

Bostadsrättsföreningen Balder 14

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Balder 14

Org.nr: 769610-9433

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Balder 14, 769610-9433, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-17 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ledamot	Kajsa Beyhammar	2025
Ordförande	Emilia Kardum Olsson	2025
Ledamot	Hugo Settergren	2025
Ledamot	Frida Larsson	2025
Ledamot	Lisa Lindström	2025
Ledamot	Oskar Rosman	2025
Suppleant	Felicia Johansson	2025
Suppleant	Benny Holmberg	2025
Suppleant	Ellen Hyldgaard	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Sandra Törnblad (Dillon AB)

Valberedning

Valberedningen har bestått av Johan Carlsson och Jacob Starfelt

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Balder 14 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1931. Fastighetens adress är Värnhemsgatan 6.

Föreningen upplåter 14 lägenheter samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
5	10	1

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-08-11.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Telenor
Städning	Servicebyrån i Malmö AB
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 425 kr (4 703 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (75 765 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-04-10 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 180 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 227 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Byte av tvättmaskin	2023
Byte av stamventiler i källaren	2022
Byte av radiatorventiler	2022
Renovering av bostäder	2021
Relining	2021
Dränering	2021
Byte av avloppsstammar	2020
Byte av torktumlare och torkskåp	2018
Två vindsfönster byttes	2017
Renovering av cykelskjul	2014
Renovering av balkonger mot gården	2013
Renovering av tak, fasad och fönster	2011
Installation av bredband via fiber	2010
Renovering av el (med byte av elstammar)	2007
Installation av fjärrvärme	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-03. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Hej alla medlemmar!

2024 var ett spännande år för vår förening! Rent ekonomiskt kunde vi äntligen börja se frukterna av vårt hårda arbete, och vi kunde undvika större avgiftshöjningar. För första gången på länge har vi kunnat andas ut lite, och känna oss trygga i vår situation. Med det sagt så är vårt arbete inte färdigt. 2024 startade vi en arbetsgrupp för försäljningen av vår vind. En försäljning av vinden har potentialen att ändra föreningens ekonomi i grunden. Därigenom skulle föreningens hårda arbete reflekteras i våra ekonomiska rapporter. Icke att förglömma så skulle vi även få möjlighet att välkomna fler medlemmar till vår förening, vilket skulle vara roligt och positivt på alla vis!

Utöver vårt långsiktiga ekonomiska arbete har det inte hänt så mycket mer i föreningen. Vi tar hand om vårt fina hus efter bästa förmåga, med små förbättringar här och var. Med tanke på vår oroliga omvärld har kanske lugnet i huset suttit på sin plats.

Styrelsen har varit fortsatt stark och engagerad, vilket varit en förutsättning för alla positiva förändringar som skett. Låt oss hoppas att 2025 fortsätter på samma sätt som det har startat - med avgiftssänkningar och (hyfsat) låga räntor.

Väl mött!

/Styrelsen Brf Balder 14



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde inga överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 21.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-04-01 då avgifterna sänktes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 026	870	698	657
Resultat efter finansiella poster, tkr	210	114	- 254	- 2 695
Förändring av underhållsfond	180	101	0	0
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	88	72	-191	-2 623
Sparande kr/kvm	334	313	126	11
Soliditet, %	-63	-67	- 66	- 57
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 266	1 060	888	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	91	95	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 238	1 032	860	819
Bostadshyra kr/kvm	1 344	1 472	576	432
Driftkostnad kr/kvm	373	415	376	445
Energikostnad kr/kvm	257	256	226	233
Ränta kr/kvm	486	279	246	213
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	227	223	218	205
Skuldsättning kr/kvm	15 332	15 479	15 627	16 656
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	16 318	16 475	16 632	17 727
Räntekänslighet (%)	13.2	16.0	19	
Snittränta, (%)	3.17	1.8	1.57	1.28

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 195 217	101 235	- 10 403 707	113 514
Disposition enligt föreningsstämma			113 514	-113 514
Avsättning till underhållsfond		180 000	-180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				210 295
Vid årets slut	5 195 217	281 235	- 10 470 193	210 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 10 290 193
Årets resultat före fondändring	210 295
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 180 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 10 259 898

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 259 898
Totalt	- 10 259 898

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

988 045

840 254

Övriga rörelseintäkter

3

37 918

29 932

Summa Rörelseintäkter

1 025 963

870 186

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-301 256

-410 141

Övriga kostnader

5

-80 172

-69 621

Personalkostnader

6

0

-3 113

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-57 979

-59 446

Summa Rörelsekostnader

-439 407

-542 321

RÖRELSERESULTAT

586 556

327 865

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 335

7 050

Räntekostnader och liknande resultatposter

-385 596

-221 401

Summa Finansiella poster

-376 261

-214 351

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

210 295

113 514

RESULTAT FÖRE SKATT

210 295

113 514

ÅRETS RESULTAT

210 295

113 514



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	6 660 568	6 697 437
Inventarier, maskiner och installationer	10	150 639	171 749
Summa materiella anläggningstillgångar		6 811 207	6 869 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 811 207	6 869 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 500	5 500
Övriga fordringar	11	707 117	581 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 434	8 907
Summa kortfristiga fordringar		735 051	596 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		735 051	596 383
SUMMA TILLGÅNGAR		7 546 258	7 465 569



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 195 217	5 195 217
Underhållsfond		281 235	101 235
Summa bundet eget kapital		5 476 452	5 296 452
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 470 193	-10 403 707
Årets resultat		210 295	113 514
Summa fritt eget kapital		-10 259 898	-10 290 193
SUMMA EGET KAPITAL		-4 783 446	-4 993 741
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	1 700 000	3 865 000
Summa långfristiga skulder		1 700 000	3 865 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 700 000	3 865 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		10 473 500	8 425 500
Leverantörsskulder		37 732	45 920
Skatteskulder		2 503	3 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	115 969	119 624
Summa kortfristiga skulder		10 629 704	8 594 310
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 629 704	8 594 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 546 258	7 465 569



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	586 557	327 866
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	57 979	59 446
Summa	644 536	387 312
Erhållen ränta	9 335	7 050
Erlagd ränta	-385 597	-221 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	268 274	172 960
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-13 472	-7 279
Ökning av rörelseskulder	-12 606	-224 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 196	-58 776
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	8 308 500	0
Amortering av låneskulder	-8 425 500	-117 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 000	-117 000
Årets kassaflöde	125 196	-175 776
Likvida medel vid årets början	569 349	745 125
Likvida medel vid årets slut	694 545	569 349



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	25

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	923 545	769 608
Hysesintäkter	64 500	70 646
Totalt årsavgifter och hyror	988 045	840 254



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter	5 920	0
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	4 600	0
Överlåtelseavgifter	1 433	0
Övriga intäkter	3 465	7 432
Kommunikation	22 500	22 500

2024	2023
5 920	0
4 600	0
1 433	0
3 465	7 432
22 500	22 500
37 918	29 932
37 918	29 932

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	22 223	20 467
Uppvärmning	124 408	133 590
Vatten och avlopp	57 156	48 833
Avfallshantering	18 499	24 072
Teknisk förvaltning	7 373	22 978
Systematiskt brandskyddsarbete	5 625	0
Bredband	24 540	23 040
Kabel-TV	0	20 714
Försäkringar	8 523	8 860
Förbrukningsmaterial	1 404	1 695
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 080	25 424

2024	2023
22 223	20 467
124 408	133 590
57 156	48 833
18 499	24 072
7 373	22 978
5 625	0
24 540	23 040
0	20 714
8 523	8 860
1 404	1 695
26 080	25 424
295 831	329 673

Reparationer

Armaturer, gemensamma utrymmen	5 425	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	1 963
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	2 740

5 425	0
0	1 963
0	2 740
5 425	4 703

Planerat underhåll

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	75 765
--------------------------------------	---	--------

0	75 765
301 256	410 141

Totalt fastighetskostnader

Not 5. Övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader	61 708	51 122
-----------------------	--------	--------

2024	2023
61 708	51 122

Revision

Revision	15 313	15 469
----------	--------	--------

15 313	15 469
--------	--------

Kommunikation

Tele och post	900	1 080
---------------	-----	-------

900	1 080
-----	-------

Övriga kostnader

Bankkostnader	651	350
Övriga externa kostnader	1 600	1 600

651	350
1 600	1 600
2 251	1 950
80 172	69 621

Totalt övriga kostnader



Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Utbildning

2024

2023

0

3 113

Totalt personalkostnader

0

3 113

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

Inventarier, maskiner och installationer

2024

2023

36 869

36 867

21 110

22 579

57 979

59 446

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

57 979

59 446

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

13 900 000

13 900 000

Summa:

13 900 000

13 900 000

Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

Mark

3 731 709

3 731 709

3 680 328

3 680 328

Utgående anskaffningsvärden

7 412 037

7 412 037

Ingående avskrivningar

Byggnader

Årets avskrivning på byggnader

- 714 600

- 677 733

- 36 869

- 36 867

Utgående avskrivningar

-751 469

-714 600

Utgående redovisat värde

6 660 568

6 697 437

Varav

Byggnader

Mark

2 980 240

3 017 109

3 680 328

3 680 328

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

8 000 000

8 000 000

5 200 000

5 200 000

13 200 000

13 200 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

13 200 000

13 200 000

13 200 000

13 200 000



Not 10. Inventarier, maskiner och installationer			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Inventarier, maskiner och installationer			586 984	586 984
Utgående anskaffningsvärden			586 984	586 984
Ingående avskrivningar				
Inventarier, maskiner och installationer			- 415 235	- 392 656
Årets avskrivningar			- 21 110	- 22 579
Utgående avskrivningar			- 436 345	- 415 235
Utgående redovisat värde			150 639	171 749
Not 11. Övriga kortfristiga fordringar			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			694 545	569 349
Övriga kortfristiga fordringar			12 572	12 627
Summa			707 117	581 976
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			22 434	8 907
Summa			22 434	8 907
Not 13. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			10 473 500	8 425 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen			1 700 000	3 865 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0
Summa			12 173 500	12 290 500
Not 14. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SWED 2751523909	2027-05-25	2,5 %	1 700 000	1 700 000
Fastighetslån SBAB	Löst		0	8 395 500
Fastighetslån SBAB 31126983	2025-07-09	3,76 %	2 165 000	2 195 000
Fastighetslån SBAB 31127017	2025-05-12	3,54 %	8 308 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			12 173 500	12 290 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 473 500	-8 425 500
			1 700 000	3 865 000
Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader			354	10 271
Förutbetalda intäkter			67 006	59 427
Upplupna revisionsarvoden			14 963	13 900
Upplupna driftskostnader			33 646	36 027
Summa			115 969	119 625



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kajsa Beyhammar
Ledamot

Emilia Kardum Olsson
Ordförande

Hugo Settergren
Ledamot

Frida Larsson
Ledamot

Lisa Lindström
Ledamot

Oskar Rosman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sandra Törnblad (Dillon AB)
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
21.03.2025 09:27

SENT BY OWNER:
Filippa Fernström • 04.03.2025 16:45

DOCUMENT ID:
SJOZlo4skg

ENVELOPE ID:
rJDbxjVikg-SJOZlo4skg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Balder 14.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
OSKAR ROSMAN	Signed	04.03.2025 18:55	eID	
	Authenticated	04.03.2025 18:54	Low	
Lisa Magdalena Lindström	Signed	05.03.2025 08:42	eID	
	Authenticated	05.03.2025 08:42	Low	
EMILIA KARDUM OLSSON	Signed	05.03.2025 22:57	eID	
	Authenticated	04.03.2025 19:07	Low	
KAJSA BEYHAMMAR	Signed	08.03.2025 08:53	eID	
	Authenticated	08.03.2025 08:51	Low	
HUGO SETTERGREN	Signed	14.03.2025 16:07	eID	
	Authenticated	14.03.2025 16:06	Low	
FRIDA LARSSON	Signed	16.03.2025 11:20	eID	
	Authenticated	16.03.2025 11:07	Low	
Sandra Linnea Törnblad	Signed	21.03.2025 09:27	eID	
	Authenticated	21.03.2025 07:02	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balder 14

Org.nr 769610-9433



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balder 14 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Balder 14 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Höör per den dag som framgår av min digitala signatur.

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557542156142

Dokument

0- Revisionsberättelse Balder 14 - 2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-03-21 09:26:26 CET (+0100) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2025-03-21 09:27:25 CET (+0100)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Sandra Törnblad (ST)

sandra.tornblad@dillon.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Linnea Törnblad"*

Signerade 2025-03-21 09:27:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

