



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Baltzarsgatan i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-05-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Sven-Olof Larsson	Ordförande	från september
Tanya Nystedt Andersson	Ordförande	tom augusti
Hans Ture Sigurd Andersson	Ledamot	
Rickard Leon Jönsson	Ledamot	
Tomas Roland Lilja	Ledamot	
Isabel Maria Juliette Vesterdahl	Ledamot	
Lars Gösta Cederholm	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Valberedning

Einar Olsson  
Andreas Sjöholm

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.  
Extra föreningsstämma hölls 2021-01-19. Extra stämma med anledning av fasadbyte.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sankt Jörgen 24	2002	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

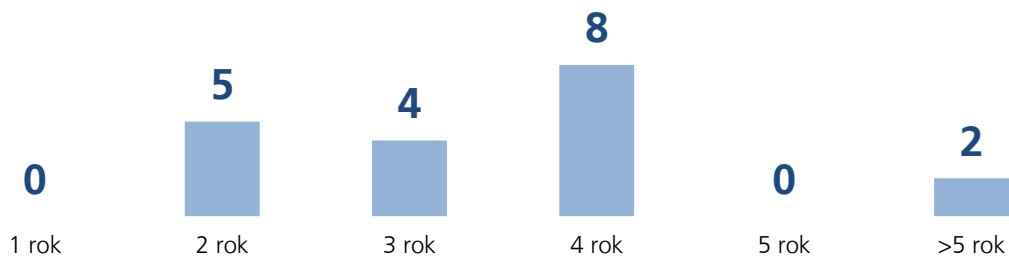
Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 099 m<sup>2</sup>, varav 2 099 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Löpande Underhåll av fönster och fasad	2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte av putsad fasad och vissa fönsterpartier	2021	luftad fasad
Tillsyn av portar, porttelefon. lås och nycklar	2021	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum
Fastighetservice	Triennium
Hiss-service	Kone
Ventilationsunderhåll	Assemblin

## Föreningens ekonomi

Räntan för föreningens lån har sjunkit under några år varför en viss sänkning är möjlig trots kostnaden för fasadbytet.

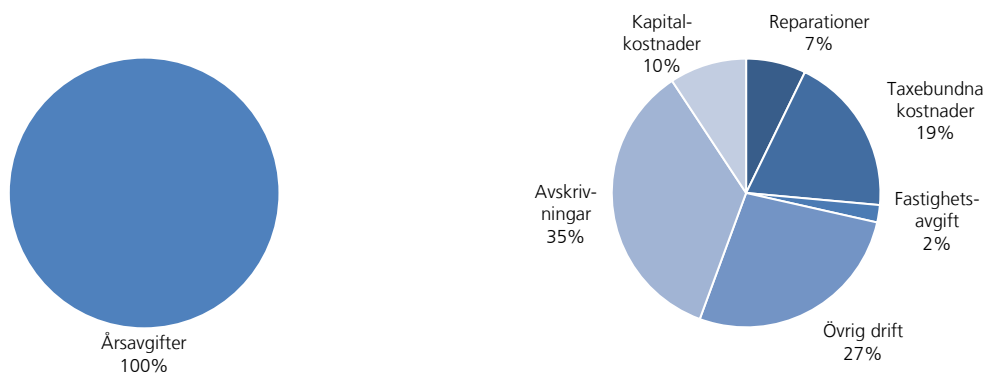
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 860 975</b>	<b>2 370 290</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 403 365	1 413 828
Finansiella intäkter	8	96
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 735
Ökning av kortfristiga skulder	0	68 913
	<b>1 403 373</b>	<b>1 488 572</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	726 337	1 860 796
Finansiella kostnader	122 749	137 092
Ökning av kortfristiga fordringar	2 186	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	55 118	0
	<b>1 406 390</b>	<b>1 997 888</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 857 958</b>	<b>1 860 975</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-3 017</b>	<b>-509 315</b>

\*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 1 429 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 23:e augusti avhölls ett Informationsmöte på gården utomhus angående gårdens upprustning och planerat fasadbyte 2021. Musikunderhållning med förtäring.

Den 11 december träffade vi Wihlborgs för diskussion och utbyte av information utomhus. Relationen med vår granne har under året blivit vitalare.

Inför det stundande fasadbytet har flera träffar med olika entreprenörer och projektledning företagits.

En stor fasadstatusutredning företogs med avrapportering 21 april.

