

Bostadsrättsföreningen Balder 14

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Balder 14

769610-9433

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Balder 14, 769610-9433, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-24 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

Aris Bolotis	Ordförande	2022
Cecilia Lidbeck	Ledamot	2022
Hugo Settergren	Ledamot	2022
Axel Almqvist	Ledamot	2022
Kajsa Lindqvist	Ledamot	2021

Vald t.o.m. föreningsstämman

Ordinarie revisorer

Dillon AB	Auktoriserad revisor
-----------	----------------------

Valberedning

Reza Sharifi

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Balder 14 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Värnhemsgatan 6.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
5	10	1

Total tomtarea:	486 kvm
Total bostadsarea:	794 kvm
- varav bostadsrättsarea:	746 kvm
- varav hyresrättsarea:	48 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Elledals Fastighetsservice	Städning
Skellefteå Kraft	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 65 142 kr och planerat underhåll för 7 505 698 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 2018-04-10 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 160 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 202 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tvättstuga, innergård och dränering.

Tidigare utfört underhåll

	År
Byte av avloppsstammar	2020
Byte av torktumlare och torkskåp	2018
Två vindsfönster byttes	2017
Renovering av cykelskjul	2014
Renovering av balkonger mot gården	2013
Renovering av tak, fasad och fönster	2011
Installation av bredband via fiber	2010
Renovering av el (med byte av elstammar)	2007
Installation av fjärrvärme	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

2020 har för föreningens del varit det stora renoveringarnas år. En planerad relining landade till slut i ett stambyte, då avloppsledningarna visade sig vara i sämre skick än förväntat. Föreningen skrev under sommaren avtal med Malmö VVS, och efter cirka fyra månaders arbete kunde vi njuta av våra nya, fräscha badrum - en standardhöjning som även inkluderade golvvärme i samtliga badrum. Föreningen skrev under året även avtal med ByggProffs Skåne avseende dränering av husgrunden med en planerad byggstart i januari 2021.

Dessa stora men nödvändiga renoveringar gjorde att avgiftshöjningen inför 2021 landade på 6 procent. När dräneringen och renoveringen av uppsamlingsledningen i vår är klara kommer föreningen att ha de tunga och kostsamma underhållen bakom sig, och vårt fina hus kommer att vara välrustat inför framtiden.

Under 2020 drogs det även upp planer för vår utemiljö. Föreningen tog tillvara på den egna kompetensen och lät styrelsens ledamot Hugo Settergren använda sina kunskaper som landskapsarkitekt för att ta fram ett förslag för upprustning av gården. En ny gräsmatta, rabatter och en matplats belagd med marksten kommer att anläggas, och vår nya trivsamma innergård kommer successivt att växa fram under 2021.

Föreningen sade under året upp hyresavtalet med Granngården, som under ett antal år hyrt vår lokal som övernattningslägenhet. Lokalen omvandlades istället till en inredd gästlägenhet. Den används i nuläget av byggarna men kommer att kunna bokas av medlemmarna så snart renoveringarna är klara.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 5 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.
Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 18 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 beslutade att förändrade årsavgifterna den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 6 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	629	592	580	535
Resultat efter finansiella poster	-7 719	-147	17	-16
Förändring av underhållsfond	-513	-104	119	58
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-7 135	28	-31	-3
Soliditet %	-17	72	73	73
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	772	702	669	616
Bostadshyra kr / kvm *	576	747	1 188	1 188
Driftskostnad, kr / kvm	353	338	367	343
Ränta, kr / kvm	147	62	62	73
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	202	198	194	150
Lån, kr / kvm	17 130	2 469	2 469	2 469
Snittränta (%)	0,86	2,50	2,53	2,96

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

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

* Avser tidigare lokalhyra. Har under 2018 texerats om till lägenheter.

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	5 195 217	513 049	-1 081	-146 886
Disposition enligt föreningsstämma			-146 886	146 886
Avsättning till underhållsfond		160 000	-160 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-673 049	673 049	
Årets resultat				-7 718 534
Vid årets slut	5 195 217	-	365 082	-7 718 534

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-147 967
Årets resultat före fondförändring	-7 718 534
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-160 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	673 049
Summa över/underskott	-7 353 452

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 353 452**

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
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	603 840	559 734
Övriga rörelseintäkter	3	25 222	32 476
Summa rörelseintäkter		629 062	592 210
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-7 851 492	-538 377
Övriga externa kostnader	7	-305 221	-80 572
Personalkostnader	8	-3 148	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-71 197	-71 196
Summa rörelsekostnader		-8 231 058	-690 145
Rörelseresultat		-7 601 996	-97 935
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 625	-48 996
Summa finansiella poster		-116 538	-48 951
Resultat efter finansiella poster		-7 718 534	-146 886
Årets resultat		-7 718 534	-146 886

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	6 815 288	6 859 405
Inventarier, maskiner och installationer	11	248 487	275 567
Summa materiella anläggningstillgångar		7 063 775	7 134 972
Summa anläggningstillgångar		7 063 775	7 134 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	5 323 072	563 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12 221	12 061
Summa kortfristiga fordringar		5 335 293	575 239
Summa omsättningstillgångar		5 335 293	575 239
SUMMA TILLGÅNGAR		12 399 068	7 710 211

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 195 217	5 195 217
Underhållsfond		-	513 049
Summa bundet eget kapital		5 195 217	5 708 266
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		365 082	-1 081
Årets resultat		-7 718 534	-146 886
Summa fritt eget kapital		-7 353 452	-147 967
Summa eget kapital		-2 158 235	5 560 299
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	10 269 500	1 700 000
Summa långfristiga skulder		10 269 500	1 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 332 000	260 000
Leverantörsskulder		887 860	106 537
Skatteskulder		1 007	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	66 936	83 200
Summa kortfristiga skulder		4 287 803	449 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 399 068	7 710 211

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 601 996	-97 935
Avskrivningar	71 197	71 196
	-7 530 799	-26 739
Erhållen ränta	87	45
Erlagd ränta	-116 625	-48 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-7 647 337	-75 690
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 972	-1 914
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	765 891	80 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 883 418	3 081
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 960 000	-
Amortering av låneskulder	-318 500	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 641 500	-
Årets kassaflöde	4 758 082	3 081
Likvida medel vid årets början	559 610	556 529
Likvida medel vid årets slut	5 317 692	559 610

(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 BFAR 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	10-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	576 216	523 860
Hyror bostäder	27 624	35 874
Summa	603 840	559 734

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	22 500	22 375
Överlåtelseavgifter	1 163	5 790
Övriga intäkter	1 559	4 311
Summa	25 222	32 476

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 955	5 490
VA & sanitet, installationer	-	3 476
El, installationer	1 982	-
Markytor	8 550	-
Vattenskador	47 310	-
Övrigt	2 345	-
Summa	65 142	8 966

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
VA & sanitet, installationer	7 295 073	261 175
Markytor	210 625	-
Summa	7 505 698	261 175

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	22 864	22 032
Teknisk förvaltning	24 894	10 915
Förbrukningsmaterial	430	4 452
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 757	394
El	21 893	24 795
Uppvärmning	103 889	109 604
Vatten och avlopp	30 723	30 464
Avfallshantering	21 120	20 164
Försäkringar	7 294	7 037
Kabel-TV	17 997	17 586
Bredband	20 792	20 792
Summa	280 652	268 236

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 570
Resekostnader	158	-
Kontorsmateriel och trycksaker	53	-
Tele och post	880	1 060
Förvaltningskostnader	49 701	56 407
Revision	13 900	14 494
Bankkostnader	1 830	641
Stämpelskatt	234 875	-
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	700	1 400
Summa	305 221	80 572

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övriga arvoden (Brandskyddsansvarig)	2 857	-
Summa	2 857	-
Sociala avgifter	291	-
Summa	3 148	-

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	44 117	44 117
Inventarier, maskiner och installationer	27 080	27 079
Summa	71 197	71 196

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	3 731 709	3 731 709
-Mark	3 680 328	3 680 328
Utgående anskaffningsvärden	7 412 037	7 412 037
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-552 632	-508 515
	-552 632	-508 515
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-44 117	-44 117
	-44 117	-44 117
Utgående avskrivningar	-596 749	-552 632
Redovisat värde	6 815 288	6 859 405
Varav		
Byggnader	3 134 960	3 179 077
Mark	3 680 328	3 680 328
Taxeringsvärden		
Bostäder	7 765 000	11 765 000
Totalt taxeringsvärde	7 765 000	11 765 000
Varav byggnader	6 800 000	6 800 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	586 984	586 984
Utgående anskaffningsvärden	586 984	586 984
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-311 417	-284 338
	-311 417	-284 338
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-27 080	-27 079
	-27 080	-27 079
Utgående avskrivningar	-338 497	-311 417
Redovisat värde	248 487	275 567

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto, Bredablick Förvaltning	5 317 692	559 610
Övriga kortfristiga fordringar	5 380	3 568
Summa	5 323 072	563 178

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	12 221	12 061
Summa	12 221	12 061

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 332 000	260 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 569 500	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	1 700 000	1 700 000
Summa	13 601 500	1 960 000

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	13 601 500	1 960 000
Summa	13 601 500	1 960 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,50 %	2027-05-25	1 700 000	-	-	1 700 000
Swedbank	Lånet löst	Lånet löst	260 000	-	260 000	-
SBAB	1,13 %	2024-05-10	-	8 700 000	43 500	8 656 500
SBAB	0,99 %	2021-06-28	-	3 000 000	15 000	2 985 000
SBAB	0,88 %	2021-12-28	-	260 000	-	260 000
Summa			1 960 000	11 960 000	318 500	13 601 500

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	-	11 754
Förutbetalda intäkter	29 626	34 161
Upplupna revisionsarvoden	14 300	14 400
Upplupna driftskostnader	23 010	22 885
Summa	66 936	83 200

