



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Hemsida; brfbalder.blogspot.com



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
174 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1135 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
2%



ENERGIKOSTNAD
115 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
614 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

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 10 juni 2020. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till represent i HSB:s fullmäktige utsågs ordföranden, övriga i styrelsen suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Ulla Pettersson	ordförande	i tur att avgå
Elin Persson	sekreterare	
Robert Hedell	ledamot	
Robert Gård Sandström	ledamot	i tur att avgå
John Johansson	ledamot utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Ulla Pettersson, Robert Hedell, Elin Persson 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
Relining av alla spillvattenledningar i alla hus	2019



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under oktober 2020.

Reparationer: Under året har följande större reparationer utförts:

Vattenskador, kostnad ca 20 000 kr. Portar och enteér, kostnad ca 35 000 kr.

Styrssystem garageport, kostnad ca 20 000 kr.

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

Asfaltering och förstärkning innergård samt planteringskärl och utemöbler.

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

Plåtdetaljer tak på alla 6 hus, år 2022.

Planering takbyte (papp, pannor samt vindskivor) på samtliga hus inkl solcellsutredning, år 2022.

Takbyte, preliminärt solceller, år 2023-2024. Hissar samt garageportar, år 2025.

Finansiering av tak och ev solceller kommer att ske med nya lån, kostnadsberäkning finns ej ännu.

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 stadgeenlig 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 under oktober 2020.

Enligt upprättad underhållsplan skall efter uppdatering stambyte genomföras år 2039. Kostnaden för stambyte är beräknad till 28,5 mkr i 2020 års penningvärde.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 614 kr/m² och är en höjning med 2 % mot föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2021.

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 9 856 920 kr. Under året har föreningen löst ett lån på 865 040 kr samt amorterat 93 694 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 105 år.



Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (13) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 144 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	5 312	5 155	5 118	5 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	-417	-4 735	528	866
Soliditet, %	51%	49%	62%	62%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	614	602	602	602
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	1 135	1 245	946	959
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	518	1 001	366	346

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	9 664 583	5 288 323	-4 735 473
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-4 735 473	4 735 473
Avsättning framtida underhåll enligt plan			990 150	-990 150	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 333 847	1 333 847	
Årets resultat					-417 369
Belopp vid årets utgång	3 031 500	0	9 320 887	896 547	-417 369



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	552 850
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	1 333 847
Avsättning till underhållsfonden*	-990 150
Årets resultat	-417 369
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	479 178

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	479 178
---	----------------

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan exklusive stammar.

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

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 312 222	5 155 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	65 652
Summa rörelseintäkter		5 312 222	5 221 141
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 373 254	-8 582 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-493 249	-522 344
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-126 134	-110 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-592 786	-592 784
Summa rörelsekostnader		-5 585 423	-9 808 377
Rörelseresultat		-273 201	-4 587 236
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 168	-148 237
Summa finansiella poster		-144 168	-148 237
Resultat efter finansiella poster		-417 369	-4 735 473
Resultat före skatt		-417 369	-4 735 473
Årets resultat		-417 369	-4 735 473



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

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

Byggnader och mark

Not 8,13	19 443 184	20 035 970
	<u>19 443 184</u>	<u>20 035 970</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**

22 056 820	22 649 606
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	6 148	1 499
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 10	18 377	18 838
--------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	197 714	199 236
--------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar

<u>222 239</u>	<u>219 573</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12	2 989 052	3 931 021
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>2 989 052</u>	<u>3 931 021</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

3 211 290	4 150 594
------------------	------------------

Summa tillgångar

25 268 111	26 800 200
-------------------	-------------------





Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

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

Medlemsinsatser	3 031 500	3 031 500
Fond för yttre underhåll	9 320 887	9 664 583
Summa bundet eget kapital	12 352 387	12 696 083

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	896 547	5 288 323
Årets resultat	-417 369	-4 735 473
Summa fritt eget kapital	479 178	552 850

Summa eget kapital	12 831 564	13 248 933
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 566 556	9 856 920
Summa långfristiga skulder		6 566 556	9 856 920

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 290 364	958 734
Leverantörsskulder		306 453	380 519
Skatteskulder		28 324	25 631
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 446 386	1 502 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	798 463	827 296
Summa kortfristiga skulder		5 869 991	3 694 347

Summa skulder		12 436 547	13 551 267
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		25 268 111	26 800 200
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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.

Materiella anläggningstillgångar

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 32 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.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Lån, långfristiga resp kortfristiga

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Inkomstskatt

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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 605 636	4 515 312
Årsavgifter lokaler	561 316	550 308
Årsavgiftsbortfall lokaler	-18 700	-18 700
Hysesintäkt bostäder	12 500	30 000
Hysesintäkt lokaler	40 764	41 164
Hysesintäkt garage och bilplatser	139 922	138 696
Hysesintäkt övrigt	3 700	7 800
Avsatt till inre fond	-90 378	-180 756
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	38 992	29 506
Övriga fakturerade kostnader	5 220	537
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	13 250	41 623
	5 312 222	5 155 489

Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	65 652
	0	65 652

Not 4 Driftskostnader		
Reparationer	-261 925	-369 367
El	-156 777	-140 829
Uppvärmning	-602 706	-685 583
Vatten	-238 988	-216 983
Renhållning	-221 485	-199 608
Bevakningskostnader	-142 588	-139 988
TV, bredband, iptelefoni	-218 897	-202 126
Serviceavtal	-20 080	-30 884
Hissar serviceavtal & besiktning	-82 908	-81 598
Fastighetsskötsel och lokalvård	-589 037	-550 882
Försäkringar	-105 212	-105 498
Fastighetsskatt	-258 895	-252 915
Periodiskt underhåll	-1 333 847	-5 539 322
Övriga driftskostnader	-139 909	-67 191
	-4 373 254	-8 582 775
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	-123 254	-5 490 429
Underhåll mark och utemiljö	-1 186 171	-48 893
Underhåll garage och bilplatser	-24 422	0
	-1 333 847	-5 539 322

Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-12 130	-10 219
Förvaltningskostnader	-341 037	-332 296
Kostnader överlåtelse och panter	-36 533	-32 328
Föreningsverksamhet	0	-1 608
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 444	-6 642
Konsulter	0	-40 123
Förbrukningsinventarier	0	-4 851
Medlemsavgifter HSB	-52 725	-51 558
Stämma och styrelse	-1 416	-6 756
Arrende, hyra, leasing	-35 964	-35 964
	-493 249	-522 344

Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-93 800	-75 848
Övriga arvoden	-6 384	-6 278
Revisionsarvode	-6 945	-6 975
Sociala avgifter	-19 005	-21 374
	-126 134	-110 475

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-592 786	-592 784
Summa avskrivningar	-592 786	-592 784

Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden							
Ingående anskaffningsvärde byggnader				28 530 564	28 530 564		
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				-9 682 434	-9 089 650		
Årets avskrivningar byggnader				-592 786	-592 784		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-10 275 220	-9 682 434		
Utgående bokfört värde				19 443 184	20 035 970		
Bokförda värden byggnader				18 255 344	18 848 130		
Bokförda värden mark				1 187 840	1 187 840		
Fastighetsbeteckning:							
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år	
Bostäder hyreshus		1980	65 000 000	46 000 000	111 000 000	111 000 000	
Lokaler			6 000 000	3 456 000	9 456 000	9 456 000	
			71 000 000	49 456 000	120 456 000	120 456 000	
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13							
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	18 377
		Övriga fordringar				0	461
						18 377	18 838
Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
		Förutbetalad försäkring				76 335	71 884
		Förutbetalad kabel-TV och bredband				54 045	56 294
		Förutbetalad fastighetsskötsel				28 330	35 412
		Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				39 005	35 646
						197 714	199 236
Not 12		Kassa och bank					
		Handelsbanken				120	420
		Swedbank				2 988 932	3 930 601
						2 989 052	3 931 021

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2023-03-30	1,51%	2023-03-30	5 334 020	57 664
Stadshypotek	2021-02-18	1,30%	2021-02-18	2 700 000	0
Stadshypotek	2021-01-18	1,30%	2021-01-18	506 500	10 200
Stadshypotek	2025-07-30	1,14%	2025-07-30	1 316 400	16 000
				9 856 920	83 864

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 566 556
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	335 456
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	9 437 600
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

Mervärdeskatt	16 799	16 550
Medlemmars inre fond	1 428 587	1 478 656
Övriga kortfristiga skulder	1 000	6 961
	1 446 386	1 502 167

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	60 781	59 753
Upplupna sociala avgifter	13 580	18 774
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	121 989	118 607
Upplupna räntekostnader	20 123	22 208
Upplupen revision	11 946	10 450
Upplupen fastighetsförvaltning	8 152	8 544
Upplupna reparationskostnader	9 281	22 489
Förutbetalda årsavgifter och hyror	552 612	553 796
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 675
	798 463	827 296

Karlstad ____/____ 2021

.....
Ulla Pettersson

.....
Elin Persson

.....
Robert Gård Sandström

.....
Robert Hedell

.....
John Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
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 2020. 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 2020 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. Revisorernas 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 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 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 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, förfalskning, 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 2020 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 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 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 / 2021

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd 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.

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

EGNA ANTECKNINGAR

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....