



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Balders trädgård

Valberedning

Ola Kejving
Ann-Charlotte Tillberg Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-17. Ändring av stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-12. Ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Balder 6	2012	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

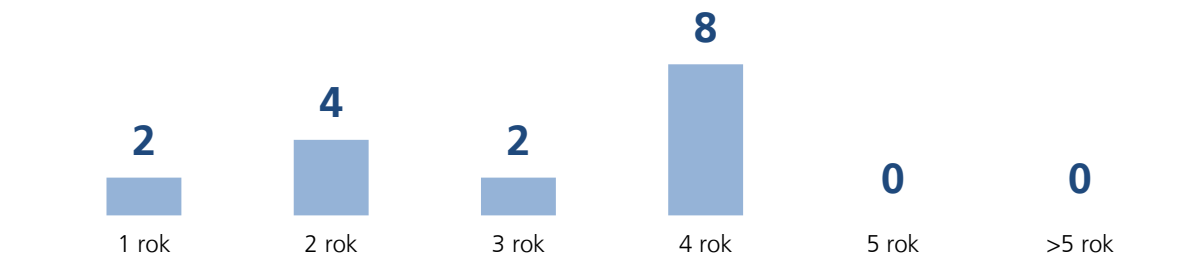
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 352 m², varav 1 352 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Sweax AB
Snöröjning	Green Landscaping AB
Trappstädning	AJ Städ
Trädgård	Wilsson Blommor AB

Övrig information

Under tidig vår 2019 påbörjas insamling av matavfall.

Föreningens ekonomi

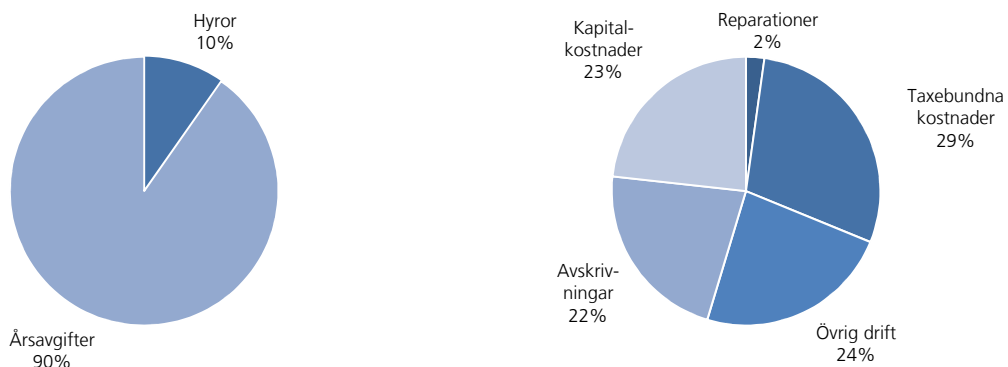
Vi amorterar nu på våra båda lån med 140 tusen kronor per år.

Den senaste omförhandlingen på lån 2 skedde i februari 2018, där räntesatsen sattes till 1,989 % (tidigare 3,78%).

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	459 249	333 956
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 124 472	1 161 858
Finansiella intäkter	12	0
	1 124 484	1 161 858
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	642 349	592 016
Finansiella kostnader	273 353	381 073
Minskning av långfristiga skulder	122 500	52 500
Minskning av kortfristiga skulder	43 407	10 977
	1 081 609	1 036 566
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	502 123	459 249
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	42 875	125 293

*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 1 337 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning efter Credentias arbeten utanför hus 29 och garaget är gjord 2018-10-17. Garantitiden är förlängd t o m 2019-11-27.

Green Landscaping har utfört snöröjning och halkbekämpning.

Wilsson Blommor AB har klippt gräsmattor, rensat rabatter samt beskurit äppelträd.

AJ Städ har ansvarat för städning av trappor och fönster.

Sweax har månatligen kontrollerat fastigheten efter uppgjort avtal.

Gemensam trädgårdsstädning med förtäring anordnades i maj.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	750	745	686	682
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 226	10 316	10 355	10 355
Elkostnad/m ² totalyta	75	67	59	54
Värmekostnad/m ² totalyta	103	103	135	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	62	55	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	202	282	282	298
Soliditet (%)	75	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-51	-71	-252	-263
Nettoomsättning (tkr)	1 123	1 118	1 040	1 024

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 352 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 050 200	0	0	42 050 200
Fond för yttre underhåll	68 077	22 391	0	45 686
S:a bundet eget kapital	42 118 277	22 391	0	42 095 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 122 858	-22 391	-71 231	-1 029 237
Årets resultat	-51 219	-51 219	71 231	-71 231
S:a ansamlad förlust	-1 174 077	-73 610	0	-1 100 467
S:a eget kapital	40 944 200	-51 219	0	40 995 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 100 467
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-22 391
summa balanserat resultat	-1 174 077

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 174 077
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 122 593	1 117 558
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 879	44 300
Summa rörelseintäkter		1 124 472	1 161 858
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-557 340	-527 223
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 009	-64 793
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-260 000	-260 000
Summa rörelsekostnader		-902 350	-852 016
RÖRELSERESULTAT		222 122	309 842
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 353	-381 073
Summa finansiella poster		-273 341	-381 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51 219	-71 231
ÅRETS RESULTAT		-51 219	-71 231

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	54 440 000	54 700 000
Summa materiella anläggningstillgångar	54 440 000	54 700 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	54 440 000	54 700 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	502 122	459 248
Summa kortfristiga fordringar	502 122	459 248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	502 122	459 248
SUMMA TILLGÅNGAR	54 942 122	55 159 248