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	13 900 000	2 200 000
Summa ställda säkerheter	13 900 000	2 200 000

Underskrifter

Malmö, 2021 - -

Aris Bolotis
Styrelseordförande

Cecilia Lidbeck

Hugo Settergren

Axel Almqvist

Kajsa Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -
Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	H1S_Tmtv_-BJIHupXYw_
Document	Årsredovisning - 200101-201231.pdf
Pages	15
Sent by	Sandra Törnblad

Signing parties

Aris Bolotis	a.bolotis@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Cecilia Lidbeck	cecilia.lidbeck@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Hugo Settergren	hugosettergren@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Axel Almqvist	a.frank.almqvist@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Kajsa Lindqvist	k.lindqv@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Sandra Törnblad	sandra.tornblad@dillon.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to cecilia.lidbeck@gmail.com

2021-04-30 09:20:50 CEST,

E-mail invitation sent to a.bolotis@gmail.com

2021-04-30 09:20:50 CEST,

E-mail invitation sent to hugosettergren@gmail.com

2021-04-30 09:20:50 CEST,

E-mail invitation sent to a.frank.almqvist@gmail.com

2021-04-30 09:20:50 CEST,

E-mail invitation sent to sandra.tornblad@dillon.se

2021-04-30 09:20:50 CEST,

E-mail invitation sent to k.lindqv@gmail.com

2021-04-30 09:20:50 CEST,

E-mail invitation sent to a.bolotis@gmail.com

2021-04-30 11:58:55 CEST,

Clicked invitation link Aris Bolotis

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 11:59:24 CEST,IP address: 161.52.14.207

Document viewed by Aris Bolotis

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 11:59:25 CEST,IP address: 161.52.14.207

Document signed by Aris Bolotis

Birth date: 1979/01/17,2021-04-30 11:59:53 CEST,

Clicked invitation link Kajsa Lindqvist

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; ONEPLUS A6013) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-04-30 12:53:55 CEST,IP address: 78.82.176.94

Document viewed by Kajsa Lindqvist

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; ONEPLUS A6013) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-04-30 12:53:55 CEST,IP address: 78.82.176.94

Document signed by KAJSA LINDQVIST

Birth date: 1987/11/19,2021-04-30 12:55:01 CEST,

Clicked invitation link Cecilia Lidbeck

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10.12; rv:78.0) Gecko/20100101 Firefox/78.0,2021-04-30 20:05:57 CEST,IP address: 78.82.202.162

Document viewed by Cecilia Lidbeck

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10.12; rv:78.0) Gecko/20100101 Firefox/78.0,2021-04-30 20:05:57 CEST,IP address: 78.82.202.162

Document signed by CECILIA LIDBECK

Birth date: 1962/01/14,2021-04-30 20:06:27 CEST,

Clicked invitation link Hugo Settergren

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 20:24:44 CEST,IP address: 78.82.192.150

Document viewed by Hugo Settergren

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 20:24:45 CEST,IP address: 78.82.192.150

Document signed by HUGO SETTERGREN

Birth date: 1998/05/07,2021-04-30 20:25:51 CEST,

E-mail invitation sent to a.frank.almqvist@gmail.com

2021-04-30 21:51:08 CEST,

Updated recipients Sandra Törnblad

2021-04-30 22:07:55 CEST,IP address: 185.205.225.200

Clicked invitation link Axel Almqvist

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-01 14:55:42 CEST,IP address: 90.235.66.135

Document viewed by Axel Almqvist

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-01 14:55:43 CEST,IP address: 90.235.66.135

Document signed by AXEL FRANK ALMQVIST

Birth date: 1989/07/03,2021-05-01 14:57:24 CEST,

Clicked invitation link Sandra Törnblad

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-02 20:14:30 CEST,IP address: 185.205.225.200

Document viewed by Sandra Törnblad

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-02 20:14:30 CEST,IP address: 185.205.225.200

Document signed by Sandra Linnea Törnblad

Birth date: 1994/06/27,2021-05-02 20:14:58 CEST,

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balder 14

Org.nr 769610-9433



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder 14 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Bk2RivnP_-Bklh0swHD0

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balder 14 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 2 maj 2021

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Bk2RivnP_-Bklh0swhDO
Document	31-2 Revisionsberättelse.pdf
Pages	2
Sent by	Sandra Törnblad

Signing parties

Sandra Törnblad	sandra.tornblad@dillon.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-----------------	---------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to sandra.tornblad@dillon.se

2021-05-02 20:14:09 CEST,

Clicked invitation link Sandra Törnblad

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36
Edg/90.0.818.51,2021-05-02 20:15:12 CEST,IP address: 185.205.225.200

Document viewed by Sandra Törnblad

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36
Edg/90.0.818.51,2021-05-02 20:15:13 CEST,IP address: 185.205.225.200

Document signed by Sandra Linnea Törnblad

Birth date: 1994/06/27,2021-05-02 20:15:25 CEST,

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



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 intäker 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 in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar 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 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 | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

