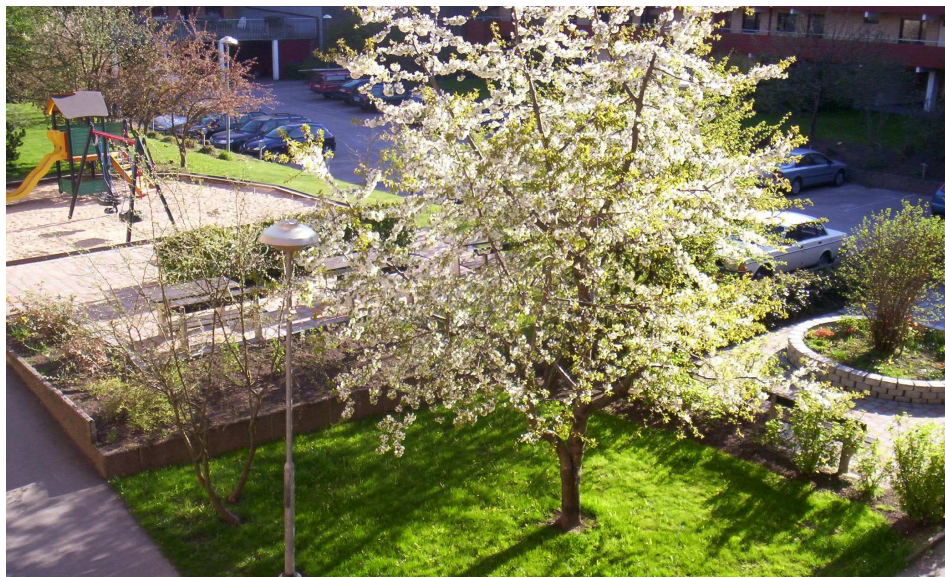




ÅRSREDOVISNING 2011

HSB BRF BALDER I KARLSTAD



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2011

HSB BRF BALDER I KARLSTAD

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



HSB – där möjligheterna bor



HSB bostadsrättsförening BALDER i Karlstad

Organisationsnummer 773200-3418

<http://www.brfbalder.blogspot.com>

Årsredovisning

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ulla Pettersson	ordförande
Helena From	vice ordförande
Rickard Boström	sekreterare
Robert Hedell	ledamot
John Johansson	utsedd av HSB Värmland

I tur att avgå är styrelseledamoten Helena From och Robert Hedell.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Ulla Pettersson, Rickard Boström, Helena From och Robert Hedell, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Carina Sköld med Johan Berglund som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Hans Hartman, Lennart Clarqvist, Samuel Carlvik och Oda Björnson.

Representanter för HSB:s fullmäktige

Ulla Pettersson med Helena From Robert Hedell och Rickard Boström som suppleanter. Föreningen var representerad på HSB Värmlands Fullmäktigemöte i maj 2011.

Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj.

Under verksamhetsåret har 10 (11) protokollförda styrelsesammanträden hållits.

Stadgar

Föreningen har antagit HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening 2003.

Vicevärd och anställd

Förvaltare/Vicevärd har varit Marie Källback genom tecknat avtal mellan föreningen och HSB Värmland. Föreningen har inga anställda.

Förvaltning

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Föreningen har avtal med Securitas AB för ronderande tillsyn av fastigheten. Föreningen har även tecknat avtal med Anticimex AB, sk Trygghetsavtal för flerfamiljshus. Enligt avtal besiktigas lägenheter, vindar, källare samt gemensamma utrymmen i syfte att förebygga fukt-, vatten- och mögelskador. Dessutom kontroll av brandvarnare i varje lägenhet. Besiktning görs vart tredje år, nästkommande 2012. All förvaltning sker genom avtalsförfarande, senaste upphandling fastighetsskötsel 2007.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets utgång var antalet röstberättigade medlemmar 114 varav en från HSB Värmland.

Fastigheterna

Fastighetsbeteckning Balder 17.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningen består av 6 hus med sammanlagt 9 trappuppgångar och har adress Värmlandsgatan 8-10, Bergslagsgatan 7-9 och innehåller 114 bostäder med totalt 7.500 m², 75 biluppställningsplatser, lokaler br med 953 m² yta samt lokal hy 199,4 m².

Väsentliga händelser under året

Vid villkorsändring av lån till Stadshypotek per 30 december 2011 gjordes en extra amortering på 2.9 miljoner kr. Resterande skuld på 1 miljoner kr lades på rörlig ränta.

Fastighetsbesiktning

Årlig stadgeenlig besiktning har utförts den 13,e, 20,e och 24 oktober. Besiktningen omfattar även brandskyddstillsyn.

Underhåll

- Renovering ytskikt betongbjälklag hus E Värmlandsgatan 10.
- Byte dilatationsfogar loftgångsplattor hus E, Vlg 10.
- Byte cirkulationspump undercentral hus F, Vlg 10 B.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat underhållsplan 1996, total revidering 2009. Planen omfattar underhållsbehovet, åtgärder och kostnader t o m år 2019, samt kostnadsbilden t o m år 2029.

Årlig avsättning per m² lägenhetsyta är 193 kr, totalt 1 450 000 kr per år. Denna avsättning inkluderar stambyte enligt konventionell metod år 2020 då enligt planen ROT-renovering planeras.

Verksamheten i övrigt

Under verksamhetsåret har 28 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningens medlemmar har inbjudits till två temakvällar. Försäkringsskador med fokus på åtagande förening/bostadsrättshavare och 7 november tema planerat underhåll och budget i samverkande med Hsb Värmland.

Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret 2011 har avgiftsnivån bibehållits.

Genomsnittligt utgående månadsavgifter på balansdagen motsvarar kronor 602:- /m².

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Byte dilatationsfogar loftgångsplattor hus F, Vlg 10 B samt måleri betongkonsoler.

Hus E Vlg 10 betonglagning pelare samt måleri.

Åtgärder betong hus E och F adderas till underhållsplan, inklusive dilatationsfogar med frekvens vart 10 år.

Inom en treårsperiod finns ekonomisk beredskap för byte maskinutrustning tvättstuga, måleri träpaneler balkonger, OVK (Obligatorisk VentilationsKontrol) Rubriken underhållsplan hänvisas till för planens ROT-renovering år och åtgärd 2020.

Avgifter och hyror

Budget för verksamhetsåret 2012 har fastställts av styrelsen om oförändrad avgift.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning tkr	5 157	5 101	4 852	4 885	4 883
Rörelseresultat tkr	1 517	1 319	1 770	204	711
Resultat efter finansiella poster tkr	975	671	1 146	-237	148
Balansomslutning tkr	28 716	32 433	32 022	31 463	34 049
Avgifts- och hyresbortfall %	0,4	1,2	1,4	0,4	0,4

Förslag till behandling av årets resultat och balanserat resultat

Förslaget till avsättningen underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 082 926,01
Årets överskott	<u>974 652,03</u>
	2 057 578,04

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-406 717,18
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	50 000,00
Balanserat resultat	<u>2 414 295,22</u>
	2 057 578,04

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB brf Balder i Karlstad
Organisationsnummer 773200-3418

		2011-01-01	2010-01-01
RESULTATRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
	Not.		
Nettoomsättning	1	5 156 739,83	5 100 990,19
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	2	-2 558 923,72	-2 934 275,26
Underhåll	3	-406 717,18	-207 404,81
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-186 643,29	-183 878,00
Avskrivningar		-487 345,00	-455 979,00
		<u>-3 639 629,19</u>	<u>-3 781 537,07</u>
Bruttoresultat		1 517 110,64	1 319 453,12
Rörelseresultat		1 517 110,64	1 319 453,12
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	120 580,39	34 369,35
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-663 039,00	-682 795,00
		<u>-542 458,61</u>	<u>-648 425,65</u>
Resultat efter finansiella poster		974 652,03	671 027,47
Årets resultat		974 652,03	671 027,47

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar	Not.		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	6		
Byggnader o mark		23 655 847,62	24 143 192,62
		<u>23 655 847,62</u>	<u>24 143 192,62</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	2 508 154,16	2 476 543,16
Andel HSB		500,00	500,00
Summa anläggningstillgångar		26 164 501,78	26 620 235,78
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	8	5 716,00	10 574,00
Övriga fordringar	9	9 483,60	9 715,00
Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter	10	62 949,03	131 569,90
		<u>78 148,63</u>	<u>151 858,90</u>
<u>Kassa och bank</u>	11	2 473 176,05	5 660 429,58
Summa omsättningstillgångar		2 551 324,68	5 812 288,48
SUMMA TILLGÅNGAR		28 715 826,46	32 432 524,26

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder	Not.		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		3 031 500,00	3 031 500,00
Fond för yttre underhåll		9 619 371,26	8 376 776,07
		<u>12 650 871,26</u>	<u>11 408 276,07</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 082 926,01	1 654 493,73
Årets resultat		974 652,03	671 027,47
		<u>2 057 578,04</u>	<u>2 325 521,20</u>
Summa eget kapital	12	14 708 449,30	13 733 797,27
<u>Skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	13	11 747 684,00	16 161 009,00
Leverantörsskulder		202 344,00	422 435,00
Skatteskulder		14 947,00	12 569,00
Fond för inre underhåll		1 445 744,99	1 554 474,49
Övriga skulder	14	5 000,00	18 161,71
Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter	15	591 657,17	530 077,79
		<u>14 007 377,16</u>	<u>18 698 726,99</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		28 715 826,46	32 432 524,26
Poster inom linjen			
<u>Ställda panter</u>			
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev		25 355 000,00	25 355 000,00
Lämnade som säkerhet för skuld till kreditinstitut			
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (BFN).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

Fastigheter

Fastigheten avskrivs enligt en 60-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och motsvarar 1,6 % på anskaffningsvärdet, planen sträcker sig fram till år 2036. Övriga om och tillbyggnaders avskrivningsplaner lämnas upplysning om i not.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas f o m 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i Högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2011 års taxering till 13 413 tkr, en ökning med 557 tkr jämfört med föregående år med anledning av omprövning av tidigare års taxeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelse, revisor och vicevärd

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsearvode	29 650,00	66 276,00
Bilersättning	444,00	0,00
Revisorsarvode	4 000,00	4 000,00
Sociala kostnader*	6 150,00	22 975,00
Summa	40 244,00	93 251,00

* Återbet av sociala kostnader för 2005 och 2006 har skett under 2011 och ingår med 4 403:-

Föreningen har inga anställda

HSB brf Balder i Karlstad
Organisationsnummer 773200-3418

Not 1 Nettoomsättning	2011	2010
Årsavgifter bostäder	4 515 312,00	4 515 414,00
Årsavgifter lokaler	550 308,96	550 308,96
Hyror	210 244,00	253 328,00
Övriga intäkter	85 111,23	25 547,59
Brutto	5 360 976,19	5 344 598,55
Avsättning till fond för inre underhåll	-180 749,40	-180 749,40
Avgiftsbortfall bostäder	0,00	-3 864,00
Hysesbortfall övrigt	-23 486,96	-58 994,96
Summa	5 156 739,83	5 100 990,19
Not 2 Driftskostnader		
Köpta tjänster	548 440,30	710 811,78
Reparationer	206 015,05	161 383,36
Uppvärmning	601 827,64	787 521,40
El	188 780,18	205 956,00
Vatten	201 738,83	195 012,89
Sophämtning	178 588,93	189 416,43
Övriga avgifter	85 138,31	100 791,75
Förvaltningskostnader *	140 269,53	206 244,16
Revisionsarvode BoRevision	8 253,00	8 180,41
Föreningsavgifter	46 628,96	47 600,00
Övrigt	353 242,99	321 357,08
	2 558 923,72	2 934 275,26
* avser föreningens egna kostnader som telefon, arvoden mm		
Not 3 Underhåll		
Periodiskt underhåll	406 717,18	207 404,81
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	88 670,39	20 799,57
Ränteintäkter skattekonto	299,00	6,00
Utdelning fond	31 611,00	13 563,78
	120 580,39	34 369,35
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	662 939,00	682 695,00
Övriga finansiella kostnader	100,00	100,00
	663 039,00	682 795,00
Not 6 Materiella anläggningstillgångar		
Föreningen äger fastigheten Balder 17		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	28 786 137,00	28 786 137,00
Ingående avskrivningar	4 642 944,38	4 186 965,38
Årets avskrivningar	487 345,00	455 979,00
	5 130 289,38	4 642 944,38
Utgående planenligt restvärde	23 655 847,62	24 143 192,62
varav byggnader	22 468 007,62	22 955 352,62
varav mark	1 187 840,00	1 187 840,00

Specifikation byggnader

Benämning/anskaffn. år	Anskaffn värde	Årets avskr	Ack avskr	Bokfört värde 2011-12-31	Bokfört värde 2010-12-31
Byggnader	27 598 297	487 345	5 130 289	22 468 008	22 955 353
Mark	1 187 840			1 187 840	1 187 840
	28 786 137	487 345	5 130 289	23 655 848	24 143 193

Avskrivning på byggnad har skett enligt 60 årig avskrivningsplan.

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till kr 73 430 000 (73 430 000). Värdeår 1980.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	49 000 000	20 600 000	69 600 000
Lokaler	2 534 000	1 296 000	3 830 000
	51 534 000	21 896 000	73 430 000

Not 7	Långfristiga värdepappersinnehav	Marknadsvärde 2011-12-31	2011	2010
	Andel i HSB		500,00	500,00
	Robur PM-fond Mega	1 256 443,51	1 328 165,26	1 296 554,16
	Lux ränta/SSF-SWEDEN SHORT TERM	1 458 716,00	1 179 989,00	1 179 989,00
		2 715 159,51	2 508 654,26	2 477 043,16
Not 8	Avgifts- och hyresfordringar			
	Kundfordringar		9 786,00	10 374,00
	Avgiftsfordringar		580,00	200,00
	Osäkra fordringar		-4 650,00	0,00
			5 716,00	10 574,00
Not 9	Övriga fordringar			
	Skattefordringar		0,00	900,00
	Skattekonto		9 113,00	8 815,00
	Mervärdeskattefordran		370,60	0,00
			9 483,60	9 715,00
Not 10	Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter			
	Försäkringspremie		19 336,00	18 040,31
	Kabel-tv		19 984,82	19 233,47
	Anticimex		0,00	26 693,00
	Bevakning		21 769,65	20 018,56
	Tvättmaskinservice		0,00	9 262,00
	Bredband		837,56	837,56
	Fjärrvärme		0,00	37 485,00
	Porto		789,00	0,00
	Telia		232,00	0,00
			62 949,03	131 569,90
Not 11	Kassa och bank			
	Handelsbanken		120,00	120,00
	Swedbank Penningmarknadskonto		2 473 056,05	5 660 309,58
			2 473 176,05	5 660 429,58

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balanserat res	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställt	3 031 500,00	8 376 776,07	1 654 493,73	671 027,47
Resultatdisp. enl. stämmobeslut		1 242 595,19	-571 567,72	-671 027,47
Årets resultat				974 652,03
Belopp vid årets utgång	3 031 500,00	9 619 371,26	1 082 926,01	974 652,03

Not 13 Skulder till kreditinstitut

			2011	2010
<u>Långgivare</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Löptid</u>		
Stadshypotek	4,83%	2008-04-30--2011-12-30	1 070 784,00	3 996 109,00
SBAB	3,70%	2011-01-11--2015-08-14	2 800 400,00	4 200 400,00
SBAB	4,10%	2007-01-30--2013-04-10	7 876 500,00	7 964 500,00
			11 747 684,00	16 161 009,00

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas skulden till kreditgivare om 5 år uppgå till 9 181 tkr.
Amorteringar under 2012 kommer att ske med 513 tkr.

