

ÅRSREDOVISNING FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BALDER 7

RÄKENSÅRSÅRET

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2014

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Balder 7 förvärvade fastigheten den 19 augusti 2010 för totalt 25,5 mkr. Affären gjordes som en bolagsaffär, där bostadsrättsföreningen köpte aktier i det bolag som äger fastigheten. Fastigheten har sedan genom ett transportköp förts över till bostadsrättsföreningen. Detta femte verksamhetsår för föreningen omfattar 1/1-31/12 2014.

Årsmöte och styrelse

Föreningens styrelse har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Charlotte Malmi	ordförande
Raymond Lagerstrand	ledamot
Henrik Nilsson	ledamot

Revisor

Auktoriserad revisor Fredrik Borg på Ernst & Young.

Sammanträden

Under 2014 har styrelsen haft 4 stycken protokollförda styrelsemöten inklusive årsmötet.

Lägenhetsöverlåtelse

Vid förvärvet av fastigheten valde 5 hyresgäster att inte förvärva sina bostäder. Under första året valde en av dessa hyresgäster att förvärva sin bostad. De återstående 4 hyresgästerna kvarstår som hyresgäster. Under 2014 har 3 lägenheter bytt ägare.

Månadsavgifter

1 oktober 2014 höjdes avgifterna med 2 %.

Året som gått

Under 2014 har bostadsrättsföreningen fortsatt renoveringen av fönster i ett led att spara in på vår tidigare enorma värmekostnad. Balder 7 har bytt samtliga fönster och balkongdörrar lägenhetsvis samt i trapphus i fastigheten med hjälp av BHK - teknik. I samband med dessa renoveringar byttes även luftventiler i lägenheterna gentemot Nobelvägen.

18/3 gjordes en slutbesiktning av fönster av Lars-Olof Annerfelt. Besiktningen gick igenom med mindre skavanker. Varje lägenhetsinnehavare blev kontaktad av BHK-teknik för målning.

Föreningen erhöll bidrag från Malmö stad på 200 000 kr för bullerdämpning i anknytning till fönsterreovering, efter att mätning gjorts av kontrollanter att ljudminskningen var inom det tillåtna värdet.

Ytterdörren till tvättstugan byttes ut av Stadsbostäder.

Ytterdörren på Nobelvägen har genomgått en reovering.

Årsmöte hölls den 23/6 - 2014 där viss del av dåvarande styrelse valde att sitta kvar även nästkommande period.

Innergården rustades med ett möblemang för social samvaro.

Förhandlingar med Danske Bank hölls för att försöka göra något åt räntorna. Dessvärre vill Danske Bank inte förhandla om dessa.

Nya kontrakt skrevs med nya intressenter till lokalen i fastigheten.

Planer för 2015

I enlighet med planerade reoveringar så är nästkommande projekt fasaden gentemot innergården, men detta kommer först att göras då man hoppas de nya reoveringarna genererat pengar genom minskade energikostnader. Det finns ett krav på föreningen om att installera postboxar vilket det finns planer om att installera under hösten 2015. Fortlöpande kommer reoveringar att ske i enlighet med vad vår ekonomiska budget tillåter. Det är av yttersta vikt att göra genomtänkta reoveringar som inte ger oskäligen höjningar av avgifterna.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-419 528
Årets resultat	<u>-397 037</u>
Att disponera	-816 565
Styrelsen föreslår enligt stadgarna sätt av 25 kr/kvm/år till fonden för yttre underhåll	<u>-43 325</u>
Att balansera i ny räkning	-859 890

RESULTATRÄKNING (kr)	(Not 1)	2014 01-01 -- 12-31	2013 01-01 -- 12-31
INTÄKTER			
Nettomsättning		<u>1 254 595</u>	<u>1 212 030</u>
KOSTNADER			
Fastighetskostnader		-543 701	-461 019
Övriga externa kostnader		-204 897	-136 894
Personalkostnader		-24 312	-23 953
Avskrivningar		-366 807	-195 332
SUMMA KOSTNADER		<u>-1 139 717</u>	<u>-817 198</u>
Resultat före finansiella poster		<u>114 878</u>	<u>394 832</u>
Ränteintäkter		4 114	51
Räntekostnader		-516 029	-451 616
SUMMA FINANSIELLT NETTO		<u>-511 915</u>	<u>-451 565</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-397 037</u>	<u>-56 733</u>

BALANSRÄKNING (kr)	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar (Not 5)		
Byggnader och mark	29 001 816	28 331 644
S:a anläggningstillgångar	29 001 816	28 331 644
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar (Not 6)	8 046	135 093
Förutbetalda kostnader	18 930	18 964
S:a kortfristiga fordringar	26 976	154 057
<i>Kassa och bank</i>		
Bank	668 844	2 223 571
S:a kassa och bank	668 844	2 223 571
S:a omsättningstillgångar	695 820	2 377 628
SUMMA TILLGÅNGAR	29 697 636	30 709 272
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital (Not 7)		
Medlemsinsatser	16 097 163	16 097 163
Yttre fond	173 300	129 975
Balanserat resultat	-419 528	-319 470
Årets förlust/vinst	-397 037	-56 733
SUMMA EGET KAPITAL	15 453 898	15 850 935
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skuld till bank (Not 8)	12 621 250	12 781 250
Övriga skulder (Not 9)	1 402 508	1 402 508
S:a långfristiga skulder	14 023 758	14 183 758
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	62 088	508 601
Övriga kortfristiga skulder (Not 10)	7 666	7 666
Uppl kostn o förutbet intäkter (Not 11)	150 226	158 312
S:a kortfristiga skulder	219 980	674 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 697 636	30 709 272
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	15 450 000	15 450 000
Ansvarförbindelser	0	0

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

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.

RESULTATRÄKNING (kr)	2014		2013	
		01-01--12-31		01-01--12-31
INTÄKTER				
Hyror	(Not 2)	353 299		328 458
Årsavgifter	(Not 2)	901 296		883 572
SUMMA INTÄKTER		1 254 595		1 212 030
KOSTNADER				
Fastighetsskötsel		-33 065		-33 857
Elavgifter		-31 058		-29 535
Uppvärmning		-194 690		-219 580
Vatten och avlopp		-64 567		-57 324
Renhållning		-22 646		-21 198
Kabel TV		-26 554		-25 499
Försäkringar		-20 058		-19 643
Underhållskostnader	(Not 3)	-111 435		-12 343
Fastighetsskatt		-36 879		-40 405
Övriga fastighetskostnader		-2 749		-1 635
S:a fastighetskostnader		-543 701		-461 019
Revisionsarvoden	(Not 4)	-12 500		-17 250
Förvaltningskostnad		-56 876		-56 777
Övriga förvaltningskostnader		-3 982		-5 780
Övriga kostnader	(Not 6)	-131 539		-57 087
S:a övriga kostnader		-204 897		-136 894
Styrelsearvoden	(Not 4)	-18 500		-18 500
Sociala kostnader	(Not 4)	-5 812		-5 453
S:a personalkostnader		-24 312		-23 953
Avskrivningar	(Not 5)	-366 807		-195 332
SUMMA KOSTNADER		-1 139 717		-817 198
Rörelseresultat		114 878		394 832
Ränteintäkter		4 114		51
Räntekostnader		-516 029		-451 616
Resultat efter finansiella poster		-397 037		-56 733
ÅRETS RESULTAT		-397 037		-56 733
Styrelsens förslag i resultatdispositionen att avsätta 25/kvm/år till fonden för yttre underhåll		-43 325		-43 325
RESULTAT EFTER AVSÄTTNING		-440 362		-100 058

Not 2 Hyresintäkter och årsavgifter

Vid årets slut var 23 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 4 stycken lägenheter som hyresrätt. Lokalen har varit uthyrd.

Årets intäkter är fördelade enligt följande:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	901 296	883 572
Hyresintäkter bostäder	234 735	224 790
Hyresintäkter lokaler	86 287	81 108
Uttagen fastighetsskatt, lokaler	4 737	5 160
Kabel-TV-avgift	27 540	27 540
Hyresförluster	0	-10 140
Summa	<u>1 254 595</u>	<u>1 212 030</u>

Årsavgifter; avser de inbetalningar som bostadsrättsföreningens medlemmar gör för sina lägenheter.

Not 3 Underhållskostnader

Underhållskostnaderna för året uppgår till 111 435 kr.

Not 4 Styrelse- och revisionskostnader

Kostnaden för styrelsearvode 2014 har fastställts av styrelsen till 18 500 kr. Arvodet är inte utbetalt, utan reserverat som upplupen kostnad. Revisionsarvodet för 2014 uppgår till 12 500 kr och är också en upplupen kostnad.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Yrkat styrelsearvode	18 500	18 500
Revisionsarvode	12 500	17 250
SUMMA	<u>31 000</u>	<u>35 750</u>

Därutöver tillkommer sociala avgifter på det yrkade styrelsearvodet med 5 812 kr.

Not 5 Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna skrivs av enligt plan över en beräknad livslängd på 100 år. Balanserat underhåll skrivs av med 5 % årligen.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Byggnad</u>		
Ingående anskaffningsvärde	18 205 000	18 205 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 205 000</u>	<u>18 205 000</u>
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde, efter uppskrivning	7 913 475	7 913 475
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7 913 475</u>	<u>7 913 475</u>
<u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-205 824	-143 400
Årets avskrivningar	-182 050	-62 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-387 874</u>	<u>-205 824</u>
Utgående planenligt restvärde	<u>25 730 601</u>	<u>25 912 651</u>

<u>Balanserade underhållskostnader</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingående anskaffningsv(Tappvattenstammar 2012)	1 774 306	1 774 306
Ingående anskaffningsv (Radiatorer o termostater 2012)	350 800	350 800
Ingående anskaffningsvärde (Fönsterbyte 2013)	533 050	
Förändring under året (Fönsterbyte)	1 036 979	533 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>3 695 135</u>	<u>2 658 156</u>
 <u>Avskrivningar enl plan</u>		
Ingående avskrivningar	-239 163	-106 255
Årets avskrivningar	-184 757	-132 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-423 920</u>	<u>-239 163</u>
 Utgående planenligt restvärde	<u>3 271 215</u>	<u>2 418 993</u>
 Summa totalt utgående planenligt restvärde, Byggnad, mark och balanserat underhåll	<u>29 001 816</u>	<u>28 331 644</u>

Taxeringsvärde

	Totalt	(byggn.värde)
Malmö Balder 7	16 538 000	11 983 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Skåne

Not 6 Övriga fordringar

Föreningen har tidigare redovisat en fordran på säljaren av bolaget/fastigheten, Jenso Fastigheter AB 556651-7834, då det upptäckts fel i den likvidavräkning som upprättats mellan Jenso Fastigheter AB och NE och GS Förvaltning AB. Föreningens fordran som uppgått till 130 249 kr har 2014 kostnadsförts som övrig extern kostnad, då erhållandet av denna fordran bedömts osäkert. Utöver detta har man en fordran på en hyresgäst med 3.750 kr. Resterande del av övriga fordringar utgörs av saldot på skattekontot samt skattefordringar.

Not 7 Eget kapital

Det egna kapitalets utveckling	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgift	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Ing värde 2014-01-01	15 904 547	192 616	129 975	-319 470	-56 733
Disposition av föregående års resultat			43 325	-100 058	56 733
Försäljning av lägenheter					
Årets resultat					-397 037
Utg värde 2014-12-31	<u>15 904 547</u>	<u>192 616</u>	<u>173 300</u>	<u>-419 528</u>	<u>-397 037</u>

Insatser och upplåtelseavgifter redovisas summerat i balansräkningen som Medlemsinsatser.

Not 8 Skuld till bank

<u>Långivare</u>	<u>Skuld</u>	<u>Löptid</u>	<u>Ränta</u>	<u>Årsamortering</u>
Danske Bank	9 100 000	2015-12-10	3,99%	
Danske Bank	<u>3 521 250</u>	rörligt	2,26%	<u>160 000</u>
	12 621 250			

Not 9 Övriga långfristiga skulder

I samband med fastighetsköpet lånade säljaren av fastigheten/bolaget ut 3 217 117 kr till Brf Balder 7. Denna säljarrevers var en hjälp med finansieringen tills samtliga lägenheter är ombildade till bostadsrätter. Lånet ska amorteras av i den takt föreningen säljer kvarvarande lägenheter. Under 2014 har inga av de kvarvarande lägenheterna sålts, varför lånet inte har amorterats. Skulden den 31/12 2014 uppgår till 1 402 508 kr. Första året efter köpet löper lånet med 0% ränta, därefter stiger räntan med 1%-enhet per år. Fr.o.m. år fyra och framåt är räntan 4%. Hela skulden ska vara amorterad år 10. Skulden har överlåtits från säljaren till Nordica Life Ltd.

Not 10 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 till återstående hyresgäster på 7 666 kr för dessa depositioner.

Not 11 Upplupna kostnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Inbetalda hyror/avgifter för januari månad	95 956	70 853
Upplupet revisionsarvode		
Styrelsearvode	12 500	12 500
Sociala avgifter på styrelsearvode	18 500	18 500
Räntekostnader	5 812	5 812
Leverantörsfakturor erhållna efter 31/12	2 425	1 659
	<u>15 033</u>	<u>48 988</u>
	150 226	158 312

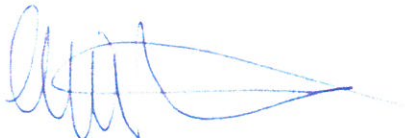
Malmö den 20 / 5 2015



Charlotte Malmi



Raymond Lagerstrand



Henrik Nilsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 21 / 5 2015



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balder 7, org.nr 769620-8565

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balder 7 för år 2014.

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 2014 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 7 för år 2014.

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 revisionssed 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 24/5 2015


Fredrik Borg
Auktoriserad revisor