



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Balder, Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2020-06-01.

Föreningen har sitt säte i Köping och äger fastigheten Balder 22 i Köping som byggdes år 1939-42. Ombyggnad färdigställdes år 1989.

På fastigheten finns ett bostadshus med tillsammans fyra trapphus med adresserna Viktoriagatan 6 A-8 B, Köping.

Föreningens 35 bostäder fördelar sig enligt följande:

13 st	1 rok	35,3 m ²
15 st	2 rok	49,5 m ²
3 st	2 rok	60,6 m ²
4 st	3 rok	73,0 m ²

Lägenhetsyta: 1675,5 m²

Inom föreningen finns 16 p-platser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2020-07-08-.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Fasad	1989
Fönster	1989
Balkonger	1989
Stambyte	1989
Hissar	1989
Tak	1989
Ventilation	1989
Ny el	1989
Värmeväxlare	2015
Byte armaturer trapphus & källargångar	2017



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Förutom löpande underhåll så har vindskydden på uteplatserna bytts ut.

Planeringen med att renovera hissarna fortsätter och föreningen inväntar offert under våren -21.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 166 000 kronor.

Inom närmsta åren kommer viss asfaltering och vissa målningsarbeten att utföras.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 389 100 kr. Under året har föreningen amorterat 110 000 kr. Föreningen har inga lån som löper ut 2021 nästa omsättning sker först 2022.

Under 2020 beslutade man om oförändrade avgifter. Styrelse beslutade att även inför 2021 skulle avgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår till 916 kr/kvm.

Budgeten för år 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen bedömer viss höjning beroende på ev. ökade driftkostnader och ev. nya lån för renovering av hissarna.

Föreningsinformation: *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit flertalet nummer av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*.

Styrelsen har under året delat ut informationsblad till medlemmarna.

Nya stadgar registrerades 2020-06-01.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. På stämman deltog 4 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 37 (39) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 4 (7) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dan Eckerståhl	ordförande
Lena Eriksson	Vice ordförande
Veronica Braun	sekreterare
Kent Fredriksson	HSB ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan Eckerståhl och Veronica Blom.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.



Firmatecknare har varit Dan Eckerståhl, Veronica Braun, Lena Eriksson och Kent Fredriksson två i förening.

Vicevärd har varit Veronica Braun.

Revisorer har varit Håkan Huggare samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Lena Eriksson med Kent Fredriksson som suppleant är utsedd till föreningens ombud.

Valberedning har varit styrelsen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 555	1 578	1 552	1 549	1 549
Resultat efter finansiella poster tkr	233	161	437	150	403
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	20%	18%	20%	14%	12%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	916	916	916	916	916
Bankskuld kr/m ²	5 604	5 669	5 735	5 789	6 253
Räntekostnader kr/m ²	92	97	105	129	146
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	105%	106%	107%	108%	117%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	99	118	112	117	121

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 000	1 769 866	214 265	160 579
Omföring av årets resultat enl årsstämma			160 579	-160 579
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-49 500	49 500	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		166 000	-166 000	
Årets resultat				232 739
Belopp vid årets slut	44 000	1 886 366	258 343	232 739



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	374 843
Disposition ur UH-fond	49 500
Avsatt till UH-fond	- 166 000
Årets resultat	<u>232 739</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	491 082

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	491 082
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 886 366 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 116 239 kr.

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

**HSB brf Balder i Köping**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 555 386	1 578 010
Summa rörelseintäkter		1 555 386	1 578 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-994 769	-1 082 623
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 282	-23 050
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-41 152	-39 838
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-108 782	-108 782
Summa rörelsekostnader		-1 168 985	-1 254 293
Rörelseresultat		386 401	323 717
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-153 662	-163 138
Summa finansiella poster		-153 662	-163 138
Årets resultat		232 739	160 579

**HSB brf Balder i Köping****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>10 136 126</u>	<u>10 244 908</u>
	10 136 126	10 244 908

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar****10 136 126****10 244 908****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 9	84	1 307
-------	----	-------

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10	1 991 403	1 696 767
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>42 667</u>	<u>45 085</u>
---------------	---------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>2 034 154</u>	<u>1 743 159</u>
------------------	------------------

*Kortfristiga placeringar**Summa kortfristiga placeringar***Summa omsättningstillgångar****2 034 154****1 743 159****SUMMA TILLGÅNGAR****12 170 280****11 988 067**

**HSB brf Balder i Köping**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	44 000	44 000
Fond för yttre underhåll	1 886 366	1 769 866
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 930 366	1 813 866
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	258 344	214 265
Årets resultat	232 739	160 579
<i>Summa fritt eget kapital</i>	491 083	374 843
Summa eget kapital	2 421 449	2 188 710
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 9 269 100	6 754 100
<i>Summa långfristiga skulder</i>	9 269 100	6 754 100
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 120 000	2 745 000
Leverantörsskulder	81 579	48 347
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 78 439	48 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 199 713	203 819
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	479 731	3 045 257
Summa skulder	9 748 831	9 799 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 170 280	11 988 067

**HSB brf Balder i Köping**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	232 739	160 579
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	108 782	108 782
Kassaflöde från löpande verksamhet	341 521	269 361
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 480	147
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	59 474	-5 627
Kassaflöde från löpande verksamhet	398 515	263 881
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-110 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-110 000	-110 000
Årets kassaflöde	288 515	153 881
Likvida medel vid årets början	1 673 633	1 519 752
Likvida medel vid årets slut	1 962 148	1 673 633

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

**HSB brf Balder i Köping****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,74

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 273 625 kr. (2 273 625 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**HSB brf Balder i Köping**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 535 064	1 535 064
Hyror p-platser	17 520	17 604
Övriga intäkter	3 312	27 496
Bruttoomsättning	1 555 896	1 580 164
Hyresbortfall	-510	-2 154
	1 555 386	1 578 010
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	179 577	205 051
Reparationer	116 356	239 537
El	33 792	34 223
Uppvärmning	178 302	183 191
Vatten	107 006	96 932
Sophämtning	45 046	54 128
Övriga avgifter	92 063	101 219
Förvaltningskostnader	139 929	78 110
Fastighetsavgift	26 907	26 907
Planerat underhåll	75 791	63 325
	994 769	1 082 623
Not 4 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	375	900
Revisionskostnad	9 900	9 400
Medlemsavgift HSB	12 750	12 750
Övriga kostnader	1 257	0
	24 282	23 050
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	25 267	24 359
Vicevärdsarvode	3 500	3 500
Revisorsarvode	3 948	3 806
Sociala kostnader	8 437	8 173
	41 152	39 838
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	108 782	108 782
	108 782	108 782
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	153 662	163 101
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	37
	153 662	163 138

**HSB brf Balder i Köping**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	14 657 358	14 657 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 657 358	14 657 358
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 269 525	-2 160 743
Årets avskrivningar	-108 782	-108 782
Utgående avskrivningar	-2 378 307	-2 269 525
Ingående nedskrivningar	-2 162 277	-2 162 277
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 162 277	-2 162 277
Bokfört värde	10 116 774	10 225 556
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 352	19 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 352	19 352
Bokfört värde	19 352	19 352
Summa byggnader och mark	10 136 126	10 244 908

Taxeringsvärde för Balder 22 i Köping. Värdeår 1988.

Byggnad - bostäder hyreshus	7 400 000	7 400 000
Byggnad - lokaler	0	0
	7 400 000	7 400 000
Mark - bostäder hyreshus	1 569 000	1 569 000
Mark - lokaler	0	0
	1 569 000	1 569 000
Taxeringsvärde totalt	8 969 000	8 969 000

**HSB brf Balder i Köping**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	84	1 307
	84	1 307

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	17 915	11 329
Skattefordran	11 340	11 340
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 962 148	1 673 633
Övriga fordringar	0	465
	1 991 403	1 696 767

Not 11 Eget kapital

	Medlems- Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 000	1 769 866	214 265	160 579
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			160 579	-160 579
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-49 500	49 500	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		166 000	-166 000	
Årets resultat				232 739
Belopp vid årets slut	44 000	1 886 366	258 343	232 739

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	215569	1,69%	2022-06-01	2 160 000	40 000
Stadshypotek AB	218548	1,81%	2023-06-01	2 200 000	40 000
Stadshypotek AB	222499	1,66%	2024-06-01	2 394 100	0
Stadshypotek AB	227302	1,19%	2025-10-30	2 635 000	40 000
				9 389 100	120 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 269 100

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 8 789 100

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar 14 616 200 14 616 200

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter 14 616 200 14 616 200

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	120 000	110 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	2 635 000
	120 000	2 745 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	16 611	1
Källskatt	19 311	0
Fond för inre underhåll	42 517	48 090
	78 439	48 091

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	132 476	102 100
Upplupna räntekostnader	14 141	15 902
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 096	85 817
	199 713	203 819

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Balder i Köping

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Köping, 2021-04-26

Dan Eckerstahl

Veronica Braun

Kent Fredriksson

Lena Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03

Håkan Huggare

Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Balder i Köping, org.nr. 778500-1343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Balder i Köping för räkenskapsår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 den 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. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Balder i Köping för räkenskapsår 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Köping den 3 / 5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Håkan Huggare

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Balder i Köping



249
KR/KVM
SPARANDE



5602
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



190
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



916
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

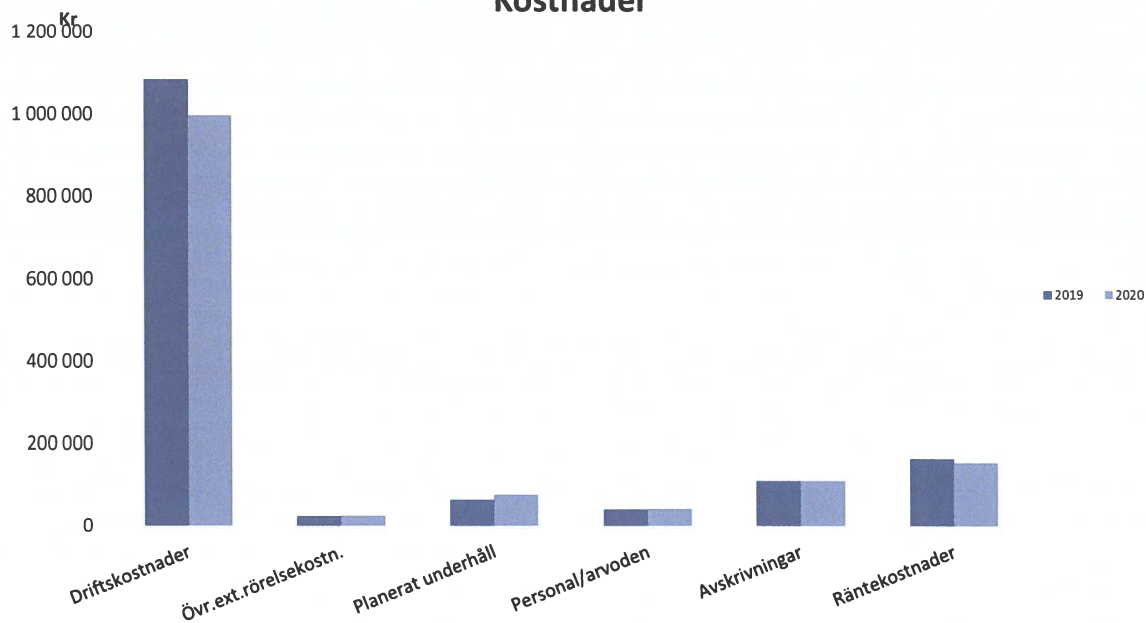
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 249 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 5602 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 6%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 190 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 916 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.



HSB brf Balder i Köping

Kostnader



Driftkostnader

