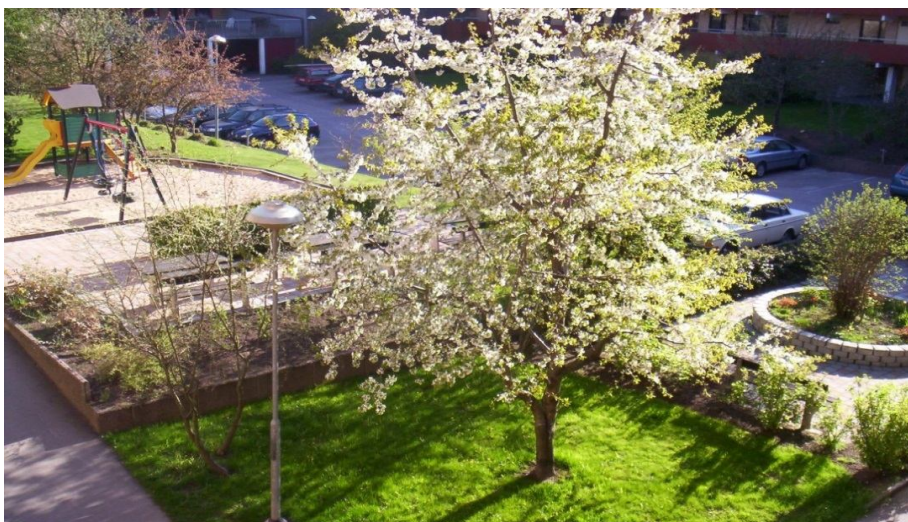




ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening 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 Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Balder 17, som stod färdigställd år 1980. Fastigheten består av 6 hus med 114 bostäder på totalt 7 500 m² i 9 trappuppgångar på Värmlandsgatan 8-10 samt Bergslagsgatan 7-9. Föreningen har 75 st biluppställningsplatser, lokaler br med 953 m² samt lokal hy på 199,4 m². Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. År 2003 antog föreningen HSB Riksförbunds korta normalstadgar för bostadsrättsförening med tillhörande komplement.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2014. Under verksamhetsåret har 7 st (9 st) protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med vice ordförande som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma

Ulla Pettersson	ordförande	i tur att avgå
Robert Hedell	vice ordförande	
Alexandra Johansson	sekreterare	i tur att avgå
Helena Frohm	ledamot	
John Johansson	utsedd av HSB Värmland	

Föreningens firma har tecknats av Ulla Pettersson, Helena Frohm, Alexandra Johansson och Robert Hedell, två i förening.

Valberedningen har bestått av Kjell Haeffner och Marita Berglund.

Revisorer har varit Carina Sköld, med Pontus Aronsson som suppleant, vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. Revidering av fastighetsskötselavtal start 1 januari 2014. Föreningen har avtal med Securitas AB för bland annat ronderande tillsyn av fastigheten. Avtal med Anticimex AB, ett 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. All förvaltning sker genom avtalsförfarande, senaste upphandling fastighetsskötsel 2007. Avtal tecknat med HSB Värmland avseende snö och is på tak 2013 och omförhandlat 2014 till mera kundvänlig utgångspunkt. Förvaltare har Marie Källback på HSB Värmland varit under året.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkringsaktiebolag.

Föreningen har en blogg där medlemmarna kan följa vad som händer i föreningen. [Http://www.brfbalder.blogspot.com](http://www.brfbalder.blogspot.com)



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

Föreningen har avtal med nedanstående

Leverantör

HSB Värmland

HSB Värmland

Anticimex AB

Karlstad Energi

Karlstad Kommun

ComHem

Bredbandsbolaget

Securitas

Miele

Kone

Trygg-Hansa Försäkringsaktiebolag

Inspecta

Avtalstyp

Ekonomisk/administrativ förvaltning

Fastighetsskötsel och vicevärd

Trygghetsavtal för flerfamiljshus

El och nät samt fjärrvärme

Vatten

Tv

Bredband

Bevakning

Servicavtal maskiner i tvättstuga

Serviceavtal hissar

Fastighetsförsäkring

Kontroll myndighetskrav hissar, nödtelefon,
expansionskärl, garageportar årligen
före maj månads utgång

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2014-11-12 och omfattar även brandskyddstillsyn.

Under året har större underhåll utförts:

Obligatorisk Ventilationskontroll

Målning av träpaneler på balkonger och uteplatser

Byte av grovtvättmaskinen i tvättstugan

Hushållningssällskapet har upprättat en plan över grönytor och planteringar samt för beskärning och skötsel.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättades år 1996 och som senast är uppdaterad år 2009.

Underhållsplanen uppdateras vart femte år. Årlig avsättning mer kvm lägenhetsyta är 193 kr, totalt 1 450 tkr per år som inkluderar stambyte konventionell metod. År 2012 beslutade styrelsen att ge uppdraget till HSB Värmland att upprätta underhållsplanen, vars avsättning planerat underhåll och åtgärder ligger till grund för budget år 2015. Även nu finns stambyte enligt konventionell metod i beaktande som åtgärd år 2020.

Det framtida underhållet kommer att bestå av:

Målning av betongplattor och skiljeväggar samt renovering av ca 20 st balkongnosar

Lagning och ommålning av socklar fasader

Översyn loftgångar och konsoler

Omläggning och renovering av tak inom en femårsperiod

Utvändiga dörrar, inkl lägenhetsdörrar i hus E och F

Fasadplåt m.m.

Åtgärd på värmesystem, bland annat slingventiler och injustering, byte av termostatventiler

Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 602 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2015. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 228 074 kr. Under året har föreningen amorterat 492 994 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 19 st (9 st) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 146 st varav röstberättigade medlemmar 112 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	5 109	5 098	5 103	5 157
Resultat efter finansiella poster, tkr	737	390	647	975
Soliditet, %	59%	56%	53%	51%
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	602	602	602	602
Låneskuld/kvm totalyta bostad och lokal	1 064	1 120	1 298	1 354
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	326	332	317	300

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 098 815
Årets resultat	736 531
	2 835 346

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-506 196
Reservering till fond för yttre underhåll enligt nedan	1 605 700
Balanserat resultat	1 735 842
	2 835 346

Förslaget gällande reservering till underhållsfond följer antagen underhållsplan, exkl stammar.

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 109 081	5 098 167
Övriga rörelseintäkter	2	2 892	41 396
Summa rörelseintäkter		5 111 973	5 139 562
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 743 373	-2 793 414
Övrig externa kostnader		-227 001	-192 354
Underhåll enligt plan		-506 196	-844 662
Personalkostnader och arvoden	4	-87 936	-88 302
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-563 137	-550 079
Summa rörelsekostnader		-4 127 643	-4 468 811
Rörelseresultat		984 330	670 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	35 613	56 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-283 411	-338 050
Summa finansiella poster		-247 798	-281 242
Resultat efter finansiella poster		736 531	389 509
Resultat före skatt		736 531	389 509
Årets resultat		736 531	389 509



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 023 920	22 587 057
Summa materiella anläggningstillgångar		22 023 920	22 587 057
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 582 547	2 553 537
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 582 547	2 553 537
Summa anläggningstillgångar		24 606 467	25 140 593
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 778	7 756
Övriga fordringar	9	18 246	267 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	127 450	125 820
Summa kortfristiga fordringar		149 474	401 457
Kassa och bank	11	3 154 246	2 549 631
Summa omsättningstillgångar		3 303 720	2 951 088
SUMMA TILLGÅNGAR		27 910 187	28 091 682



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 031 500	3 031 500
Fond för yttre underhåll		10 614 787	10 009 449
Summa bundet eget kapital		13 646 287	13 040 949
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 098 815	2 314 643
Årets resultat		736 531	389 509
Summa fritt eget kapital		2 835 346	2 704 153
Summa eget kapital		16 481 633	15 745 102
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 733 750	9 229 068
Summa långfristiga skulder		8 733 750	9 229 068
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	494 324	492 000
Leverantörsskulder		91 098	403 147
Skatteskulder		19 057	26 044
Övriga skulder	14	1 520 757	1 713 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	569 567	482 957
Summa kortfristiga skulder		2 694 803	3 117 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 910 187	28 091 682
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter	16		
Fastighetsinteckningar		25 355 000	25 355 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avkrivits enligt en progressiv plan på 60 år. En ny teknisk bedömning har gjorts av nyttjandeperioden till 75 år från anskaffningstidpunkten. Byggnaden kommer att skrivas av linjärt de återstående 38 åren. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2,6

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden föreslås av styrelsen och beslutas av föreningsstämman.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 413 tkr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter bostäder	4 515 312	4 515 312
Årsavgifter lokaler	550 309	550 309
Hyrer	219 612	219 123
Överlåtelse- och pantavgifter	32 192	15 793
Brutto	5 317 425	5 300 537
Avsättning till fond för inre underhåll	-180 749	-180 749
Hyresbortfall övrigt	-27 595	-21 621
Summa nettoomsättning	5 109 081	5 098 167



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

2 Övriga rörelseintäkter	2014	2013
Ersättning från försäkringsbolag	0	8 096
Övriga intäkter	2 892	33 300
Summa övriga rörelseintäkter	2 892	41 396

3 Drift- och fastighetskostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel och städning	-459 243	-390 756
Löpande underhåll/Reparationer	-107 029	-151 165
Uppvärmning	-678 855	-703 002
El	-165 608	-182 156
Vatten	-238 327	-208 891
Sophämtning	-155 750	-172 266
Övriga avgifter	-244 235	-270 107
Förvaltningskostnader	-225 174	-235 407
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-205 718	-204 920
Försäkringspremier	-67 978	-64 740
Övrigt	-195 455	-210 005
Summa drift- och fastighetskostnader	-2 743 373	-2 793 414

4 Personalkostnader och arvoden	2014	2013
Styrelsearvoden	-59 940	-60 810
Arvoden arbetskommittéer	-4 004	-5 940
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-6 660	-4 450
Sociala avgifter	-17 332	-17 102
Summa personalkostnader och arvoden	-87 936	-88 302

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2014	2013
Ränteintäkter	35 613	15 812
Övriga finansiella intäkter	0	40 997
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 613	56 808

6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2014	2013
Räntekostnader	-283 311	-337 950
Övriga finansiella kostnader	-100	-100
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-283 411	-338 050



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

7 Byggnader och mark

2014-12-31 2013-12-31

Föreningen äger fastigheten Balder 17 i Karlstad

Byggnader och mark

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

27 598 297 27 598 297
27 598 297 27 598 297

Ingående ackumulerade avskrivningar

6 199 080 5 649 001

Årets avskrivningar

563 137 550 079

Utgående ackumulerade avskrivningar

6 762 217 6 199 080

Anskaffningsvärde mark

1 187 840 1 187 840

Utgående redovisat värde byggnader och mark

22 023 920 22 587 057

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack avskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	27 598 297	6 199 080	563 137	1980-2051	20 836 080
Byggnader	27 598 297	6 199 080	563 137		20 836 080

Mark

1 187 840

Summa byggnader och mark

22 023 920 22 587 057

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 71 498 000 kr (71 498 000 kr). Värdeår 1980.

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/Hyreshus	49 000 000	15 800 000	64 800 000
Lokaler	4 682 000	2 016 000	6 698 000
	53 682 000	17 816 000	71 498 000

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2014-12-31 2013-12-31

Andel i HSB

500 500

Robur PM-fond Mega

1 402 058 1 373 048

Lux Korräntefond

1 179 989 1 179 989

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav

2 582 547 2 553 537

Marknadsvärde på balansdagen 20141231 för Robur PM-fond Mega är 1 304 906 kr.

Marknadsvärde på balansdagen 20141231 för Lux Korräntefond är 1 548 981 kr.

9 Övriga fordringar

2014-12-31 2013-12-31

Momsfordran

0 258 669

Skattekonto

18 246 9 212

Summa övriga fordringar

18 246 267 881



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2014-12-31 2013-12-31

Försäkring	23 024	21 928
Trygghetsavtal	31 812	30 983
Kabel-TV	20 987	21 024
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 627	51 885
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 450	125 820

11 Kassa och bank 2014-12-31 2013-12-31

Handelsbanken	120	120
Swedbank	3 154 126	2 549 511
Summa kassa och bank	3 154 246	2 549 631

12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 031 500		10 009 449	2 314 643	389 509
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-215 828	-389 509
Årets avsättning enligt underhållsplan			1 450 000		
Årets uttag enligt underhållsplan			-844 662		
Årets resultat					736 531
Belopp vid årets utgång	3 031 500	0	10 614 787	2 098 815	736 531

13 Skulder till kreditinstitut 2014-12-31 2013-12-31

Lånegivare	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek	2,99%	2013-04-10 - 2018-03-30	5 680 004	5 737 668
Stadshypotek	1,96%	2014-10-30 - 2015-03-30	973 170	991 500
Stadshypotek	1,73%	2014-10-10 - 2015-01-07	974 500	991 500
SBAB	3,70%	2013-10-10 - 2015-08-14	1 600 400	2 000 400
Summa skulder till kreditinstitut			9 228 074	9 721 068
Avgår kortfristig del			494 324	492 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			8 733 750	9 229 068

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 494 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6,8 milj. kr.

14 Övriga skulder 2014-12-31 2013-12-31

Inre fond	1 491 167	1 474 047
Deposition Handsändare	3 500	4 500
Moms	25 646	234 817
Övriga skulder	444	0
Summa övriga skulder	1 520 757	1 713 364



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2014-12-31 2013-12-31

BoRevision revisionsarvode	9 263	9 088
Upplupen elkostnad	16 889	4 480
Upplupen fjärrvärme	113 110	0
Upplupna räntekostnader	35 230	37 803
Arvoden	66 600	32 192
Arvoden sedan tidigare	-39 008	0
Sociala avgifter	14 652	10 600
Sociala avgifter sedan tidigare	-4 709	0
Förskottsbetalda avgifter/hyror	357 540	388 794
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	569 567	482 957

16 Ställda säkerheter

2014-12-31 2013-12-31

Uttagna pantbrev i fastigheter	25 355 000	25 355 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter	25 355 000	25 355 000

Karlstad den 27/4 2015

Ulla Pettersson

Alexandra Johansson

John Johansson

Robert Hedell

Helena Frohm

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2015

Carina Sköld
Föreningsvald revisor

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Balder, i Karlstad org.nr. 773200-3418

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad för år 2014.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 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 4/5 2015


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor


Carina Sköld
Av föreningen vald 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 eventuell 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:

Antingen 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.