 535
Redovisat värde	26 825 119	27 136 075
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 911 644	19 222 600
Mark	7 913 475	7 913 475
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 600 000	22 600 000
Lokaler	704 000	704 000
Totalt taxeringsvärde	23 304 000	23 304 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 867 000</i>	<i>12 867 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	23 824	22 719
Summa	23 824	22 719

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 228 087	1 754 724
Summa	1 228 087	1 754 724

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 438 000	1 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 401 000	10 376 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	3 963 000
Summa	14 839 000	15 339 000

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	14 839 000	15 339 000
Summa	14 839 000	15 339 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
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 %	2022-12-01	1 000 000	-	-500 000	500 000
SBAB	0,79 %	2024-11-14	4 438 000	-	-	4 438 000
SBAB	0,95 %	2026-11-16	3 963 000	-	-	3 963 000
Summa			15 339 000	-	-500 000	14 839 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 163	62 162
Upplupna räntekostnader	6 222	6 451
Förutbetalda intäkter	125 794	78 384
Upplupna revisionsarvoden	13 200	13 000
Upplupna driftskostnader	48 650	76 636
Summa	256 029	236 633

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2022 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 450 000	15 450 000
Summa ställda säkerheter	15 450 000	15 450 000

Underskrifter

Malmö, 2022- -

Mithad Cuturic
Styrelseordförande

Emma Gejhed

Johanna Christensson

Julia Kiraly Åkesson

Maura Lopez Celis

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB