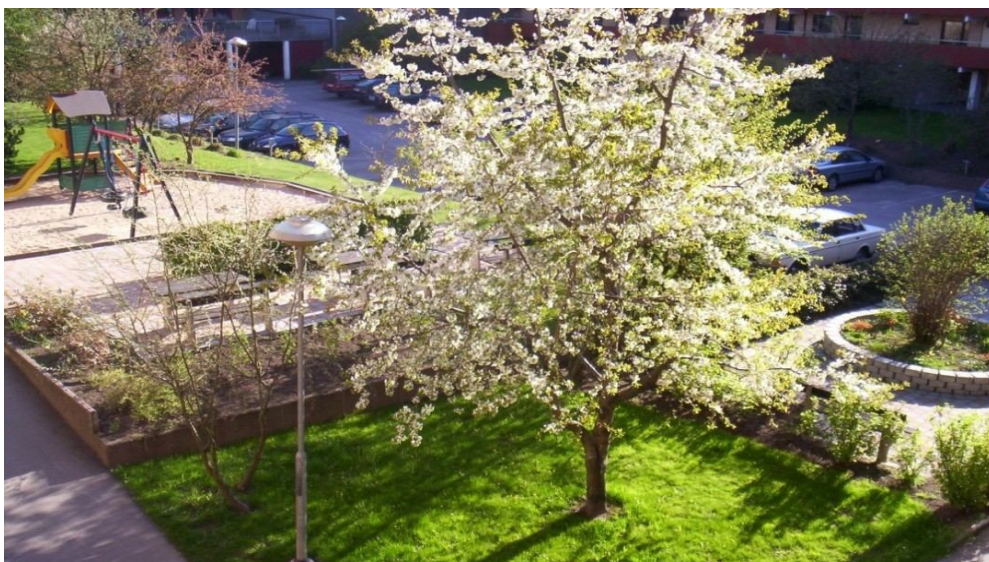




ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2015

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

2015-01-01 - 2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt K2 regelverket.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: 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 223 m². Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2003 års korta normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2015. Under verksamhetsåret har 9 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordförande, med vice ordförande som suppleant. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Ulla Pettersson	ordförande	
Robert Hedell	vice ordförande	i tur att avgå
Pontus Aronsson	sekreterare	
Helena From	ledamot	i tur att avgå
John Johansson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Ulla Pettersson, Helena From, Robert Hedell och Pontus Aronsson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Kjell Haeffner och Marita Berglund.

Revisorer: Revisorer har varit Carina Sköld vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland, vilka även utför fastighetsskötseln. 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.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa Försäkringsaktiebolag.

Väsentliga avtal: Föreningen har avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
HSB Värmland	Fastighetsskötsel
Anticimex AB	Trygghetsavtal för flerfamiljshus
Karlstads Energi	El och nät samt fjärrvärme
Karlstads Energi	Sophämtning
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Securitas	Bevakning
Miele	Serviceavtal maskiner i tvättstuga
Kone Hissar	Serviceavtal hissar
Trygg Hansa Försäkringsaktiebolag	Fastighetsförsäkring
Inspecta	Kontroll myndighetskrav hissar, nödtelefon, expansionskärl, garageportar årligen före maj månads utgång

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
OVK	2014

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2015-12-21.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Under året har större underhåll utförts:

Renovering balkongplattor samt målning undersida.

Socklar Hus A tom F renoverat puts och måleri samt mur mellan hus E och F södra sidan mot gård.

Garage Värmlandsgatan 8 Hus D vägg mot söder samt Hus E vägg mot väster lagning och målning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2014-01-01.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2020. Kostnaden för ett stambyte uppskattas till någonstans mellan 10-25 milj SEK beroende på vilken metod/åtgärder som kan komma att användas.

Det stora spannet på kostnaden beror på att styrelsen inte bestämt vilken metod som ska användas vid ett eventuellt stambyte samt att beräkningen är gjord utifrån grova schablonkostnader per lägenhet.

Kommande underhåll: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

Byte yttre dörrar inkl loftgångsdörrar hus F i första hand	950 000 kr
Åtgärder värmesystem ev byte termostatventiler	550 000 kr
Åtgärder tak hus A - F	3 700 000 kr
Utredning brandskydd samt energibesparande åtgärder ex. sol-el	237 000 kr
Summa	5 437 000 kr

Finansiering: Planerade åtgärder beräknas finansieras med 6 mkr i egna medel samt 17 mkr i lån.

Årsavgifter: 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 2016. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 529 750 kr. Under året har föreningen amorterat 698 324 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 13 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 21 st (19 st) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 147 st varav röstberättigade medlemmar 114 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>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	5 110	5 109	5 098	5 103
Resultat efter finansiella poster, tkr	349	737	390	647
Soliditet, %	61%	59%	56%	53%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	602	602	602	602
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	983	1 064	1 120	1 298
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	342	326	332	317



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 735 842
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	812 043
Avsättning till underhållsfonden*	-1 605 700
Årets resultat	348 948
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 291 133

Styrelsen förslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat	1 291 133
	1 291 133

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan inkl. stammar.

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 109 826	5 109 081
Övriga rörelseintäkter	2	18 580	2 892
Summa rörelseintäkter		5 128 406	5 111 973
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 818 213	-2 743 373
Övrig externa kostnader		-231 365	-227 001
Underhåll enligt plan		-812 043	-506 196
Personalkostnader och arvoden	4	-149 858	-87 936
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-563 137	-563 137
Summa rörelsekostnader		-4 574 616	-4 127 643
Rörelseresultat		553 789	984 330
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		31 089	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	94	35 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-236 025	-283 411
Summa finansiella poster		-204 842	-247 798
Resultat efter finansiella poster		348 948	736 531
Årets resultat		348 948	736 531



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	21 460 783	22 023 920
Summa materiella anläggningstillgångar		21 460 783	22 023 920
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 613 637	2 582 547
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 613 637	2 582 547
Summa anläggningstillgångar		24 074 419	24 606 467
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 229	3 778
Övriga fordringar	9	16 456	18 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	133 605	127 450
Summa kortfristiga fordringar		164 290	149 474
Kassa och bank	11	3 545 608	3 154 246
Summa omsättningstillgångar		3 709 898	3 303 720
SUMMA TILLGÅNGAR		27 784 317	27 910 187



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 031 500	3 031 500
Fond för yttre underhåll		12 507 948	10 614 787
Summa bundet eget kapital		15 539 448	13 646 287
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		942 185	2 098 815
Årets resultat		348 948	736 531
Summa fritt eget kapital		1 291 133	2 835 346
Summa eget kapital		16 830 581	16 481 633
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	8 426 226	8 733 750
Summa långfristiga skulder		8 426 226	8 733 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	103 524	494 324
Leverantörsskulder		354 074	91 098
Skatteskulder		2 058	19 057
Övriga skulder	14	1 372 656	1 520 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	695 198	569 567
Summa kortfristiga skulder		2 527 510	2 694 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 784 317	27 910 187
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 upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. Byggnaden skrivs av enligt en rak 70-årig plan. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	2,0

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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Eventuell extra reservering till yttre fond 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 ett 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	2015	2014
Årsavgifter bostäder	4 515 312	4 515 312
Årsavgifter lokaler	550 309	550 309
Hyror	217 112	219 612
Överlåtelse- och pantavgifter	34 275	32 192
Brutto	5 317 008	5 317 425
Avsättning till fond för inre underhåll	-180 749	-180 749
Hysesbortfall övrigt	-26 433	-27 595
Summa nettoomsättning	5 109 826	5 109 081
2 Övriga rörelseintäkter	2015	2014
Övriga intäkter	18 580	2 892
Summa övriga rörelseintäkter	18 580	2 892



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

3 Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	-436 188	-459 243
Löpande underhåll/Reparationer	-158 366	-107 029
Uppvärmning	-687 172	-678 855
El	-159 304	-165 608
Vatten	-202 951	-238 327
Sophämtning	-147 144	-155 750
Övriga avgifter	-212 749	-244 235
Förvaltningskostnader	-248 310	-225 174
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-208 682	-205 718
Försäkringspremier	-71 376	-67 978
Övrigt	-285 971	-195 455
Summa drift- och fastighetskostnader	-2 818 213	-2 743 373

4 Personalkostnader och arvoden	2015	2014
Styrelsearvoden	-122 647	-59 940
Arvoden arbetskommittéer	0	-4 004
Revisionsarvode föreningsvald revisor	-2 230	-6 660
Sociala avgifter	-24 981	-17 332
Summa personalkostnader och arvoden	-149 858	-87 936

Medelantalet anställda
Föreningen har ingen anställd personal

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Ränteintäkter	94	35 613
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	94	35 613

6 Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader	-235 975	-283 311
Övriga finansiella kostnader	-50	-100
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-236 025	-283 411



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

7 Byggnader och mark

2015-12-31 2014-12-31

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

6 762 217 6 199 080

Årets avskrivningar

563 137 563 137

Utgående ackumulerade avskrivningar

7 325 354 6 762 217

Anskaffningsvärde mark

1 187 840 1 187 840

Utgående redovisat värde byggnader och mark

21 460 783 22 023 920

Specifikation byggnader och mark	Anskaffn.- värde	Ing. ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2015-12-31
Ursprunglig byggnad	27 598 297	6 762 217	563 137	1980-2051	20 272 943
Byggnader	27 598 297	6 762 217	563 137		20 272 943

Mark

1 187 840 1 187 840

Summa byggnader och mark

21 460 783 22 023 920

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

2015-12-31 2014-12-31

Andel i HSB

500 500

Robur PM-fond Mega

1 433 148 1 402 058

Lux Korträntefond

1 179 989 1 179 989

Summa andra långfristiga värdepappersinnehav

2 613 637 2 582 547

Marknadsvärde på balansdagen 20151231 är för fonderna 2 853 737 kr.

9 Övriga fordringar

2015-12-31 2014-12-31

Skattekonto

16 456 18 246

Summa övriga fordringar

16 456 18 246

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Försäkring

24 176 23 024

Trygghetsavtal

33 402 31 812

Bredband

25 669 25 669

Bevakning

27 748 25 958

Kabel-TV

10 261 20 987

Renhållning

12 349 0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

133 605 127 450



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

11 Kassa och bank 2015-12-31 2014-12-31

Handelsbanken	120	120
Swedbank	3 545 488	3 154 126
Summa kassa och bank	3 545 608	3 154 246

12 Eget kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 031 500	10 614 787	2 098 815	736 531
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 099 504	-362 973	-736 531
Avsättning framtida underhåll enligt plan		1 605 700	-1 605 700	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-812 043	812 043	
Årets resultat				348 948
Belopp vid årets utgång	3 031 500	12 507 948	942 185	348 948

13 Skulder till kreditinstitut 2015-12-31 2014-12-31

Långgivare	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek	2,99%	2013-04-10 - 2018-03-30	5 622 340	5 680 004
Stadshypotek	1,05%	2015-03-31 - 2016-03-30	953 510	973 170
Stadshypotek	1,15%	2015-10-13 - 2016-01-13	557 500	974 500
Stadshypotek	1,58%	2015-08-14 - 2020-07-30	1 396 400	0
SBAB	3,70%	2013-10-10 - 2015-08-14	0	1 600 400
Summa skulder till kreditinstitut			8 529 750	9 228 074
Avgår kortfristig del			103 524	494 324
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			8 426 226	8 733 750

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 104 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 8 mkr.

14 Övriga skulder 2015-12-31 2014-12-31

Inre fond	1 365 202	1 491 167
Deposition handsändare	3 500	3 500
Moms	3 954	25 646
Övriga skulder	0	444
Summa övriga skulder	1 372 656	1 520 757



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2015-12-31 2014-12-31

BoRevision revisionsarvode	9 315	9 263
Upplupen elkostnad	0	16 889
Upplupen fjärrvärme	0	113 110
Upplupna räntekostnader	32 897	35 230
Arvoden	75 205	66 600
Arvoden sedan tidigare	0	-39 008
Sociala avgifter	16 626	14 652
Sociala avgifter sedan tidigare	0	-4 709
Förskottsbetalda avgifter/hyror	544 103	357 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 052	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	695 198	569 567

16 Ställda säkerheter 2015-12-31 2014-12-31

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 25/4 2016

Ulla Pettersen

Pontus Aronsson

John Johansson

Robert Hedell

Helena From

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2016

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 29/4 2016



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Carina Sköld
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållander mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.