

ÅRSREDOVISNING FÖR  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BALDER 6**  
RÄKENSKAPSÅRET  
**1 JANUARI – 31 DECEMBER 2015**

MH A.F. FP  
mm

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Balder 6 i Malmö, 769620-7872, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31

### Årsmöte och styrelse

Vid föreningens årsstämma 2015-06-17 valdes följande styrelse:

Ledamot	Leila Mattson
Ledamot	Renata Rexha Omega
Ledamot	Tantu Lewis
Styrelsesuppleant	Annika Franzén

2015-07-13 avgick Tantu Lewis ur styrelsen och Annika Franzén gick in som ledamot.  
2015-08-20 hölls en extrastämma på begäran av några medlemmar.

Vid föreningens extrastämma valdes följande styrelse:

Ledamot	Pontus Pettersson
Ledamot	My Hesterman
Ledamot	Annika Franzén
Styrelsesuppleanter	Elin Brundin, Renata Rexha Omega

Styrelserna har under året hållit 8 protokollförda möten.

### Lägenhetsöverlåtelse

Fastigheten består av totalt 18 st lägenheter. Vid bildandet av bostadsrättsföreningen blev 13 lägenheter bostadsrätter. 10 st avsåg boende i fastigheten och 3 st köptes av Svensk Bostadsrättsgaranti. Resterande 5 lägenheter kvarstod som hyresrätter. Under 2012 ombildades en av hyresrätterna och såldes som bostadsrätt och ytterligare en hyresrätt ombildades och såldes under år 2013, varefter 3 kvarstår.

Tre bostadsrättslägenheter bytte ägare, lägenhet 1543 lämnades till bostadsrättsföreningen då tidigare hyresgäst flyttade ut. Lägenhetens ytskikt renoverades inför försäljningen/upplåtelsen 2016-03-30.

### Månadsavgifter

Månadsavgifterna höjdes inte. 743 kronor per kvm betalades för alla bostadsrätter. Dessutom betalar alla 85 kr/månad och lägenhet i kabel-tv-avgift samt 132 kr/månad och lägenhet för bredband.

### Året som gått

Föreningen bytte 2015-10-01 kabel-tvleverantör till ComHem.  
Trädgårdsarbete samt vår- och höststädning utfördes, rosor planterades.  
Ventilationen i tvättstugan byggdes om och mangeln reparerades.  
Offert angående nedtagning av dött träd på gården accepterades.  
Offert för byte/reparation av porten mot gatan har hämtats in.  
Hyrorna höjdes enligt centralt avtal.  
Lån i Handelsbanken förnyades med villkor 90 dagar då lägenhet 1543 såldes under första kvartalet 2016.

### Planer för 2016

Följande är planerat inför 2016:

- Försäljning av lägenhet 1543
- Byte av dörr i glasparti i porten mot gatan
- Fällning, bortforsling och stubbfräsning av dött träd på gården
- Renovering av vägg i porten
- Offert tas in på målning/reparation av fasad och takplåtslagerier
- Offert tas in på reparation (murning) vid port, trapphus entré och källarnedgång/gården
- Tvättmaskiner bytes ut när de bedöms som uttjänta

### Underhållsplan

Underhåll/målning fasad och målning takplåt vid takkupor 2018.

### Förslag till fondavsättning/vinstdisposition

Styrelsen föreslår att:

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-603 708
Årets resultat	166 532
Att disponera	-437 176

Styrelsen föreslår att enligt stadgarna sätta av	
Till fond för yttre under håll (31,25kr/kvm och år)	-32 438
Resterande balanseras i ny räkning	-469 614

<b>RESULTATRÄKNING (kr)</b>	<b>(Not 1)</b>	<b>2015</b> <b>01-01 -- 12-31</b>	<b>2014</b> <b>01-01 -- 12-31</b>
<b>INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning		<u>915 464</u>	<u>880 651</u>
<b>KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader		-359 435	-386 749
Övriga externa kostnader		-72 681	-74 758
Personalkostnader		-17 104	-11 191
Avskrivning byggnad		-142 560	-142 560
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<u>-591 780</u>	<u>-615 258</u>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<u>323 684</u>	<u>265 393</u>
Ränteintäkter		38	46
Räntekostnader		-157 190	-283 366
<b>SUMMA FINANSIELLT NETTO</b>		<u>-157 152</u>	<u>-283 320</u>
<b>ARETS RESULTAT</b>		<u>166 532</u>	<u>-17 927</u>

**BALANSRÄKNING (kr)** 2015-12-31 2014-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	(Not 5)	18 608 396	18 750 956
<b>S:a anläggningstillgångar</b>		<b>18 608 396</b>	<b>18 750 956</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hysesfordran/kundfordran		5 438	132
Övriga fordringar (skatt)		4 197	4 627
Förutbetalda kostnader		16 370	18 786
<b>S:a kortfristiga fordringar</b>		<b>26 005</b>	<b>23 545</b>

*Kassa och bank*

Bank		552 955	297 632
<b>S:a kassa och bank</b>		<b>552 955</b>	<b>297 632</b>
<b>S:a omsättningstillgångar</b>		<b>578 960</b>	<b>321 177</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 187 356</b>	<b>19 072 133</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

(Not 6)

Grundinsatser		10 700 785	10 700 785
Upplåtelseavgifter		-96 798	-96 798
Yttre fond		65 702	33 264
Balanserat resultat		-603 708	-553 343
Årets förlust/vinst		166 532	-17 927
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 232 513</b>	<b>10 065 981</b>

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skuld till bank	(Not 7)	8 800 000	8 800 000
<b>S:a långfristiga skulder</b>		<b>8 800 000</b>	<b>8 800 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		14 511	59 565
Övriga kortfristiga skulder	(Not 8)	16 771	16 771
Uppl kostn o förutbet intäkter	(Not 9)	123 561	129 816
<b>S:a kortfristiga skulder</b>		<b>154 843</b>	<b>206 152</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 187 356</b>	<b>19 072 133</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Ställda panter**

Fastighetsinteckningar		12 550 000	12 550 000
Ansvarsförbindelser		0	0

5(10)  
MH A.F. PP  
mmu

Tilläggsupplysningar

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

**Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde, om inget annat anges nedan. Fordringar har tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.

**Intäktsredovisning**

Hysesintäkter och årsavgifter tas upp och redovisas i den period som de avser.

Notanteckningar

**Not 1**

Bostadsrättsföreningen har valt att upprätta sin årsredovisning enl K2-reglementet vilket, liksom K3-reglementet, inte är anpassat för bostadsrättsföreningar. En resultaträkning enl K2-reglementet måste upprättas på det sätt som föreningen gjort. För att föreningens intressenter ska kunna få en god bild av föreningens resultat tvingas vi därför i not lämna en resultaträkning motsvarande den som lämnats tidigare år, med delsummeringar som möter de belopp som framgår i den officiella resultaträkningen. Fortsatt hänvisning till noter avseende resultatposter sker från nedanstående resultaträkning.

		2015	2014
RESULTATRÄKNING (kr)		01-01--12-31	01-01--12-31
<b>INTÄKTER</b>			
Hyror	(Not 2)	287 090	267 328
Årsavgifter	(Not 2)	621 336	609 204
Övriga intäkter		7 038	4 119
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>915 464</b>	<b>880 651</b>
<b>KOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel		-32 230	-46 331
Elavgifter		-41 325	-41 545
Uppvärmning		-110 142	-107 581
Vatten och avlopp		-34 721	-38 979
Renhållning		-24 081	-28 056
Försäkringar		-15 861	-15 098
Kabel TV		-950	-19 118
Bredband		-35 640	-18 001
Underhållskostnader	(Not 3)	-40 711	-46 366
Fastighetsskatt		-22 374	-21 726
Övriga fastighetskostnader		-1 400	-3 948
<b>S:a fastighetskostnader</b>		<b>-359 435</b>	<b>-386 749</b>
Revisionsarvoden	(Not 4)	-12 500	-12 500
Förvaltningskostnad		-43 752	-43 752
Övriga förvaltningskostnader		-15 154	-13 450
Övriga kostnader		-1 275	-5 056
<b>S:a övriga kostnader</b>		<b>-72 681</b>	<b>-74 758</b>
Styrelsearvoden	(Not 4)	-13 500	-9 000
Sociala kostnader	(Not 4)	-3 604	-2 191
<b>S:a personalkostnader</b>		<b>-17 104</b>	<b>-11 191</b>
Avskrivningar byggnad	(Not 5)	-142 560	-142 560
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-591 780</b>	<b>-615 258</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>323 684</b>	<b>265 393</b>
Ränteintäkter		38	46
Räntekostnader		-157 190	-283 366
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>166 532</b>	<b>-17 927</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>166 532</b>	<b>-17 927</b>
Styrelsens förslag i resultatdispositionen att avsätta 31,25/kvm/år till fonden för yttre underhåll		-32 438	-32 438
Styrelsens förslag i resultatdispositionen utnyttja ur fonden för yttre underhåll		0	0
<b>RESULTAT EFTER AVSÄTTNING</b>		<b>134 094</b>	<b>-50 365</b>

7(10)  
M.H. A.F. PP

M.H.

## Not 2 Hyresintäkter och Årsavgifter

Vid årets slut var 15 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 3 stycken lägenheter som hyresrätt.

Hyresintäkter för året är fördelade enligt följande:	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter , brf	621 336	609 204
Hyresintäkter bostäder	247 748	242 200
Kabel-TV-avgift samt bredband	<u>46 380</u>	<u>25 128</u>
<b>Summa</b>	<b>915 464</b>	<b>876 532</b>

Årsavgifterna avser inbetalningar från bostadsrättsföreningens medlemmar.

## Not 3 Underhållskostnader

Årets reparations- och underhållskostnader uppgår till 40 711 kr (46 366 kr).

## Not 4 Styrelse- och revisionskostnader

Arvode för styrelsen uppgår till 13 500 kr för 2015.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsearvode	13 500	9 000
Revisionsarvode	<u>12 500</u>	<u>12 500</u>
<b>SUMMA</b>	<b>26 000</b>	<b>21 500</b>

Därutöver tillkommer sociala avgifter på styrelsearvodet med 3 604 kr (2 191 kr).

## Not 5 Byggnader, mark och avskrivningar

Anläggningsstillgångarna skrivs av med 1 % enligt plan över en beräknad livslängd på 100 år.

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>14 256 000</u>	<u>14 256 000</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>14 256 000</u>	<u>14 256 000</u>
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>4 814 655</u>	<u>4 814 655</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>4 814 655</u>	<u>4 814 655</u>
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-319 699	-177 139
Årets avskrivningar	<u>-142 560</u>	<u>-142 560</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-462 259</u>	<u>-319 699</u>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>18 608 396</b>	<b>18 750 956</b>



**Taxeringsvärde**

	<b>Totalt</b> (byggn.värde)	
Malmö Balder 6	<b>11 873 000</b>	<b>9 000 000</b>

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Skåne

**Not 6 Förändring av eget kapital**

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing värde 2014-01-01	10 700 785	-96 798	33 264	-553 343	-17 927
Förändring under året					
Enligt Stämmobeslut			32 438	-50 365	17 927
Årets resultat					166 532
<b>Utg värde 2014-12-31</b>	<b>10 700 785</b>	<b>-96 798</b>	<b>65 702</b>	<b>-603 708</b>	<b>166 532</b>

**Not 7 Skuld till bank**

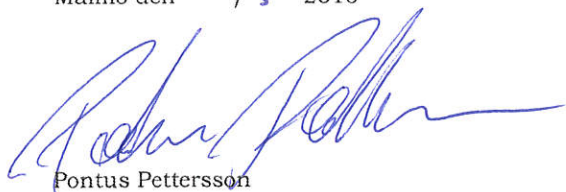
<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
Handelsbanken/Stadshypotek	4 350 000	3 mån	1,55%	0
Handelsbanken/Stadshypotek	4 450 000	2015-12-30	1,55%	0
	8 800 000			0

**Not 8 Övriga kortfristiga skulder**

Föreningen övertog vid fastighetsköpet hyresdepositioner som hyresgästerna erlagt till tidigare fastighetsägare. Efter att depositionerna återbetalats till bostadsrättsmedlemmarna samt avflyttade hyresgäster återstår idag en skuld på 16 771 kr för dessa depositioner.

<b>Not 9 Upplupna kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>
Inbetalda hyror/avgifter för		
januari månad	66 916	68 595
Sociala avgifter	4 241	2 828
Räntekostnader	0	24 288
Övriga upplupna kostnader	<u>52 404</u>	<u>34 105</u>
	<b>123 561</b>	<b>129 816</b>

Malmö den 20 / 5 2016



Pontus Pettersson



My Hesterman



Annika Franzén

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 20 / 5 2016



Mattias Nilsson

Auktoriserad revisor

Ernst & Young

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balder 6, org.nr 769620-7872

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balder 6 för år 2015.

#### *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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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 en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Balder 6 för år 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, 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 dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningsskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Malmö den 20/5 2016



Mattias Nilsson  
Auktoriserad revisor