

Årsredovisning för
Brf Balder 13
702000-1090

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Balder 13 får härmed avge berättelse rörande verksamheten under år 2019.

Styrelsen

På föreningens årsmöte i april 2019 valdes följande styrelse:

Ordförande:	Magnus Borg
Kassör:	Carl Norberg
Sekreterare:	Maja Werne
Ledamot:	Lina Wendin
Ledamot:	Jens Kron
Suppleant	Ingrid McLain
Suppleant	Marjukka Mieltinen
Revisor	Eva Stein, Allegretto Revision AB

Medlemmar och hyresgäster

Föreningens medlemsförteckning sköts av Savetime Ekonomikonsult AB

Följande personer blev medlemmar under 2019:

Elsa Isacsson, Lars Isacsson och Jessica Olveby
David Ingman
Elin Bäcklund och Theodor Hällestrand
Jonas Holtenius och Elisabeth Torslow

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.
Städning av trapphus och allmänna utrymmen utförs av Wilke Städ AB. Entrématta vintertid sköts av Berendsen AB.
Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Reparation och underhåll

Under 2019 målades fastighetens tak, samtliga avloppsstammar spolades och en fuktskada hanterades.

Gård

Samfälligheten Smältan äger och underhåller gårdsytorna. BRF Balder 13:s ekonomiska andel i samfälligheten är 7,5%. Under 2019 företrädde Carl Norberg föreningen i samfällighetens styrelse.

Ekonomi

Föreningens skuldbeläggning var vid årsslutet 2019 2 630 528 kr. Lånebörda överstigande två miljoner kr amorteras.

Föreningens resultat för 2019 var ett underskott om -252 243 kr.

Detta underskott beror på ovan redovisade underhållsarbeten och har kunnat betalas ur kassan.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	711 414	709 597	651 271	649 795	651 343
Resultat efter finansiella poster	-252 243	-2 763	15 814	-122 267	-84 316
Soliditet, %	31	1	1	1	5
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	607	607	552	552	552
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 524	2 586	2 648	2 709	2 605
Ränta/kvm bostadsrättsyta	42	38	38	39	37
Värmekostnad/kvm totalyta	156	154	152	169	162

Eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	224 800	292 274	-469 350	-2 763
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Dispos. av föregående års resultat			-2 763	2 763
Avsättning yttre fond		86 679	-86 679	
Årets resultat				-252 243
Belopp vid årets slut	224 800	378 953	-558 792	-252 243

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-558 792
årets resultat	-252 243
Totalt	-811 035
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	119 343
balanseras i ny räkning	-930 378
Summa	-811 035

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

m

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	711 414	709 597
Övriga rörelseintäkter		6 496	6 325
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>717 910</u>	<u>715 922</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-793 746	-583 414
Personalkostnader		-4 995	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-133 723	-102 097
Summa rörelsekostnader		<u>-932 464</u>	<u>-685 511</u>
Rörelseresultat		<u>-214 554</u>	<u>30 411</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 100	6 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 789	-39 274
Summa finansiella poster		<u>-37 689</u>	<u>-33 174</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-252 243</u>	<u>-2 763</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-252 243</u>	<u>-2 763</u>
Taxes			
Årets resultat	4	<u>-252 243</u>	<u>-2 763</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 027 226	2 512 135
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	63 631
Inventarier, verktyg och installationer	7	34 112	37 902
Pågående nyanläggningar		-	1 550 507
Summa materiella anläggningstillgångar		4 061 338	4 164 175
Summa anläggningstillgångar		4 061 338	4 164 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		102 107	125 072
Övriga fordringar		50 769	50 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 829	11 397
Summa kortfristiga fordringar		165 705	187 238
Kassa och bank			
Kassa och bank		125 160	313 836
Summa kassa och bank		125 160	313 836
Summa omsättningstillgångar		290 865	501 074
SUMMA TILLGÅNGAR		4 352 203	4 665 249

v

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 774 965	224 800
Yttre underhållsfond		378 953	292 274
Summa bundet eget kapital		2 153 918	517 074
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-558 792	-469 350
Årets resultat		-252 243	-2 763
Summa fritt eget kapital		-811 035	-472 113
Summa eget kapital		1 342 883	44 961
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 630 528	2 694 740
Övriga skulder		38 142	38 142
Summa långfristiga skulder		2 668 670	2 732 882
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		62 211	84 425
Skatteskulder		40 727	37 007
Övriga skulder		11 534	1 551 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 178	214 175
Summa kortfristiga skulder		340 650	1 887 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 352 203	4 665 249

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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	83
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	12
Balkonger	50

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	632 482	632 482
Hysesintäkter, lokaler	78 932	77 115
	<hr/>	<hr/>
	711 414	709 597

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Uppvärmning	171 435	170 165
El	21 250	20 226
Vatten och avlopp	26 555	26 074
Sophämtning	23 954	23 456
Städning	37 125	36 875
Kabel-TV och Bredband	20 770	20 270
Hyra av mattor	13 601	13 220
Fastighetsförsäkring	48 100	41 610
Förbrukningsinventarier, fastighet		900
Samf. Smältan	37 500	37 500
	400 290	390 296

Reparationer och underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten och avlopp	5 490	15 370
Värme	25 020	8 305
Tvättstugan	1 480	4 012
Ventilation	11 817	
Huskropp	236 161	61 534
	279 968	89 221

Planerade underhåll

2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31

Administrativa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kundförluster		
Datakostnader	208	295
Sammanträdeskostnader		5 082
Revisionsarvode	12 500	12 500
Kameral förvaltning	34 827	33 244
Bankkostnader	2 101	2 679
Föreningsavgifter	5 142	5 082
Konsultarvoden	7 713	6 900
Övriga kostnader	10 270	1 108
	72 761	66 890

Fastighetsskatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt	40 727	37 007
	40 727	37 007

Not 4 Resultat efter fondering

Årets resultat	-252 243	-2 763
Avsättning till yttre underhållsfond	-119 343	-86 679
Resultat efter fondering	-371 586	-89 442

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 889 756	2 889 756
-Nyanskaffningar	1 581 393	
	4 471 149	2 889 756
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-377 621	-342 944
-Årets avskrivning enligt plan	-66 302	-34 677
	-443 923	-377 621
Redovisat värde vid årets slut	4 027 226	2 512 135

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	636 308	636 308
	636 308	636 308
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-572 677	-509 047
-Årets avskrivning enligt plan	-63 631	-63 630
	-636 308	-572 677
Redovisat värde vid årets slut	-	63 631

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 482	45 482
Vid årets slut	45 482	45 482
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 580	-3 790
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-3 790	-3 790
Vid årets slut	-11 370	-7 580
Redovisat värde vid årets slut	34 112	37 902

✓

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	<u>2 630 528</u>	<u>2 694 740</u>
	2 630 528	2 694 740

Amortering har gjorts med 64 212 kr under 2019

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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		
Summa ställda säkerheter	<u>2 871 000</u>	<u>2 871 000</u>

Underskrifter

Stockholm den 19/5 2020



Magnus Borg
Ordförande

Jens Kroon
Ledamot

Carl-Magnus Norberg
Ledamot

19/5 2020

Lina Wendin
Ledamot



Maja Anna Verne
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020



Auktoriserad revisor
Eva Stein

Underskrifter

Stockholm den 19/5 2020

Magnus Borg
Ordförande


Jens Kroon
Ledamot

Carl-Magnus Norberg
Ledamot

Lina Wendin
Ledamot

Maja Anna Verne
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020



Auktoriserad revisor
Eva Stein

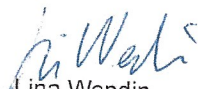
Underskrifter

Stockholm den 19/5 2020

Magnus Borg
Ordförande

Jens Kroon
Ledamot

Carl-Magnus Norberg
Ledamot


Lina Wendin
Ledamot

Maja Anna Verne
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020


Auktoriserad revisor
Eva Stein

Underskrifter

Stockholm den 19/5 2020

Magnus Borg
Ordförande


Jens Kroon
Ledamot

Carl-Magnus Norberg
Ledamot

Lina Wendin
Ledamot


Maja Anna Verne
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5 2020


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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 *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 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 förlöpande 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:

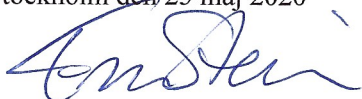
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 maj 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor