

Årsredovisning för

Brf Balder 7

769620-8565

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019.

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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Sandra Isgren	Ordförande	2020
Mithad Cuturic	Ledamot	2020
Simon Töyräs	Ledamot	2020
Daniele Marabissi	Ledamot	2020
Julia Åkesson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Eric Gonzalez	Suppleant	2020
Elsa Wingårdh	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
BoRevision i Sverige AB	Auktoriserad revisor	2020

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	2020-09-30 (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
ImCap AB
Com Hem
ImCap AB
E.ON
E.ON
Anticimex

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 281 168 kr och planerat underhåll för 541 481 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 2018-08-16.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 303 275 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat relining av avloppsstammar, byte av källarfönster och nya elstammar.

Tidigare utfört underhåll	År
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 11 april 2019, samt extra föreningsstämma 11 december 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Ny styrelse valdes i mitten av april och har bestått av Sandra Isgren, Julia Åkesson, Eric Gonzalez, Daniele Marabissi, Simon Töyräs och Elsa Wingårdh. I december valdes även Mithad Cuturic in i styrelsen vid en extra årsstämma som hölls för att göra en mindre ändring av stadgarna.

Under året har ambitionen varit att utföra underhåll enligt plan. Tvättstugan har fräschats upp och torkrummet är åter i bruk vilket vi hoppas underlättat för våra medlemmar. En del oplanerat underhåll har dessvärre krävts under hösten.

I april såldes en av våra hyresrätter på Nobelvägen 88 för 1 100 000 kr. Tanken är att använda förtjänsten för att bekosta en del av reliningen av avloppstammarna som är nästa stora underhållsinsats i föreningen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Under 2019 har 1 upplåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 37 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 6 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 289	1 200	1 245	1 664
Resultat efter finansiella poster	-1 028	-772	-2 110	357
Förändring av underhållsfond	-	-118	-142	43
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-717	-343	-1 657	625
Soliditet %	48	48	49	55
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	687	648	648	648
Bostadshyra kr / kvm	1 042	1 042	-	-
Driftskostnad, kr / kvm	469	429	277	261
Ränta, kr / kvm	124	117	91	84
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	175	43	43
Lån, kr / kvm	8 332	8 389	8 447	7 639
Snittränta (%)	1,49	1,39	1,07	1,08

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 balansomsättning.

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	16 875 163	-	-2 552 275	-771 522
Disposition enligt föreningsstämma			-771 522	771 522
Avsättning till underhållsfond		303 275	-303 275	
Ianspråktagande av underhållsfond		-303 275	303 275	
Årets insatser	734 906			
Årets upplåtelseavgifter	322 212			
Årets resultat				-1 027 672
Vid årets slut	17 932 281	-	-3 323 797	-1 027 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 323 797
Årets resultat före fondförändring	-1 027 672
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-303 275
Årets ianspråktagande av underhållsfond	303 275
Summa över/underskott	-4 351 469

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 351 469**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 249 917	1 162 552
Övriga rörelseintäkter	3	39 043	37 796
Summa rörelseintäkter		1 288 960	1 200 348
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 635 226	-1 287 630
Övriga externa kostnader	7	-106 127	-110 796
Personalkostnader	8	-48 997	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-310 956	-310 960
Summa rörelsekostnader		-2 101 306	-1 769 182
Rörelseresultat		-812 346	-568 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 368	-202 762
Summa finansiella poster		-215 326	-202 688
Resultat efter finansiella poster		-1 027 672	-771 522
Årets resultat		-1 027 672	-771 522

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	27 447 032	27 757 988
Summa materiella anläggningstillgångar		27 447 032	27 757 988
Summa anläggningstillgångar		27 447 032	27 757 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 260	38 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	22 258	45 403
Summa kortfristiga fordringar		60 518	83 663
<i>Kassa och bank</i>	12	895 039	555 749
Summa omsättningstillgångar		955 557	639 412
SUMMA TILLGÅNGAR		28 402 589	28 397 400

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 932 281	16 875 163
Summa bundet eget kapital		17 932 281	16 875 163
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 323 797	-2 552 275
Årets resultat		-1 027 672	-771 522
Summa fritt eget kapital		-4 351 469	-3 323 797
Summa eget kapital		13 580 812	13 551 366
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	5 938 000	14 439 000
Summa långfristiga skulder		5 938 000	14 439 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 501 000	100 000
Leverantörsskulder		177 609	102 883
Skatteskulder		4 703	3 478
Övriga skulder		7 666	10 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	192 799	190 277
Summa kortfristiga skulder		8 883 777	407 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 402 589	28 397 400

