

Årsredovisning för

# Brf Balder 13

702000-1090

Räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-9
Underskrifter	10

## **Brf Balder 13 Årsredovisning 2018**

Org.nr. 702000-1090

### **BRF BALDER 13**

### **Förvaltningsberättelse 2018**

Styrelsen för BRF Balder 13 får härmed avge berättelse rörande verksamheten under år 2018.

#### **Styrelsen**

På föreningens årsmöte i april 2018 valdes följande styrelse:

Ordförande:	Magnus Borg
Kassör:	Ola Stenudd
Sekreterare:	Sara Bernson
Ledamot:	Ingrid McLain
Ledamot:	Lina Wendin
Suppleant	Anna Sundberg
Suppleant	Maja Verne
Revisor	Eva Stein, Allegretto Revision AB

#### **Medlemmar och hyresgäster**

Föreningens medlemsförteckning sköts av Savetime Ekonomikonsult AB

Följande personer blev medlemmar under 2018:

Daniel Hansen och Caroline Therstam.

Föreningen har 21 lägenheter upplåtna som bostadsrätter samt tre lokaler. Hyresgäst är Stockholms Golv och Måleri AB. Hyreskontraktet löper med indexklausul och justeras varje årsskifte enligt konsumentprisindex från oktober samma år.

#### **Övrig förvaltning**

Ekonomisk förvaltning utförs av Savetime Ekonomikonsult AB (tidigare WST Fastighetsförvaltning AB).

Städning av trapphus och allmänna utrymmen utförs av Wilke Städ AB. Entrématta vintertid sköts av Berendsen AB.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

## **Brf Balder 13 Årsredovisning 2018**

Org.nr. 702000-1090

### **Reparation och underhåll**

Under 2018 installerades balkonger på fastighetens gårdssida, samt stam byttes på källarplan i gårdsfastighet.

### **Gård**

Samfälligheten Smältan äger och underhåller gårdsytorna. BRF Balder 13:s ekonomiska andel i samfälligheten är 7,5%. Under 2018 företrädde Magnus Borg föreningen i samfällighetens styrelse. Anna Sundberg var suppleant.

### **Ekonomi**

Den 1 januari 2018 höjdes på anmodan från revisor månadsavgiften med 10%

Föreningens skuldbeläggning var vid årsslutet 2018 2 674 740 kr. Lånebörda överstigande två miljoner kr amorteras.

Föreningens resultat för 2018 var ett underskott om -2 763 kr.

## Förvaltningsberättelse

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	709 597	651 271	649 795	651 343	658 831
Resultat efter finansiella poster	-2 763	15 814	-122 267	-84 316	-390 541
Soliditet, %	1	1	1	5	7
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	607	552	552	552	552
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 586	2 648	2 709	2 605	2 617
Ränta/kvm bostadsrättsyta	38	38	39	37	63
Värmekostnad/kvm totalyta	154	152	169	162	164

### Eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	224 800	205 595	-398 485	-15 814
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Dispos. av föregående års resultat			15 814	15 814
Årets resultat		86 679	-86 679	-2 763
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>224 800</b>	<b>292 274</b>	<b>-469 350</b>	<b>-2 763</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-469 350
årets resultat	-2 763
<b>Totalt</b>	<b>-472 113</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	86 679
balanseras i ny räkning	-558 792
<b>Summa</b>	<b>-472 113</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	709 597	651 271
Övriga rörelseintäkter		6 325	2 242
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>715 922</b>	<b>653 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-583 414	-501 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-102 097	-102 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-685 511</b>	<b>-603 323</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 411</b>	<b>50 190</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 100	5 111
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 274	-39 492
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 174</b>	<b>-34 376</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 763</b>	<b>15 814</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 763</b>	<b>15 814</b>
<b>Taxes</b>			
<b>Årets resultat</b>	4	<b>-2 763</b>	<b>15 814</b>

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	2 512 135	2 546 812
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	63 631	127 261
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 902	41 692
Pågående nyanläggningar		1 550 507	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 164 175	2 715 765
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 164 175	2 715 765
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		125 072	123 844
Övriga fordringar		50 769	47 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 397	10 727
Summa kortfristiga fordringar		187 238	182 112
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		313 836	262 286
Summa kassa och bank		313 836	262 286
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		501 074	444 398
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		4 665 249	3 160 163

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		224 800	224 800
Yttre underhållsfond		292 274	205 595
Summa bundet eget kapital		517 074	430 395
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-469 350	-398 485
Årets resultat		-2 763	15 814
Summa fritt eget kapital		-472 113	-382 671
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 961</b>	<b>47 724</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 694 740	2 758 952
Övriga skulder		38 142	38 142
Summa långfristiga skulder		2 732 882	2 797 094
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		84 425	67 638
Skatteskulder		37 007	36 545
Övriga skulder		1 551 799	1 343
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214 175	209 819
Summa kortfristiga skulder		1 887 406	315 345
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 665 249</b>	<b>3 160 163</b>

*v*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	83
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	12



## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	632 482	574 984
Hysesintäkter, lokaler	77 115	76 287
	<hr/>	<hr/>
	<b>709 597</b>	<b>651 271</b>

✓

### Not 3 Övriga externa kostnader

#### Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Uppvärmning	170 165	167 487
El	20 226	18 264
Vatten och avlopp	26 074	24 870
Sophämtning	23 456	22 483
Städning	36 875	36 875
Kabel-TV och Bredband	20 270	20 209
Hyra av mattor	13 220	12 223
Fastighetsförsäkring	41 610	38 261
Förbrukningsmaterial, fastighet	-	108
Förbrukningsinventarier, fastighet	900	-
Samf. Smältan	37 500	37 500
	<b>390 296</b>	<b>378 280</b>

#### Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighet	-	950
Vatten och avlopp	15 370	2 625
Värme	8 305	-
Tvättstugan	4 012	1 888
Elanläggning	-	2 363
Ventilation	-	2 405
Huskropp	61 534	8 165
	<b>89 221</b>	<b>18 396</b>

#### Planerade underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
	-	-

#### Administrativa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kundförluster	-	6 066
Datakostnader	295	280
Sammanträdeskostnader	5 082	4 488
Revisionsarvode	12 500	12 500
Kameral förvaltning	33 244	35 944
Bankkostnader	2 679	2 090
Föreningsavgifter	5 082	4 997
Konsultarvoden	6 900	-
Övriga kostnader	1 108	1 641
	<b>66 890</b>	<b>68 006</b>

### Fastighetsskatt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	37 007	36 545
	<b>37 007</b>	<b>36 545</b>

### Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-2 763	15 814
Avsättning till yttre underhållsfond	-86 679	-86 679
<b>Resultat efter fondering</b>	<b>-89 442</b>	<b>-70 865</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 889 756	2 889 756
	2 889 756	2 889 756
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-342 944	-308 268
-Årets avskrivning enligt plan	-34 677	-34 676
	-377 621	-342 944
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 512 135</b>	<b>2 546 812</b>

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	636 308	636 308
	636 308	636 308
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-509 047	-445 417
-Årets avskrivning enligt plan	-63 630	-63 630
	-572 677	-509 047
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>63 631</b>	<b>127 261</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 482	45 482
Vid årets slut	45 482	45 482
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 790	-3 790
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-3 790	-3 790
Vid årets slut	-7 580	-3 790
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 902</b>	<b>41 692</b>

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 694 740	2 758 952
	<b>2 694 740</b>	<b>2 758 952</b>

Amortering har gjorts med 64 212 kr under 2018

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	2 871 000	2 871 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 871 000</b>	<b>2 871 000</b>

✓

## Underskrifter

Stockholm den 24/4 2019



Magnus Borg  
Ledamot

Sara Bernson  
Ledamot

Ingrid McLain  
Ledamot

Lina Wendin  
Ledamot



Ola Stenudd  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019



Auktoriserad revisor  
Eva Stein

## Underskrifter

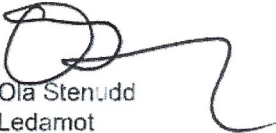
Stockholm den 24/4 2019

Magnus Borg  
Ledamot

Sara Eernson  
Ledamot

Ingrid McLain  
Ledamot

Lina Wendin  
Ledamot

  
Ola Stenudd  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019

  
Auktoriserad revisor  
Eva Stein

## Underskrifter

Stockholm den 24/4 2019

Magnus Borg  
Ledamot

Sara Bernson  
Ledamot



Ingrid McLain  
Ledamot

Lina Wendin  
Ledamot

Ola Stenudd  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019



Auktoriserad revisor  
Eva Stein

## Underskrifter

Stockholm den 24/4 2019

Magnus Borg  
Ledamot

Sara Bernson  
Ledamot

Ingrid McLain  
Ledamot

  
Lina Wendin  
Ledamot

Ola Stenudd  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2019



Auktoriserad revisor  
Eva Stein



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Balder 13**  
Org.nr 702000-1090

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder 13 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balder 13 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2019



Eva Stein

Auktoriserad revisor