

Årsredovisning för  
**Brf Balder 13**  
702000-1090

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| 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 2022.

### Styrelsen

Ordförande; Carl Norberg  
Kassör; Elisabet Torslow  
Sekreterare; Jonas Holtenius  
Suppleant; Ingrid McLain  
Suppleant; Håkan Berg

### Överlåtelser och förvaltning

Sex överlåtelser har skett under det senaste året.

Föreningen har 21 lägenheter som bostadsrätter samt tre lokaler. Hyresgäst är Stockholm Golv & Måleri AB. Hyreskontraktet löper med indexklausul och justeras varje årsskifte enligt konsumentprisindex från oktober samma år.

### Reparation och Underhåll

I början av våren kommer styrelsen genomgå en kontroll av brandvarnare i huset. Vi kommer även sätta upp seriekopplade brandvarnare i trapphus, källare samt vind. Tillsammans med övergripande brandkontroll kommer även brandsläckare beställas för vind och källare.

### Övrig förvaltning

Ekonomisk förvaltare är Savetime Ekonomikonsult AB.  
Städning av trapphus och allmänna utrymmen sköts av Wilke Städ AB.  
Entrematta vintertid sköts av Berendsen AB.

Föreningen är medlem i fastighetsägarna.

### Gård

Samfälligheten smältan äger och underhåller gårdsytorna. BRF Balder's ekonomiska andel i samfälligheten är 7,5%.

Under 2022 företrädde Carl Norberg som representant för BRF Balder 13.

Genomgående platsättning på gården har genomförts under året och beroende på väderläge, slut besiktigas under mars månad.

### Ekonomi

För att eliminera eventuella avgiftshöjningar fortsätter styrelsen debitera avgift för andrahandsuthyrning. Under 2022 har styrelsen omförhandlat våra räntor och under det kommande året kommer styrelsen fortsatt fokusera på att optimera räntor samt amortering. Då föreningen just nu amorterar på en hög frekvens som vi eventuellt ser på kan justeras något med tanke på rådande inflation.

### Flerårsöversikt (tkr)

|   | 2022    | 2021    | 2020    | 2019     | 2018    |
|---|---------|---------|---------|----------|---------|
| Nettoomsättning                                 | 714 685 | 712 713 | 712 789 | 711 414  | 709 597 |
| Resultat efter finansiella poster               | 10 197  | 26 203  | 47 940  | -252 243 | -2 763  |
| Soliditet %                                     | 33      | 33      | 32      | 31       | 1       |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta                   | 607     | 607     | 607     | 607      | 607     |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                         | 2 340   | 2 401   | 2 463   | 2 524    | 2 586   |
| Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta                | 46      | 48      | 48      | 42       | 38      |
| Värmekostnad/kvm totalyta                       | 166     | 187     | 158     | 156      | 154     |
| Elkostnad/kvm totalyta                          | 28      | 19      |         |          |         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta                      | 29      | 27      |         |          |         |
| Energikostnad/kvm totalyta (värme, el & vatten) | 223     | 233     |         |          |         |
| Sparande/kvm totalyta                           | 73      | 98      |         |          |         |
| Lån/kvm totalyta                                | 2 212   | 2 271   |         |          |         |
| Räntekostnad/kvm totalyta                       | 43      | 46      |         |          |         |
| Räntekänslighet %                               | 4       | 4       |         |          |         |

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

### Eget kapital

|  | Insatser       | Yttre underhållsfond | Bal. resultat     | Årets resultat |
|--|----------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets början                | 224 800        | 617 639              | -1 001 781        | 26 203         |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> |                |                      |                   |                |
| Dispos. av föregående års resultat     |                |                      | 26 203            | -26 203        |
| Avsättning yttre underhållsfond        |                | 119 343              | -119 343          |                |
| Årets resultat                         |                |                      |                   | 10 197         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>           | <b>224 800</b> | <b>736 982</b>       | <b>-1 094 921</b> | <b>10 197</b>  |

### Resultatdisposition

|  | Belopp i kr       |
|--|-------------------|
| Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet: |                   |
| balanserat resultat                                | -1 094 921        |
| årets resultat                                     | 10 197            |
| <b>Totalt</b>                                      | <b>-1 084 724</b> |
| Behandlas så att                                   |                   |
| avsättning till yttre underhållsfond               | 144 105           |
| balanseras i ny räkning                            | -1 228 829        |
| <b>Summa</b>                                       | <b>-1 084 724</b> |

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> | <i>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 714 685                           | 712 713                           |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 5 287                             | 2 362                             |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <b>719 972</b>                    | <b>715 075</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  | 3          | -592 015                          | -568 634                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -70 094                           | -70 094                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-662 109</b>                   | <b>-638 728</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>57 863</b>                     | <b>76 347</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 3                                 | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -47 669                           | -50 144                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-47 666</b>                    | <b>-50 144</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>10 197</b>                     | <b>26 203</b>                     |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>10 197</b>                     | <b>26 203</b>                     |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   | 4          | <b>10 197</b>                     | <b>26 203</b>                     |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 3 828 315         | 3 894 619         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | 6          | 0                 | 0                 |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7          | 22 742            | 26 532            |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 3 851 057         | 3 921 151         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>3 851 057</b>  | <b>3 921 151</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 105 271           | 113 913           |
| Övriga fordringar                              |            | 2 750             | 11 966            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 47 746            | 22 739            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 155 767           | 148 618           |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 255 644           | 179 849           |
| Summa kassa och bank                           |            | 255 644           | 179 849           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>411 411</b>    | <b>328 467</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>4 262 468</b>  | <b>4 249 618</b>  |

✓

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 1 774 965         | 1 774 965         |
| Yttre underhållsfond                         |            | 736 982           | 617 639           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | <u>2 511 947</u>  | <u>2 392 604</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -1 094 921        | -1 001 781        |
| Årets resultat                               |            | 10 197            | 26 203            |
| Summa fritt eget kapital                     |            | <u>-1 084 724</u> | <u>-975 578</u>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>1 427 223</u>  | <u>1 417 026</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder                               |            | 38 142            | 38 142            |
| Summa långfristiga skulder                   |            | <u>38 142</u>     | <u>38 142</u>     |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8,9        | 2 437 892         | 2 502 104         |
| Leverantörsskulder                           |            | 67 132            | 31 230            |
| Skatteskulder                                |            | 3 833             | 3 735             |
| Övriga skulder                               |            | 34 661            | 25 741            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 253 585           | 231 640           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | <u>2 797 103</u>  | <u>2 794 450</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>4 262 468</u>  | <u>4 249 618</u>  |

v

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 10 197                            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 73 364                            |
|   | <u>83 561</u>                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>83 561</b>                     |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -7 750                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | -64 228                           |
|   | <u>11 583</u>                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>11 583</b>                     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   | <b>0</b>                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>0</b>                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                                   |
| Amortering av låneskulder   | 64 212                            |
|   | <u>64 212</u>                     |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>64 212</b>                     |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>75 795</b>                     |
| Likvida medel vid årets början  | 179 849                           |
| Likvida medel vid årets slut  | <u>255 644</u>                    |

✓

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procentenhet, i förhållande till årsavgiftens storlek. 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 och underhållskostnader. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

~



## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

|   | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var: |                           |                           |
| Årsavgifter   | 632 482                   | 632 482                   |
| Hysesintäkter, lokaler                                | 82 203                    | 80 231                    |
|   | <u>714 685</u>            | <u>712 713</u>            |

## Not 3 Övriga externa kostnader

### Driftkostnader

|                                 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning                     | 192 902                   | 205 814                   |
| El                              | 30 419                    | 20 431                    |
| Vatten och avlopp               | 32 440                    | 29 844                    |
| Sophämtning                     | 34 911                    | 31 830                    |
| Städning                        | 45 250                    | 41 875                    |
| Kabel-TV och Bredband           | 20 988                    | 20 928                    |
| Hyra av mattor                  | 15 598                    | 13 972                    |
| Fastighetsförsäkring            | 53 674                    | 51 913                    |
| Förbrukningsmaterial, fastighet | 820                       | 1 710                     |
| Samf. Smältan                   | 46 875                    | 37 500                    |
|                                 | <u>473 877</u>            | <u>455 817</u>            |

### Reparationer och underhåll

|          | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|----------|---------------------------|---------------------------|
| Huskropp | 0                         | 11 792                    |
|          | <u>0</u>                  | <u>11 792</u>             |

### Planerade underhåll

|  | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|  | 0                         | 0                         |
|  | <u>0</u>                  | <u>0</u>                  |

### Administrativa kostnader

|                                    | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Datakostnader                      | 186                       | 162                       |
| Revisionsarvode                    | 25 000                    | 12 500                    |
| Ekonomisk förvaltning              | 37 660                    | 36 632                    |
| Ekonomiska tjänster & konsultation | 813                       | 900                       |
| Bankkostnader                      | 3 062                     | 2 942                     |
| Föreningsavgifter                  | 5 162                     | 5 034                     |
| Övriga kostnader                   | 2 006                     | 406                       |
|                                    | <u>73 889</u>             | <u>58 576</u>             |

~

### Fastighetsskatt

|                 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 | 2021-01-01-<br>2021-12-31 |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskatt | 44 249                    | 42 449                    |
|                 | <b>44 249</b>             | <b>42 449</b>             |

### Not 4 Resultat efter fondering

|                                      | 2022-12-31      | 2021-12-31     |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| Årets resultat                       | 10 197          | 26 203         |
| Avsättning till yttre underhållsfond | -119 343        | -119 343       |
| <b>Resultat efter fondering</b>      | <b>-109 146</b> | <b>-93 140</b> |

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| -Vid årets början                       | 4 471 149        | 4 471 149        |
|   | 4 471 149        | 4 471 149        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -576 530         | -510 226         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -66 304          | -66 304          |
|   | -642 834         | -576 530         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>3 828 315</b> | <b>3 894 619</b> |

### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|   | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| 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          | 0          | 0          |
|   | -636 308   | -636 308   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31    | 2021-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 45 482        | 45 482        |
| Vid årets slut                          | 45 482        | 45 482        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -18 950       | -15 160       |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -3 790        | -3 790        |
| Vid årets slut                          | -22 740       | -18 950       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>22 742</b> | <b>26 532</b> |

A

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | 2022-12-31              | 2021-12-31              |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>Lån med slutförfallodag inom ett år efter bokslutsdagen*</b> |                         |                         |
| Stadshypotek 837579, ränta 3,350 %, ffd 2023-03-01              | 50 000                  | 50 000                  |
| Stadshypotek 355727, ränta 3,350 %, ffd 2023-01-26              | 150 000                 | 150 000                 |
| Stadshypotek 308437, ränta 3,500 %, ffd 2023-02-24              | 258 709                 | 258 709                 |
| Stadshypotek 748586, ränta 3,500 %, ffd 2023-02-27              | 200 000                 | 200 000                 |
| Stadshypotek 946920, ränta 3,850 %, ffd 2023-03-01              | 185 000                 | 187 000                 |
| Stadshypotek 395412, ränta 3,850 %, ffd 2023-03-07              | 193 750                 | 193 750                 |
| Stadshypotek 627652, ränta 3,850 %, ffd 2023-03-07              | 331 221                 | 393 433                 |
| Stadshypotek 625697, ränta 3,850 %, ffd 2023-03-09              | 1 005 000               | 1 005 000               |
|   | <u>2 373 680</u>        | <u>2 437 892</u>        |
| <b>Lån som amorteras inom ett år efter bokslutsdagen*</b>       |                         |                         |
| Stadshypotek 946920, ränta 3,850 %, ffd 2023-03-01              | 2 000                   | 2 000                   |
| Stadshypotek 627652, ränta 3,850 %, ffd 2023-03-07              | 62 212                  | 62 212                  |
|   | <u>64 212</u>           | <u>64 212</u>           |
| <b>Summa</b>  | <b><u>2 437 892</u></b> | <b><u>2 502 104</u></b> |

Föreningen har amorterat 64 212 kr under räkenskapsåret 2022.

\*) 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

|   | 2022-12-31              | 2021-12-31              |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar |                         |                         |
| Fastighetsinteckningar  | 2 871 000               | 2 871 000               |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>   | <b><u>2 871 000</u></b> | <b><u>2 871 000</u></b> |

## Underskrifter

Ort (Datum anges per underskrift för styrelsen)

Carl Norberg  
Ordförande



2023 - 19/4 23



Jonas Holtenius  
Ledamot


2023 04 - 20



Elisabet Torslow  
Ledamot

2023 - 04 20

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 04-25



Eva Stein  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma