

Årsredovisning för

Brf Balder 13

702000-1090

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Balder 13 avger härmed sin berättelse rörande verksamheten under 2024. Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas intressen.

Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening och ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med säte i Stockholm.

Fastighetens mark ägs av föreningen.

Styrelsen

Ordförande: Jonas Holtenius
Kassör: Elisabet Torslow
Sekreterare: Håkan Berg
Ordinarie: Robin Karlsson
Ordinarie: Jakob Snihs
Suppleant: Ingrid McLain
Suppleant: Emma Westas Rödin

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2024. Under året har styrelsen haft 3 stycken protokollförda sammanträden.

Överlåtelse och förvaltning

Under det senaste året har fem överlåtelse skett. Föreningen består av 21 lägenheter som bostadsrätter samt tre lokaler med Stockholm Golv & Måleri AB som hyresgäst. Hyreskontraktet löper med indexklausul och justeras varje årsskifte enligt konsumentprisindex från oktober året före.

Reparation och Underhåll

Inga större underhåll eller reparationsarbeten har utförts under året. Radonmätning inleddes under 2024 och avslutades 2025 utan anmärkningar.

Underhållsplan

Styrelsen har en kontinuerlig underhållsplanering, vilken följs upp årligen.

Övrig förvaltning

Ekonomisk förvaltare är Savetime Ekonomikonsult AB.
Städning av trapphus och allmänna utrymmen sköts av Optimal Trappstädning.
Entrematta vintertid sköts av Berendsen AB.
Föreningen är medlem i fastighetsägarna.

Gård

Gårdsytorna ägs och underhålls av samfälligheten Smältan. BRF Balder 13 har en ekonomisk andel på 7,5% i samfälligheten. Under 2024 representerades föreningen av Robin Karlsson.

Ekonomi

Under 2024 har styrelsen fortsatt arbetet med att säkra föreningens ekonomiska stabilitet genom en höjning av årsavgifter om 12%. Vidare har hyreskontraktet med Stockholm Golv & Måleri AB omförhandlats, vilket får genomslag under 2025. Styrelsen strävar efter att upprätthålla en hållbar ekonomisk balans för föreningens långsiktiga framgång.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	777 990	722 432	714 685	712 713	712 789
Resultat efter finansiella poster	-56 155	3 995	10 197	26 203	47 940
Soliditet %	33	34	33	33	32
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	655	607	607	607	607
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 293	2 293	2 340	2 401	2 463
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	119	108	46	48	48
Värmekostnad/kvm totalyta	214	198	166	187	158
Elkostnad/kvm totalyta	18	20	28	19	
Vattenkostnad/kvm totalyta	41	13	29	27	
Energikostnad/kvm totalyta (värme, el & vatten)	274	231	223	233	
Sparande/kvm totalyta	19	67	73	98	
Lån/kvm totalyta	2 169	2 169	2 212	2 271	
Räntekostnad/kvm totalyta	113	102	43	46	
Räntekänslighet %	3,5	3,8	4	4	
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter %	85,2	83,6	87,8		

Bostadsrättsyta 1 042 kvm.
Lokalyta 60 kvm.
Totalyta 1 102 kvm.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisade ett negativt resultat för 2024. För att stärka ekonomin har styrelsen vidtagit åtgärder såsom höjning av årsavgifterna och omförhandling av hyreskontrakt. Ytterligare åtgärder, inklusive omförhandling av räntor och försäkringspremier, planeras. Styrelsen gör bedömningen att dessa insatser säkerställer föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	224 800	881 087	-1 228 829	3 995
<i>Disposition enl. årsstämmobeslut</i>				
Dispos. av föregående års resultat			3 995	-3 995
Avsättning yttre underhållsfond		144 105	-144 104	
Årets resultat				-56 155
Belopp vid årets slut	224 800	1 025 192	-1 368 938	-56 155

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 368 939
årets resultat	-56 155
Totalt	-1 425 094
Behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	144 105
balanseras i ny räkning	-1 569 199
Summa	-1 425 094

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	777 990	722 432
Övriga rörelseintäkter		23 697	33 833
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		801 687	756 265
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-670 733	-569 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-70 094	-70 094
Summa rörelsekostnader		-740 827	-639 570
Rörelseresultat		60 860	116 695
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		7 024	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 047	-112 755
Summa finansiella poster		-117 015	-112 700
Resultat efter finansiella poster		-56 155	3 995
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-56 155	3 995
Skatter			
Årets resultat	4	-56 155	3 995

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 695 707	3 762 011
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	15 162	18 952
Summa materiella anläggningstillgångar		3 710 869	3 780 963
Summa anläggningstillgångar		3 710 869	3 780 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		107 182	103 321
Övriga fordringar		38	307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 092	69 099
Summa kortfristiga fordringar		182 312	172 727
Kassa och bank			
Kassa och bank		256 700	254 850
Summa kassa och bank		256 700	254 850
Summa omsättningstillgångar		439 012	427 577
SUMMA TILLGÅNGAR		4 149 881	4 208 540