Juridisk hjälp från SBC har anlitats vid två tillfällen, dels för att skärpa allvaret i störande fläktbuller från två av våra grannar och dels för att planera en extra stämma beträffande fasadbytet (2021-01-19).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st  
Tillkommande medlemmar: 1 st  
Avgående medlemmar: 1 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	667	667	667	667
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 379	5 618	5 618	5 618
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	14	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	61	79	73	93
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	30	31	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	58	65	51	35
Soliditet (%)	84	83	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	95	-1 044	306	265
Nettoomsättning (tkr)	1 399	1 399	1 399	1 399

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 099 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	58 700 000	0	0	58 700 000
Fond för yttre underhåll	205 692	62 970	-1 073 688	1 216 410
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>58 905 692</b>	<b>62 970</b>	<b>-1 073 688</b>	<b>59 916 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 000 807	-62 970	30 019	2 033 758
Årets resultat	94 582	94 582	1 043 669	-1 043 669
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 095 389</b>	<b>31 612</b>	<b>1 073 688</b>	<b>990 089</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>61 001 081</b>	<b>94 582</b>	<b>0</b>	<b>60 906 499</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	94 582
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 063 777
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 970
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 095 389</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>2 095 389</b>
----------------------------------	------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 399 128	1 399 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 237	14 700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 403 365</b>	<b>1 413 828</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-592 606	-1 754 847
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 732	-105 949
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-459 705	-459 705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 186 042</b>	<b>-2 320 501</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>217 323</b>	<b>-906 673</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	96
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 749	-137 092
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 741</b>	<b>-136 996</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>94 582</b>	<b>-1 043 669</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>94 582</b>	<b>-1 043 669</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	70 778 689	71 238 394
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 778 689</b>	<b>71 238 394</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>70 778 689</b>	<b>71 238 394</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 863 634	1 864 465
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 863 634</b>	<b>1 864 465</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 863 634</b>	<b>1 864 465</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>72 642 323</b>	<b>73 102 859</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		58 700 000	58 700 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	205 692	1 216 410
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 905 692</b>	<b>59 916 410</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 000 807	2 033 758
Årets resultat		94 582	-1 043 669
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 095 389</b>	<b>990 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>61 001 081</b>	<b>60 906 499</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	11 791 176
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 791 176</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 291 176	0
Leverantörsskulder		42 619	27 075
Skatteskulder		2 709	2 117
Övriga skulder		0	70 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	304 739	305 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 641 243</b>	<b>405 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>72 642 323</b>	<b>73 102 859</b>

## 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 399 128	1 399 128
	<b>1 399 128</b>	<b>1 399 128</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	2 688	0
Återbäring försäkringsbolag	1 429	0
Övriga intäkter	120	14 700
	<b>4 237</b>	<b>14 700</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	108 060	110 000
	Fastighetsskötsel beställning	456	2 637
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 507	16 158
	Snöröjning/sandning	0	2 338
	Städning entreprenad	0	1 500
	Hissbesiktning	4 670	2 665
	Myndighetstillsyn	0	9 375
	Garage/parkering	21 710	21 475
	Gård	4 318	0
	Serviceavtal	6 036	6 864
	Förbrukningsmateriel	4 527	1 592
	Teleport/hissanläggning	6 099	7 024
		<b>168 383</b>	<b>181 628</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	68 962
	Sophantering/återvinning	3 807	0
	Entré/trapphus	12 763	0
	Lås	9 341	0
	VVS	2 019	35 698
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 605
	Ventilation	10 339	0
	Hiss	47 663	4 775
	Fasad	0	12 188
	Balkonger/altaner	2 688	0
	Vattenskada	5 049	0
		<b>93 669</b>	<b>124 228</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	996 625
	Fönster	0	77 063
		<b>0</b>	<b>1 073 688</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 873	40 075
	Värme	127 090	166 223
	Vatten	60 732	63 276
	Sophämtning/renhållning	24 869	23 781
		<b>251 564</b>	<b>293 355</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	18 837	18 645
	Kabel-TV	33 002	37 140
		<b>51 839</b>	<b>55 785</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 151</b>	<b>26 163</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>592 606</b>	<b>1 754 847</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	300
	Tele- och datakommunikation	4 695	5 048
	Juridiska åtgärder	48 125	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 375	13 375
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	254	3 079
	Fritids- och trivselkostnader	4 003	0
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	22 102	21 844
	Administration	2 175	3 184
	Konsultarvode	37 809	57 525
		<b>133 732</b>	<b>105 949</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	459 705	459 705
		<b>459 705</b>	<b>459 705</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	75 941 250	75 941 250
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>75 941 250</b>	<b>75 941 250</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 702 856	-4 243 151
	Årets avskrivningar enligt plan	-459 705	-459 705
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 162 561</b>	<b>-4 702 856</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>70 778 689</b>	<b>71 238 394</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 810 000	18 810 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	65 000 000	65 000 000
		<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	120 814	120 814		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 814</b>	<b>120 814</b>		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-120 814	-120 814		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-120 814</b>	<b>-120 814</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Skattekonto	5 676	3 490		
	Klientmedel hos SBC	1 857 958	1 860 975		
		<b>1 863 634</b>	<b>1 864 465</b>		
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Vid årets början	1 216 410	1 153 440		
	Reservering enligt stadgar	62 970	62 970		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 073 688	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>205 692</b>	<b>1 216 410</b>		
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Swedbank	0,899 %	11 291 176	11 791 176	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 291 176</b>	<b>11 791 176</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 291 176	0	
			<b>0</b>	<b>11 791 176</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 291 176 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	17 110 000	17 110 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	20 000	20 000
	Värme	150 000	150 000
	Ränta	17 645	18 970
	Avgifter och hyror	117 094	116 594
		<b>304 739</b>	<b>305 564</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbyte av den putsade, enstegstätade fasaden mot en luftad fasad under 2021.

