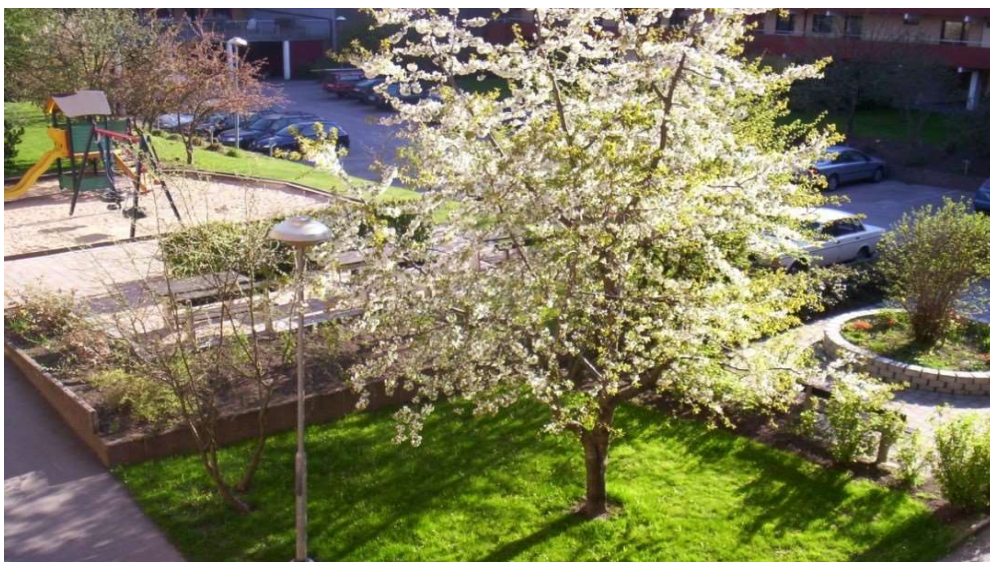




ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

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

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

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 bostadsrätt med 953 m² samt lokal hyresrätt på 223 m². Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Under året har föreningen antagit nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 5. Det andra och sista beslutet togs på årsstämman den 14 juni 2018.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2018. Under verksamhetsåret har 8 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	i tur att avgå
Eric Birkfeldt	sekreterare	i tur att avgå
Robert Hedell	ledamot	
Sebastian Skoglund	ledamot	
John Johansson	ledamot utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Ulla Pettersson, Robert Hedell, Eric Birkfeldt samt John Johansson, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Marita Berglund och Lena Nyberg.

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, 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 fjärde år. All förvaltning sker genom avtalsförfarande, senaste upphandling fastighetsskötsel 2007. Förvaltare har Thomas Pedersen på HSB Värmland varit under året och nytt avtal gällande förvaltarfunktionen har tecknats fr o m 1/1 2019.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkringsaktiebolag. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår ej.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. 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, fjärrvärme samt sophämtning
Karlstads Kommun	Vatten
ComHem	Tv
Telenor Sverige AB	Bredband
Securitas	Bevakning
Miele	Serviceavtal maskiner i tvättstuga
Kone Hissar	Serviceavtal hissar
Trygg Hansa Försäkringsaktiebolag	Fastighetsförsäkring
Kiwa Inspecta	Kontroll myndighetskrav hissar, nödtelefon, expansionskärl, garageportar årligen före maj månads utgång
HSB Värmland	Avtal snö och is på tak
Assa Abloy	Serviceavtal garageportar

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Fönsterbyte alla ytterbågar till aluminium och glas	1998
Betongrenovering Värmlandsgatan 10 konsoler, betongplattor och fogar	1998
Vlg 10 B Total betongrenovering konsoler, renovering betongplattor och fogar	2001
Pelare och terrassbjälklag Vlg 10 renovering	2008
Renovering alla trapphus inkl.byte alla armaturer, entréer, loftgångar och gårdsbelysni	2005
Byte apparatställ, motorblock hydraulik, installationer hisskorg alla hissar samt installationer enl myndighetskrav ex nödtelefon hisskorgar bla	2005-2007
OVK	2014
Byte lghdörrar loftgång hus E och F	2016



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i december 2018.

Reparationer: Under året har följande större reparationer utförts:

Hiss Värmlandsgatan 10, byte av motorblock (garantiåtgärd)

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Projekt relining; beslut i enlighet med förstudie, beslut av aktör projektering, upphandling och planering inför projektstart v 2 2019. Beräknad kostnad för relining uppgår till ca 5,3 mkr.

Framtida underhåll: Projekt relining planerat slut juni 2019.

Återkommande besiktning lgh/badrum och alla gemensamma utrymmen enligt avtal med Anticimex senare delen av 2019.

Åtgärder grönytor och terrass bjälklag under förutsättning att dessa ryms i fastställd budget 2019.

Uppdatering av underhållsplan.

Byte av styrsystem för värme och innegivare, referensgivare i varje huskropp.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland som revideras årligen.

Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2020. Men enligt en förstudie inför stambytet har det konstaterats att det kan flyttas fram till år 2040 om relining utförs 2019.

Kostnaden för stambyte är beräknad till 32 mkr i 2017 års penningvärde.

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 2019.

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 8 219 178 kr. Under året har föreningen amorterat 103 524 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 20 (11) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 146 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	5 118	5 113	5 127	5 110
Resultat efter finansiella poster, tkr	528	866	-240	349
Soliditet, %	62%	62%	61%	61%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	602	602	602	602
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	946	959	971	983
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	366	346	463	436



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Org nr 773200-3418

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 031 500	0	13 083 899	475 257	865 517
Under året erlagda insatser					
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			513 750	351 767	-865 517
Avsättning framtida underhåll enligt plan			800 000	-800 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-23 744	23 744	
Årets resultat					528 233
Belopp vid årets utgång	3 031 500	0	14 373 905	50 767	528 233

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	827 024
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	23 744
Avsättning till underhållsfonden*	-800 000
Årets resultat	528 233
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	579 001

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **579 001**

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

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

Resultaträkning	2018-01-01 2018-12-31		2017-01-01 2017-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	5 117 836	5 112 770	
Summa rörelseintäkter		5 117 836	5 112 770	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 3	-3 041 557	-2 881 819	
Övriga externa kostnader	Not 4	-678 918	-451 468	
Personalkostnader och arvode	Not 5	-133 960	-122 777	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-592 784	-585 756	
Summa rörelsekostnader		-4 447 219	-4 041 820	
Rörelseresultat		670 617	1 070 951	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	7	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 384	-205 441	
Summa finansiella poster		-142 384	-205 434	
Resultat efter finansiella poster		528 233	865 517	
Resultat före skatt		528 233	865 517	
Årets resultat		528 233	865 517	



Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 7	20 628 754	21 080 971
	<u>20 628 754</u>	<u>21 080 971</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	2 613 637	2 613 637
	<u>2 613 637</u>	<u>2 613 637</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

23 242 390	23 694 607
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	373	771
--	-----	-----

Övriga fordringar

Not 9	16 135	21 730
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	273 354	113 187
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>289 862</u>	<u>135 688</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11	5 301 752	4 281 102
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>5 301 752</u>	<u>4 281 102</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

5 591 614	4 416 790
------------------	------------------

Summa tillgångar

28 834 005	28 111 398
-------------------	-------------------



Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	3 031 500	3 031 500
Fond för yttre underhåll	14 373 905	13 083 899
Summa bundet eget kapital	17 405 405	16 115 399

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	50 767	475 257
Årets resultat	528 233	865 517
Summa fritt eget kapital	579 001	1 340 773

Summa eget kapital	17 984 406	17 456 173
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 115 654	8 219 178
Summa långfristiga skulder		8 115 654	8 219 178

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		103 524	103 524
Leverantörsskulder		401 007	380 412
Skatteskulder		15 951	14 136
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 414 915	1 308 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	798 548	629 745
Summa kortfristiga skulder		2 733 945	2 436 047

Summa skulder		10 849 599	10 655 225
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		28 834 005	28 111 398
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 34 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,1 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

527 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommat att amorteras under 2019 som redovisas som kortfristigt.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 407 501 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 515 312	4 515 312
	Årsavgifter lokaler	550 308	550 308
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-18 700	-9 350
	Hysesintäkt bostäder	29 100	26 400
	Hysesintäkt lokaler	42 464	43 164
	Hysesintäkt garage och bilplatser	135 948	132 161
	Hysesintäkt övrigt	6 500	650
	Avsatt till inre fond	-180 756	-180 754
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	31 846	22 609
	Övriga fakturerade kostnader	0	1 856
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 814	10 414
		5 117 836	5 112 770