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 774 965	1 774 965
Yttre underhållsfond		1 025 192	881 087
Summa bundet eget kapital		2 800 157	2 656 052
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 368 939	-1 228 829
Årets resultat		-56 155	3 995
Summa fritt eget kapital		-1 425 094	-1 224 834
Summa eget kapital		1 375 063	1 431 218
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		38 142	38 142
Summa långfristiga skulder		38 142	38 142
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	2 389 733	2 389 733
Leverantörsskulder		4 350	39 013
Skatteskulder		3 999	3 833
Övriga skulder		55 233	47 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 361	259 290
Summa kortfristiga skulder		2 736 676	2 739 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 149 881	4 208 540

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-56 155	3 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	69 807	70 883
	<u>13 652</u>	<u>74 878</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13 652	74 878
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 585	-16 960
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 217	-10 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 850	47 365
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-48 159
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-48 159
Årets kassaflöde	1 850	-794
Likvida medel vid årets början	254 850	255 644
Likvida medel vid årets slut	256 700	254 850

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter 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.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Räntekänslighet

Beräknas genom att ta 1 % av föreningens lån och dela med årsavgifterna.
Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas
om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, underhållskostnader samt väsentliga
intäkter och kostnader som inte är en del av den normala verksamheten.
Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.
Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor
upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat
restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	83
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	12
-Balkonger	50

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter*	682 766	632 411
Hysesintäkter, lokaler	95 224	90 021
	777 990	722 432

* I årsavgiften ingår värme, vatten och basutbud för tv.

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fjärrvärme	236 352	218 284
El	20 256	22 066
Vatten och avlopp	44 880	14 834
Sophämtning	56 232	42 858
Städning	46 875	46 625
Kabel-TV och Bredband	21 368	21 348
Hyra av mattor	18 965	17 244
Fastighetsförsäkring	57 790	13 766
Förbrukningsmaterial, fastighet	1 610	845
Förbrukningsinventarier, fastighet	-	3 905
Samf. Smältan	37 500	46 875
	541 828	448 650

Reparationer och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vatten och avlopp	-	3 869
Husropp	7 000	-
	7 000	3 869

Administrativa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hemsida	274	236
Revisionsarvode	16 250	15 000
Ekonomisk förvaltning	44 465	41 745
Ekonomiska tjänster & konsultation	1 933	3 021
Bankkostnader	3 647	3 576
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga kostnader	3 075	1 930
	75 325	71 238

Fastighetsskatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt	46 580	45 719
	46 580	45 719

Not 4 Resultat efter fondering

	2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat	-56 155	3 995
Avsättning till yttre underhållsfond	-144 105	-144 105
Resultat efter fondering	-200 260	-140 110

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 471 149	4 471 149
	4 471 149	4 471 149
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-709 138	-642 834
-Årets avskrivning enligt plan	-66 304	-66 304
	-775 442	-709 138
Redovisat värde vid årets slut	3 695 707	3 762 011

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	636 308	636 308
	636 308	636 308
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-636 308	-636 308
-Årets avskrivning enligt plan	-	-
	-636 308	-636 308
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	45 482	45 482
Vid årets slut	45 482	45 482
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-26 530	-22 740
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-3 790	-3 790
Vid årets slut	-30 320	-26 530
Redovisat värde vid årets slut	15 162	18 952

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Lån med slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen*		
Stadshypotek 837579, ränta 4,65 %, ffd 2025-01-13	50 000	50 000
Stadshypotek 355727, ränta 4,65 %, ffd 2025-01-28	150 000	150 000
Stadshypotek 308437, ränta 4,40 %, ffd 2025-02-27	258 709	258 709
Stadshypotek 748586, ränta 4,40 %, ffd 2025-03-03	200 000	200 000
Stadshypotek 946920, ränta 4,20 %, ffd 2025-03-03	185 500	185 500
Stadshypotek 395412, ränta 4,20 %, ffd 2025-03-10	193 750	193 750
Stadshypotek 627652, ränta 4,20 %, ffd 2025-03-10	346 774	346 774
Stadshypotek 625697, ränta 4,20 %, ffd 2025-03-11	1 005 000	1 005 000
Summa lån vid årets slut	2 389 733	2 389 733
Amorteringar under året*		
Stadshypotek 946920	-	1 500
Stadshypotek 627652	-	46 659
	-	48 159

*) Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år efter 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.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	2 871 000	2 871 000
Summa ställda säkerheter	2 871 000	2 871 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.



2025-04-25

Jonas Holtenius
Ordförande



2025-04-25

Elisabet Torslow
Ledamot



2025-04-28

Robin Ahlgren Karlsson
Ledamot



2025-04-28

Håkan Berg
Ledamot



2025-04-27

Jakob Snihs
Ledamot



2025-04-28

Eva Stein
Revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Balder 13

Org.nr 702000-1090

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Balder 13** för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Balder 13** för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm 2025-04-28

Eva Stein

Eva Stein
Revisor

Eva Stein