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 050 200	42 050 200
Fond för yttre underhåll	Not 9	68 077	45 686
Summa bundet eget kapital		42 118 277	42 095 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 122 858	-1 029 237
Årets resultat		-51 219	-71 231
Summa fritt eget kapital		-1 174 077	-1 100 467
SUMMA EGET KAPITAL		40 944 200	40 995 419
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	13 685 000	13 877 500
Summa långfristiga skulder		13 685 000	13 877 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	140 000	70 000
Leverantörsskulder		63 685	30 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	109 237	185 547
Summa kortfristiga skulder		312 922	286 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 942 122	55 159 248

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 013 554	1 007 298
Hyror parkering	41 837	43 050
Hyror garage	67 200	67 200
Öresutjämning	2	10
	1 122 593	1 117 558

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	1 879	44 300
	1 879	44 300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 500	0
	Fastighetsskötsel beställning	3 403	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	26 500	27 850
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 105
	Snöröjning/sandning	39 113	34 157
	Städning entreprenad	31 656	31 656
	Städning enligt beställning	2 391	725
	Hissbesiktning	5 354	4 256
	Gemensamma utrymmen	180	621
	Garage	0	700
	Gård	399	1 576
	Serviceavtal	9 086	8 867
	Förbrukningsmateriel	4 030	759
	Teleport/hissanläggning	9 169	9 169
		144 780	122 440
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 570	0
	Lås	2 200	583
	Hiss	18 538	18 307
		25 308	18 890
	Taxebundna kostnader		
	El	100 947	90 669
	Värme	138 751	138 615
	Vatten	87 840	84 261
	Sophämtning/renhållning	13 784	18 604
		341 322	332 149
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 423	46 116
	Kabel-TV	9 507	7 628
		45 930	53 744
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	557 340	527 223
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	613
	Medlemsinformation	450	0
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	3 700	3 700
	Föreningskostnader	3 992	3 800
	Styrelseomkostnader	5 972	5 355
	Fritids- och trivselkostnader	1 892	466
	Förvaltningsarvode	33 810	32 940
	Administration	3 179	3 431
	Konsultarvode	9 000	14 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 140	0
		85 009	64 793

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	260 000	260 000
		260 000	260 000
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 000 000	56 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	56 000 000	56 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 300 000	-1 040 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-260 000	-260 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 560 000	-1 300 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 440 000	54 700 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 000 000	4 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	16 200 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		21 200 000	21 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 200 000	21 200 000
		21 200 000	21 200 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	-1	-1
	Klientmedel hos SBC	502 123	459 249
		502 122	459 248
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	45 686	23 295
	Reservering enligt stadgar	22 391	22 391
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	68 077	45 686

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,670 %	6 877 500	6 947 500	2019-12-18
	Swedbank	1,989 %	6 947 500	7 000 000	2023-02-24
	Summa skulder till kreditinstitut		13 825 000	13 947 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-140 000	-70 000	
			13 685 000	13 877 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 125 000 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	38 823	91 984
	Avgifter och hyror	70 414	93 563
		109 237	185 547

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Efter möte på Roslagens sparbank under våren 2018, där information gällde ekonomi och underhåll, har styrelsen nu påbörjat arbete med att ta fram en utförligare underhållsplan med hjälp av teknisk expertis. Denna underhållsplan ska gälla i 30 år.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den / 2019



Rose-Marie Ahlander
Ledamot



Linda Holmberg
Ledamot



Bengt Mattsson
Ledamot



Malin Nordlander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 14 2019



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Balders
trädgård, org.nr 769623-3506

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Balders trädgård för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Balders trädgård:s
finansiella ställning per 2018-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen*

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2019-04-23



Lars Ljungström

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 013 000	1 013 554	1 013 000
Hyror parkering	37 000	41 837	45 500
Hyror garage	73 000	67 200	67 200
Öresutjämning	0	2	0
Övriga intäkter	0	1 879	0
	1 123 000	1 124 472	1 125 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-13 500	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-3 403	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-30 000	-26 500	-28 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-39 113	-30 000
Städning entreprenad	-33 000	-31 656	-34 000
Städning enligt beställning	-2 000	-2 391	0
Hissbesiktning	-5 000	-5 354	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-180	0
Garage	-1 000	0	0
Gård	-2 000	-399	0
Serviceavtal	-10 000	-9 086	-20 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-4 030	0
Teleport/hissanläggning	-10 000	-9 169	-10 000
	-127 000	-144 780	-127 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	-4 570	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-20 000
Lås	0	-2 200	0
Hiss	-15 000	-18 538	-30 000
	-35 000	-25 308	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-95 000	-100 947	-80 000
Värme	-145 000	-138 751	-150 000
Vatten	-85 000	-87 840	-85 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-13 784	-20 000
	-345 000	-341 322	-335 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-36 423	-44 000
Kabel-TV	-8 000	-9 507	-8 000
	-57 000	-45 930	-52 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Medlemsinformation	0	-450	0
Juridiska åtgärder	-5 000	-14 875	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-4 000	-3 700	-4 000
Föreningskostnader	-4 000	-3 992	-2 000
Styrelseomkostnader	-6 000	-5 972	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 892	-5 000
Förvaltningsarvode	-35 000	-33 810	-34 000
Administration	-5 000	-3 179	-5 000
Konsultarvode	0	-9 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-8 140	-5 000
	-61 000	-85 009	-77 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-261 000	-260 000	-260 000
	-261 000	-260 000	-260 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-886 000	-902 350	-901 000
RÖRELSERESULTAT	237 000	222 122	224 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Låneräntor	-282 000	-273 353	-250 000
	-282 000	-273 341	-250 000
RESULTAT	-45 000	-51 219	-25 300