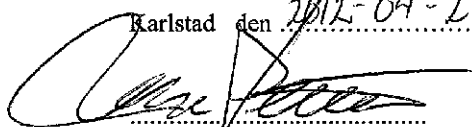
Not 14 Övriga skulder

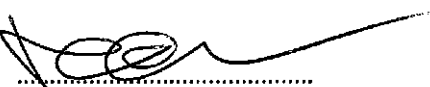
Källskatt	0,00	6 837,00
Deposition handsändare	5 000,00	7 000,00
Mervärdskatteskuld	0,00	4 324,71
	5 000,00	18 161,71

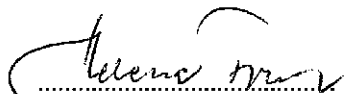
Not 15 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

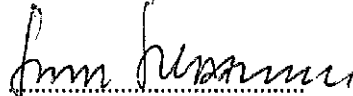
Förskottsbetalda avgifter och hyror	346 417,00	350 337,00
Räntor	85 829,00	86 593,00
Sociala avgifter	10 912,00	20 460,00
Vicevärdskostnader	0,00	24 139,79
Revisionsarvode BoRevision	8 423,10	8 338,00
Arvoden	34 100,00	40 210,00
Fjärrvärme	80 096,01	0,00
HSB Värmland	25 880,06	0,00
	591 657,17	530 077,79

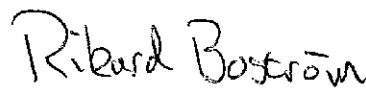
Karlstad den 2012-04-25


Ulla Pettersson


Robert Hedell


Helena From


John Johansson


Rickard Boström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2012-04-27


Urban Johansson
utsedd av HSB Riksförbund


Carina Sköld
föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i **HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad**

Organisationsnummer 773200-3418

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för **HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad** för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2011 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Karlstad den 27/4 2012



Carina Sköld

Av föreningen vald revisor



Urban Johansson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ORDLISTA

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltnings-berättelsen. Förvaltningsberättelsen ska även innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras

AVSKRIVNINGAR: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER: Atingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala årliga verksamheten, t. ex nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

BALANSRÄKNINGEN: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat). Nya redovisningsregler medför att även Fond för yttre underhåll numera måste redovisas som bundet eget kapital.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR: Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

KASSA OCH BANK: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar.

SKULDER: Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Numera redovisas även Fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE

UNDERHÅLL: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Genom nya redovisningsregler sker numera inte avsättning till yttre underhållsfond över resultaträkningen utan genom vinstdisposition, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållning, inre fond, utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

STÄLLDA PANTER: Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t.ex erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER:

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, bränsle).

Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]

[illegible]

HSB brf Balder i Karlstad

Skulder till kreditinstitut

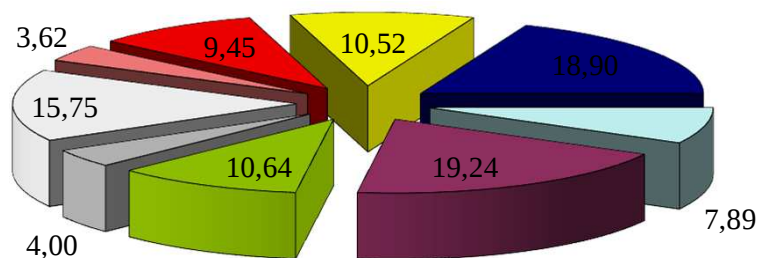
1 354 kr/m²

Likvida medel

285 kr/m²

Kostnader			<u>Procentuell fördelning</u>	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Underhåll	406 717	207 405	7,89	4,07
Va,el o värme	992 347	1 188 490	19,24	23,30
Köpta tjänster	548 440	710 812	10,64	13,93
Reparationer	206 015	161 383	4,00	3,16
Övr driftkostn	812 122	873 590	15,75	17,13
Fastighetsskatt/avgift	186 643	183 878	3,62	3,60
Avskrivning	487 345	455 979	9,45	8,94
Kapitalkostn	542 459	648 426	10,52	12,71
Årets resultat	974 652	671 027	18,90	13,15
TOTALT	5 156 740	5 100 990	100,00	100,00

Av en 100:a lapp i avgift fördelar sig varje krona enligt följande:



☐ Underhåll	☐ Va,el o värme	☐ Köpta tjänster
☐ Reparationer	☐ Övr driftkostn	☐ Fastighetsskatt/avgift
☐ Avskrivning	☐ Kapitalkostn	☐ Årets resultat