Renovering och utbyte av vissa fönster i fastigheten under 2021.

Utbyte av portlås-system under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 22/5 2021



Sven-Olof Larsson  
Ordförande



Hans Ture Sigurd Andersson  
Ledamot



Rickard Leon Jönsson  
Ledamot



Tomas Roland Lilja  
Ledamot



Isabel Maria Juliette Vesterdahl  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2021  
KPMG AB



Andrea Akesson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Baltzarsgatan i Malmö, org. nr 769607-5048

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Baltzarsgatan i Malmö för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 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 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 utlyser, 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

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. Risker 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 Baltzarsgatan i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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, medelsförvaltningen 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 bostadsrättslagen.

Malmö den 27 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 399 000	1 399 128	1 399 000
Fakturerade kostnader	0	2 688	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 429	0
Övriga intäkter	0	120	0
	<b>1 399 000</b>	<b>1 403 365</b>	<b>1 399 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-200 000	-108 060	-109 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-456	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-12 507	-4 000
Städning entreprenad	-2 000	0	0
Hissbesiktning	-3 000	-4 670	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	0
Garage/parkering	-22 000	-21 710	-26 000
Gård	-1 000	-4 318	-100 000
Serviceavtal	-8 000	-6 036	-100 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-4 527	-7 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-6 099	-11 000
	<b>-259 000</b>	<b>-168 383</b>	<b>-357 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-121 000	0	-100 000
Sophantering/återvinning	0	-3 807	0
Entré/trapphus	0	-12 763	-40 000
Lås	0	-9 341	0
VVS	0	-2 019	0
Ventilation	0	-10 339	0
Hiss	0	-47 663	0
Huskropp utvändigt	0	0	-100 000
Balkonger/altaner	0	-2 688	0
Vattenskada	0	-5 049	0
	<b>-121 000</b>	<b>-93 669</b>	<b>-240 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-350 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-350 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-42 000	-38 873	-31 000
Värme	-173 000	-127 090	-159 000
Vatten	-64 000	-60 732	-66 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-24 869	-25 000
	<b>-304 000</b>	<b>-251 564</b>	<b>-281 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-20 000	-18 837	-19 000
Kabel-TV	-34 000	-33 002	-26 000
	<b>-54 000</b>	<b>-51 839</b>	<b>-45 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-27 000	-27 151	-26 180
	<b>-27 000</b>	<b>-27 151</b>	<b>-26 180</b>

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 695	-15 000
Juridiska åtgärder	0	-48 125	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 375	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-254	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-4 003	-5 000
Studieverksamhet	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-23 000	-22 102	-21 000
Administration	-3 000	-2 175	-2 000
Konsultarvode	0	-37 809	0
	<b>-54 000</b>	<b>-133 732</b>	<b>-61 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-460 000	-459 705	-460 000
	<b>-460 000</b>	<b>-459 705</b>	<b>-460 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 279 000</b>	<b>-1 186 042</b>	<b>-1 820 180</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>120 000</b>	<b>217 323</b>	<b>-421 180</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	8	0
Låneräntor	-120 000	-122 749	-100 000
	<b>-120 000</b>	<b>-122 741</b>	<b>-100 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>0</b>	<b>94 582</b>	<b>-521 180</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)