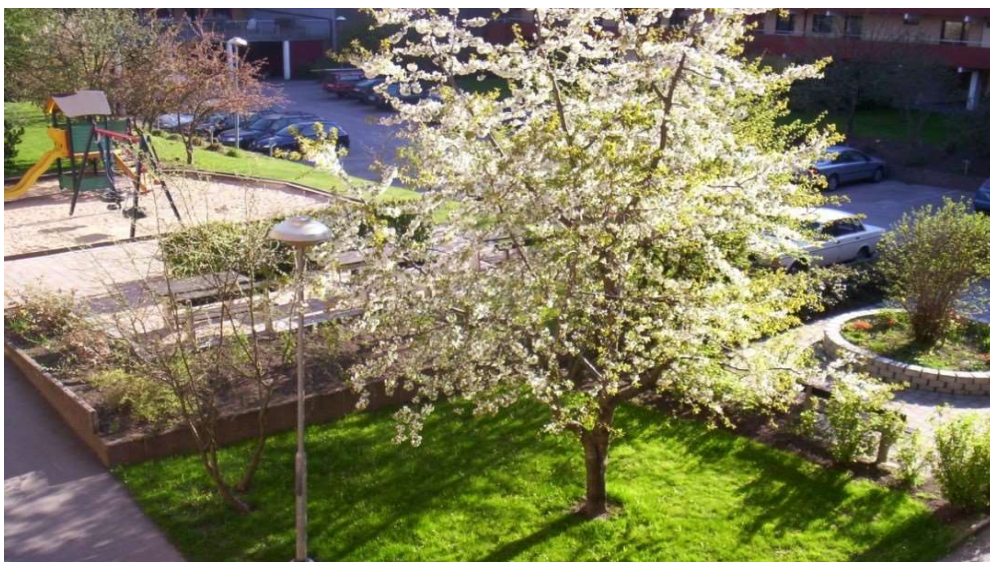




ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
161 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1245 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
120 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSavgift
602 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

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

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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: Föreningen har 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni 2019. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till represent i HSB:s fullmäktige utsågs ordföranden. 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	
Robert Hedell	ledamot	i tur att avgå
Sebastian Skoglund	ledamot	i tur att avgå
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 My Tran 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.

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

Staddeenlig besiktning: Årets staddeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-09-10.

Reparationer: Under året har följande större reparationer utförts:

Hiss Värmlandsgatan 10 B, kostnad ca 15 000 kr.

Lagning av frostsakat tegel, kostnad ca 22 000 kr.

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

Relining av alla spillvattenledningar i alla hus, kostnad ca 5,5 mkr.

Framtida underhåll: Värmerör samt injustering av system, år 2021.

Takbyte (papp, pannor samt vindskivor) på samtliga hus inkl solcellsutredning, år 2021-2022.

Plåtdetaljer tak på alla 6 hur, år 2022.

Statusbesiktning utfördes 2019 i Sustend AB's regi för en bättre bedömning av planerat underhåll de kommande fem åren.

Det som nämns ovan är så som styrelsen bedömer underhållsbehovet i dagsläget. Observera att ovanstående är en bedömning nuläge och ny information kan komma genom bla staddeenlig fastighetsbesiktning eller om mer akuta åtgärder kommer till. Styrelsens strategi är att ha ett så jämt årsavgiftsuttag som möjligt de närmaste åren.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland som revideras årligen. Underhållsplanen uppdaterades senast 2019-09-12.

Enligt upprättad underhållsplan skulle stambyte egentligen genomföras år 2020. Men enligt en förstudie inför stambytet konstaterades att det kan flyttas fram till år 2039 om relining utförs 2019, vilket har genomförts under året. Kostnaden för stambyte är beräknad till 28,5 mkr i 2019 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 602 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgifterna för lägenheter med 2 % för år 2020. 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 10 815 654 kr. Under året har föreningen amorterat 103 524 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 104 år. Nytt lån har tagits under året för att finansiera en del av kostnader för relining på 2 700 000 kr.



Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 13 (20) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 146 st varav röstberättigade medlemmar 118 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	5 155	5 118	5 113	5 127
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 735	528	866	-240
Soliditet, %	49%	62%	62%	61%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	602	602	602	602
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 245	946	959	971
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	1 001	366	346	463

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	14 373 905	50 767	528 233
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	528 233	-528 233
Avsättning framtida underhåll enligt plan			830 000	-830 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-5 539 322	5 539 322	
Årets resultat					-4 735 473
Belopp vid årets utgång	3 031 500	0	9 664 583	5 288 323	-4 735 473



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	579 000
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	5 539 322
Avsättning till underhållsfonden*	-830 000
Årets resultat	-4 735 473
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	552 850

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	582 850
---	----------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive stamma

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

Resultaträkning	2019-01-01 2019-12-31		2018-01-01 2018-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	5 155 489	5 117 836	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 652	0	
Summa rörelseintäkter		5 221 141	5 117 836	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-8 582 775	-3 041 557	
Övriga externa kostnader	Not 5	-522 344	-678 918	
Personalkostnader och arvode	Not 6	-110 475	-133 960	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-592 784	-592 784	
Summa rörelsekostnader		-9 808 377	-4 447 219	
Rörelseresultat		-4 587 236	670 617	
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 237	-142 384	
Summa finansiella poster		-148 237	-142 384	
Resultat efter finansiella poster		-4 735 473	528 233	
Resultat före skatt		-4 735 473	528 233	
Årets resultat		-4 735 473	528 233	



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

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

Byggnader och mark

Not 8	20 035 970	20 628 754
	<u>20 035 970</u>	<u>20 628 754</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	2 613 637	2 613 637
	<u>2 613 637</u>	<u>2 613 637</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

22 649 606	23 242 390
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	1 499	373
--	-------	-----

Övriga fordringar

Not 10	18 838	16 135
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	199 236	273 354
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>219 573</u>	<u>289 862</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	3 931 021	5 301 752
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>3 931 021</u>	<u>5 301 752</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

4 150 594	5 591 614
------------------	------------------

Summa tillgångar

26 800 200	28 834 005
-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

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

Medlemsinsatser	3 031 500	3 031 500
Fond för yttre underhåll	9 664 583	14 373 905
Summa bundet eget kapital	12 696 083	17 405 405

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 288 323	50 767
Årets resultat	-4 735 473	528 233
Summa fritt eget kapital	552 850	579 001

Summa eget kapital

13 248 933	17 984 406
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 856 920	8 115 654
Summa långfristiga skulder		9 856 920	8 115 654

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		958 734	103 524
Leverantörsskulder		380 519	401 007
Skatteskulder		25 631	15 951
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 502 167	1 414 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	827 296	798 548
Summa kortfristiga skulder		3 694 347	2 733 945

Summa skulder

13 551 267	10 849 599
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

26 800 200	28 834 005
-------------------	-------------------

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 33 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.

5 424 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig skuld.

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 21,4 % 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 (13 407 501 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 515 312	4 515 312
	Årsavgifter lokaler	550 308	550 308
	Årsavgiftsbortfall lokaler	-18 700	-18 700
	Hysesintäkt bostäder	30 000	29 100
	Hysesintäkt lokaler	41 164	42 464
	Hysesintäkt garage och bilplatser	138 696	135 948
	Hysesintäkt övrigt	7 800	6 500
	Avsatt till inre fond	-180 756	-180 756
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 506	31 846
	Övriga fakturerade kostnader	537	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	41 623	5 814
		5 155 489	5 117 836

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	65 652	0
		65 652	0

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-369 367	-350 854
	El	-140 829	-135 016
	Uppvärmning	-685 583	-729 851
	Vatten	-216 983	-252 301
	Renhållning	-199 608	-217 779
	Bevakningskostnader	-139 988	-131 717
	TV, bredband, iptelefoni	-202 126	-174 602
	Serviceavtal	-30 884	-38 359
	Hissar serviceavtal & besiktning	-81 598	-80 157
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-550 882	-499 182
	Försäkringar	-105 498	-100 003
	Fastighetsskatt	-252 915	-223 268
	Periodiskt underhåll	-5 539 322	-23 744
	Övriga driftskostnader	-67 191	-84 724
		-8 582 775	-3 041 557
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-5 490 429	0
	Underhåll mark och utemiljö	-48 893	0
	Underhåll övrigt	0	-23 744
		-5 539 322	-23 744

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 219	-12 262
	Förvaltningskostnader	-332 296	-249 758
	Kostnader överlåtelse och panter	-32 328	-31 310
	Föreningsverksamhet	-1 608	-3 848
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 642	-9 345
	Konsulter	-40 123	-266 805
	Förbrukningsinventarier	-4 851	0
	Medlemsavgifter HSB	-51 558	-52 725
	Stämma och styrelse	-6 756	-11 305
	Arrende, hyra, leasing	-35 964	-35 964
	Kundförluster m m	0	-5 595
		-522 344	-678 918

Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-75 848	-91 000
	Övriga arvoden	-6 278	-6 142
	Revisionsarvode	-6 975	-9 040
	Sociala avgifter	-21 374	-27 778
		-110 475	-133 960

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-592 784	-592 784
		-592 784	-592 784

Not 8		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				28 530 564	28 389 997
Årets investering byggnader				0	140 567
Ingående anskaffningsvärde mark				1 187 840	1 187 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				29 718 404	29 718 404
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-9 089 650	-8 496 866
Årets avskrivningar byggnader				-592 784	-592 784
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-9 682 434	-9 089 650
Utgående bokfört värde				20 035 970	20 628 754
Bokförda värden byggnader				18 848 130	19 440 914
Bokförda värden mark				1 187 840	1 187 840
Fastighetsbeteckning:		Balder 17			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	65 000 000	46 000 000	111 000 000	85 000 000
Lokaler		6 000 000	3 456 000	9 456 000	7 085 000
		71 000 000	49 456 000	120 456 000	92 085 000

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
		Medlemsandel HSB		500	500
		Övriga värdepappersinnnehav		2 613 137	2 613 137
				2 613 637	2 613 637

Not 10		Övriga fordringar			
		Skattekonto		18 377	16 135
		Övriga fordringar		461	0
				18 838	16 135

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
		Förutbetald försäkring		71 884	72 308
		Förutbetald kabel-TV och bredband		56 294	38 052
		Förutbetald fastighetsskötsel		35 412	129 313
		Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 646	33 681
				199 236	273 354

Not 12		Kassa och bank			
		Handelsbanken		420	0
		Swedbank		3 930 601	5 301 752
				3 931 021	5 301 752

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2020-07-30	1,58%	2020-07-30	1 332 400	16 000
Stadshypotek	2020-01-06	1,15%	2020-01-16	516 700	10 200
Stadshypotek	2020-03-30	1,25%	2020-03-30	874 870	874 870
Stadshypotek	2023-03-30	1,51%	2023-03-30	5 391 684	57 664
Stadshypotek	2020-02-17	1,15%	2020-02-17	2 700 000	0
				10 815 654	958 734

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 856 920
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,33%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 834 936
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 021 984
 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
Summa ställda säkerheter	25 355 000	25 355 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	16 550	16 718
Medlemmars inre fond	1 478 656	1 388 797
Övriga kortfristiga skulder	6 961	9 400
	1 502 167	1 414 915

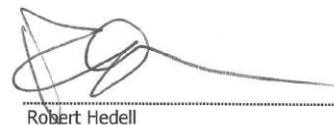
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	59 753	74 619
Upplupna sociala avgifter	18 774	21 515
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	118 607	128 980
Upplupna rantekostnader	22 208	18 707
Upplupen revision	10 450	10 450
Upplupen fastighetsförvaltning	8 544	0
Upplupna reparationskostnader	22 489	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	553 796	538 301
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 675	5 976
	827 296	798 548

Karlstad 22/4 2020


 Ulla Pettersson


 Eric Birkfeldt


 Robert Hedell


 Sebastian Skoglund


 John Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-07


 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 2019. 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 2019 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. Revisorens 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 revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2019 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 revisorssed 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 försvarlig 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 fortllöpande 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 7 15 2020



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.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....