



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Balder 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### 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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i MALMÖ.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Joel Per Magnus Dackander	Ordförande
Johan Paul Isaksson	Ledamot
Eric Length Persson	Ledamot

Elin Kristina Daun	Suppleant
Carl David Sebastian Hermansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Marcus Nordgren	Auktoriserad revisor	Ernst & Young
-----------------	----------------------	---------------

#### Valberedning

David Hermansson

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö BALDER 5	2010	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

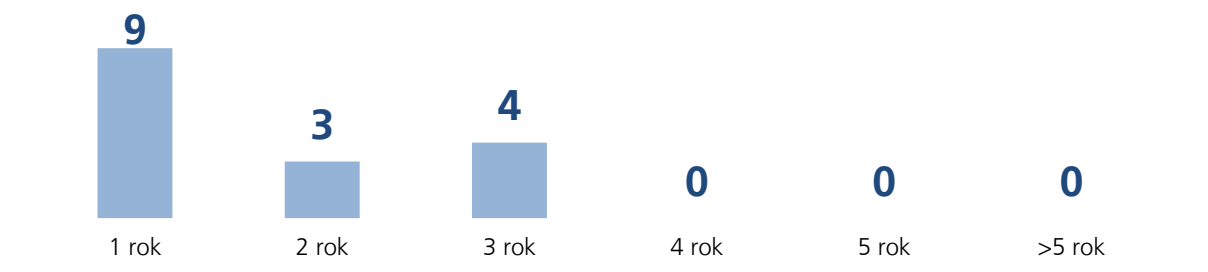
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 910 m<sup>2</sup>, varav 910 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ommålning av väggar vid portingång	2020	
Renovering av skorstenar, fasad, balkonger	2020	Prioriterat
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte till säkerhetsdörrar	2021	
Renovering innergård	2021	pågående undersökning
Ommålning av trapphus	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltare

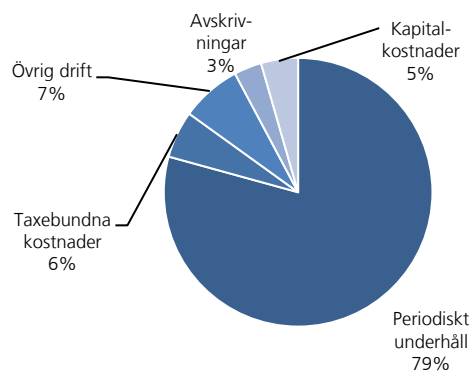
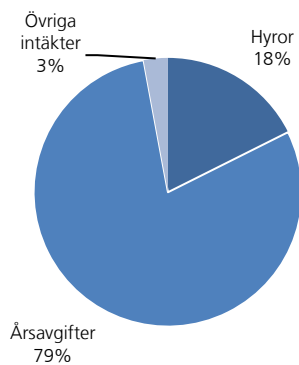
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-07 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 884 980</b>	<b>1 887 958</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	758 402	756 599
Finansiella intäkter	25	29
Ökning av långfristiga skulder	1 739 095	0
	<b>2 497 522</b>	<b>756 628</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 528 505	549 750
Finansiella kostnader	168 163	185 351
Ökning av kortfristiga fordringar	840	1 600
Minskning av långfristiga skulder	0	21 576
Minskning av kortfristiga skulder	22 596	1 329
	<b>3 720 104</b>	<b>759 606</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>662 398</b>	<b>1 884 980</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 222 582</b>	<b>-2 978</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande renovering av fasad, tak, ytskikt på balkonger, nya rostfria ventilationskanaler och ommålning av portingången.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Nyupplåtelse under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17 st  
Tillkommande medlemmar: 4 st  
Avgående medlemmar: 5 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	754	742	695	731
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 204	1 204	1 588	1 237
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 516	10 339	10 366	10 984
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	20	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	138	137	150	146
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	37	28	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	185	204	204	226
Soliditet (%)	38	52	53	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 064	-104	-26	94
Nettoomsättning (tkr)	758	756	764	777

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 910 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 522 211	0	0	9 522 211
Upplåtelseavgifter	630 713	0	0	630 713
Fond för yttre underhåll	433 469	134 076	-72 468	371 861
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 586 393</b>	<b>134 076</b>	<b>-72 468</b>	<b>10 524 785</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 354 617	-134 076	-31 325	-1 189 216
Årets resultat	-3 063 561	-3 063 561	103 793	-103 793
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 418 177</b>	<b>-3 197 637</b>	<b>72 468</b>	<b>-1 293 009</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 168 216</b>	<b>-3 063 561</b>	<b>0</b>	<b>9 231 776</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 063 561
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 220 541
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 076
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 418 178</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

433 469
<b>-3 984 709</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	757 810	756 178
Övriga rörelseintäkter	Not 3	592	421
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>758 402</b>	<b>756 599</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 302 911	-414 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 826	-135 179
Personalkostnader	Not 6	-15 768	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 320	-125 320
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 653 825</b>	<b>-675 070</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 895 423</b>	<b>81 529</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 163	-185 351
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-168 138</b>	<b>-185 322</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 063 561</b>	<b>-103 793</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 063 561</b>	<b>-103 793</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	15 588 242	15 713 562
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>15 588 242</b>	<b>15 713 562</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>15 588 242</b>	<b>15 713 562</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	669 376	1 891 058
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>669 376</b>	<b>1 891 118</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>669 376</b>	<b>1 891 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 257 619</b>	<b>17 604 680</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 152 924	10 152 924
Fond för yttre underhåll	Not 10	433 469	371 861
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 586 393</b>	<b>10 524 785</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 354 617	-1 189 216
Årets resultat		-3 063 561	-103 793
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 418 177</b>	<b>-1 293 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 168 216</b>	<b>9 231 776</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 000 000	8 260 905
Leverantörsskulder		12 619	38 056
Skatteskulder		1 843	1 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	74 941	72 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 089 403</b>	<b>8 372 904</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 257 619</b>	<b>17 604 680</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	602 711	592 845
Hyror bostäder	133 620	133 620
Kabel-TV intäkter	16 320	16 320
Avgift andrahandsuthyrning	5 124	13 369
Öresutjämning	35	24
	<b>757 810</b>	<b>756 178</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	532	0
Övriga intäkter	60	421
	<b>592</b>	<b>421</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning entreprenad	9 760	9 540
	Städning enligt beställning	1 500	1 050
	Gård	1 155	448
	Serviceavtal	4 193	4 243
	Förbrukningsmateriel	695	116
	Fordon	359	1 199
		<b>17 662</b>	<b>16 596</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 598	954
	Entré/trapphus	0	2 668
	Lås	1 305	0
	VVS	19 938	12 782
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 544
	Vattenskada	0	45 967
		<b>22 841</b>	<b>63 915</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	58 679
	VVS	0	13 789
	Tak	2 993 988	0
		<b>2 993 988</b>	<b>72 468</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	20 714	20 407
	Värme	125 283	124 279
	Vatten	36 163	33 465
	Sophämtning/renhållning	31 513	30 407
		<b>213 673</b>	<b>208 558</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	10 727	10 083
	Bredband	21 156	20 919
		<b>31 883</b>	<b>31 002</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>22 864</b>	<b>22 032</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 302 911</b>	<b>414 571</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 225	613
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 125
	Föreningskostnader	438	584
	Förvaltningsarvode	47 605	40 108
	Administration	22 957	2 686
	Konsultarvode	121 976	76 063
		<b>209 826</b>	<b>135 179</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	12 000	0
	Sociala kostnader	3 768	0
		<b>15 768</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	125 320	125 320
		<b>125 320</b>	<b>125 320</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 652 485	16 652 485
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 652 485</b>	<b>16 652 485</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-938 923	-813 603
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 320	-125 320
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 064 243</b>	<b>-938 923</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 588 242</b>	<b>15 713 562</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 933 443	3 933 443
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
		<b>13 400 000</b>	<b>13 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 400 000	13 400 000
		<b>13 400 000</b>	<b>13 400 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	6 978	6 078
	Klientmedel hos SBC	662 398	1 884 980
		<b>669 376</b>	<b>1 891 058</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	371 861	237 785
	Reservering enligt stadgar	134 076	134 076
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-72 468	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>433 469</b>	<b>371 861</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	0,920 %	3 000 000	0	2023-06-30
	Handelsbanken	1,030 %	3 000 000	0	2025-06-30
	SBAB	2,090 %	4 000 000	4 000 000	2021-09-21
	Handelsbanken	1,950 %	0	4 260 905	2020-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 000 000</b>	<b>8 260 905</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 000 000	-8 260 905	
			<b>6 000 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	9 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	6 000	6 000
	Sociala avgifter	1 885	1 885
	Ränta	7 077	8 500
	Avgifter och hyror	59 979	56 547
		<b>74 941</b>	<b>72 932</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade underhåll av fastigheten är renovering av innergård och att det planeras installation av säkerhetsdörrar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 15 / 04 2021



Joel Per Magnus Dackander  
Ordförande

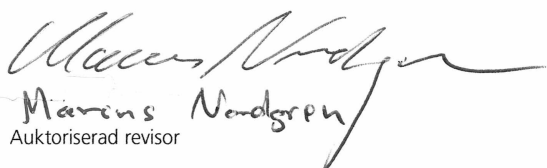


Johan Paul Isaksson  
Ledamot



Eric Length Persson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 - 2021  
Ernst & Young AB



Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balder 5 org. Nr: 769621-4050

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balder 5 för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 på fel.

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 att 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Balder 5 för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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 bostadsrättslagen.

Malmö den 29/4-2021

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)