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-350 854	-286 717
	El	-135 016	-136 460
	Uppvärmning	-729 851	-712 532
	Vatten	-252 301	-245 435
	Renhållning	-217 779	-206 985
	Bevakningskostnader	-131 717	-36 830
	TV, bredband, iptelefoni	-174 602	-224 650
	Serviceavtal	-38 359	-224 328
	Hissar serviceavtal & besiktning	-80 157	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-499 182	-425 957
	Försäkringar	-100 003	-90 936
	Fastighetsskatt	-223 268	-220 760
	Periodiskt underhåll	-23 744	-23 676
	Övriga driftskostnader	-84 724	-46 554
		-3 041 557	-2 881 819
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-23 676
	Underhåll övrigt	-23 744	0
		-23 744	-23 676

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 262	-8 333
	Förvaltningskostnader	-249 758	-247 324
	Kostnader överlåtelse och panter	-31 310	-23 867
	Föreningsverksamhet	-3 848	-974
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 345	-6 780
	Konsulter	-266 805	-76 776
	Medlemsavgifter HSB	-52 725	-51 450
	Stämma och styrelse	-11 305	0
	Arrende, hyra, leasing	-35 964	-35 964
	Kundförluster m m	-5 595	0
		-678 918	-451 468

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-91 000	-89 600
	Övriga arvoden	-6 142	-6 048
	Revisionsarvode	-9 040	-6 720
	Sociala avgifter	-27 778	-20 409
		-133 960	-122 777

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-592 784	-585 756
		-592 784	-585 756

Not 7	Byggnader och mark			2018-12-31	2017-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			28 389 997	28 389 997	
	Årets investering byggnader			140 567	0	
	Ingående anskaffningsvärde mark			1 187 840	1 187 840	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			29 718 404	29 577 837	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-8 496 866	-7 911 110	
	Årets avskrivningar byggnader			-592 784	-585 756	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-9 089 650	-8 496 866	
	Utgående bokfört värde			20 628 754	21 080 971	
	Bokförda värden byggnader			19 440 914	19 893 131	
	Bokförda värden mark			1 187 840	1 187 840	
	Fastighetsbeteckning:	Balder 17				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1980	59 000 000	26 000 000	85 000 000	85 000 000
	Lokaler		4 493 000	2 592 000	7 085 000	7 085 000
			63 493 000	28 592 000	92 085 000	92 085 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB			500	500
	Övriga värdepappersinnehav			2 613 137	2 613 137
				2 613 637	2 613 637

Not 9	Övriga fordringar				
	Skattekonto			16 135	16 135
	Övriga fordringar			0	5 595
				16 135	21 730

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkring			72 308	30 962
	Förutbetald kabel-TV och bredband			38 052	11 122
	Förutbetald fastighetsskötsel			129 313	39 754
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			33 681	31 349
				273 354	113 187

Not 11	Kassa och bank				
	Swedbank			5 301 752	4 281 102
				5 301 752	4 281 102

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2020-07-30	1,58%	2020-07-30	1 348 400	16 000
Stadshypotek	2019-04-16	1,25%	2019-04-16	526 900	10 200
Stadshypotek	2020-03-30	1,25%	2020-03-30	894 530	19 660
Stadshypotek	2023-03-30	1,51%	2023-03-30	5 449 348	57 664
				8 219 178	103 524

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 115 654**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,40%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 414 096
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 701 558
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	25 355 000	25 355 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	25 355 000	25 355 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	16 718	15 506
Medlemmars inre fond	1 388 797	1 288 724
Övriga kortfristiga skulder	9 400	4 000
	1 414 915	1 308 230

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	74 619	70 805
Upplupna sociala avgifter	21 515	16 993
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	128 980	129 224
Upplupna räntekostnader	18 707	32 580
Upplupen revision	10 450	8 150
Upplupen fastighetsförvaltning	0	11 983
Förutbetalda årsavgifter och hyror	538 301	359 132
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 976	858
	798 548	629 725

Karlstad 1/4 2019



Eric Birkfeldt



John Johansson



Robert Hedell



Sebastian Skoglund



Ulla Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-18



Carina Sköld

Revisor vald av föreningsstämman



Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad för år 2018. 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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är föresvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 18 / 4 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Carina Sköld
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

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/anspråktagande 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 ARSREDOVISNINGEN

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 förhållanden 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.