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-812 345	-568 834
Avskrivningar	310 956	310 960
	-501 389	-257 874
Erhållen ränta	41	74
Erlagd ränta	-215 368	-202 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-716 716	-460 562
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	23 145	-67 890
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	75 743	43 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-617 828	-484 579
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 057 118	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 057 118	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	339 290	-584 579
Likvida medel vid årets början	555 749	1 140 328
Likvida medel vid årets slut	895 039	555 749

(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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 029 153	943 876
Hyror bostäder	126 096	126 096
Hyror lokaler	94 668	92 580
Summa	1 249 917	1 162 552

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	26 186	25 500
Debiterad fastighetsskatt	5 556	5 556
Överlåtelseavgifter	4 627	3 414
Övriga intäkter	2 674	3 326
Summa	39 043	37 796

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	1 219	17 978
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	31 132	9 691
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 074
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 333	20 544
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 500	-
VA & sanitet, installationer	16 157	8 534
Värme, installationer	24 426	4 172
Ventilation, installationer	-	5 390
El, installationer	3 519	7 589
Vattenskador	85 880	-
Klottersanering	5 207	5 603
Skadedjur	77 796	-
Summa	281 168	80 575

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	205 575	53 750
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 698	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	19 875
VA & sanitet, installationer	303 645	12 500
El, installationer	22 563	-
Huskropp, fasader	-	378 203
Summa	541 481	464 328

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	44 219	41 659
Teknisk förvaltning	191 750	176 365
Fastighetsförvaltning utöver avtal	16 253	12 763
Städning	126 000	104 650
Besiktningsskostnader	23 750	-
Förbrukningsmaterial	4 775	2 640
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 475	9 900
El	40 182	35 062
Uppvärmning	220 609	230 195
Vatten och avlopp	78 045	66 722
Avfallshantering	23 594	30 812
Försäkringar	22 087	21 667
Kabel-TV	15 838	10 292
Summa	812 577	742 727

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	8 809	-
Kostnader för transportmedel	280	-
Frakter och transporter	1 297	-
Tele och post	1 485	1 911
Ekonomisk förvaltning	54 772	53 752
Övriga förvaltningskostnader	14 765	15 817
Revision	12 250	12 500
Jurist- och advokatkostnader	6 222	-
Bankkostnader	810	1 250
Övriga externa tjänster	277	25 115
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 710	-
Övriga externa kostnader	451	451
Summa	106 127	110 796

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	37 282	45 500
Summa	37 282	45 500
Sociala avgifter	11 715	14 296
Summa	48 997	59 796

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	310 956	310 960
Summa	310 956	310 960

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
Utgående anskaffningsvärden	29 813 610	29 813 610
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 055 622	-1 744 662
	<u>-2 055 622</u>	<u>-1 744 662</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-310 956	-310 960
	<u>-310 956</u>	<u>-310 960</u>
Utgående avskrivningar	-2 366 578	-2 055 622
Redovisat värde	27 447 032	27 757 988
<i>Varav</i>		
Byggnader	19 533 557	19 844 513
Mark	7 913 475	7 913 475
Taxeringsvärden		
Bostäder	22 600 000	19 400 000
Lokaler	704 000	556 000
	<u>23 304 000</u>	<u>19 956 000</u>
Totalt taxeringsvärde	23 304 000	19 956 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 867 000</i>	<i>11 834 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	22 259	45 403
Summa	22 259	45 403

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	895 039	555 749
Summa	895 039	555 749

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 501 000	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 938 000	400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	14 039 000
Summa	14 439 000	14 539 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	14 439 000	14 539 000
Summa	14 439 000	14 539 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,61 %	2020-12-01	4 163 000	-	-100 000	4 063 000
Stadshypotek	1,35 %	2020-12-01	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
Summa			14 539 000	-	-100 000	14 439 000

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	46 500	59 796
Upplupna räntekostnader	-	16 126
Förutbetalda intäkter	88 139	63 543
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Upplupna driftskostnader	45 660	38 312
Summa	192 799	190 277

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 450 000	15 450 000
Summa ställda säkerheter	15 450 000	15 450 000

Underskrifter

Malmö, 2020 -

Sandra Isgren
Styrelseordförande

Mithad Cuturic

Simon Töyräs

Daniele Marabissi

Julia Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB