



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Balder, Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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 2005-05-16.

Föreningens fastighet Balder 22 i Köping 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 Gjensidige Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår. From 2016 har föreningen bytt till Protector där även bostadsrättstillägget är inkluderat.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2015-05-27.

Den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalen.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Byte av värmeväxlare i undercentral, löpande underhåll. Diverse målningsarbeten, asfaltering fanns med i underhållsplanen men är framflyttade då behov inte fanns.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2015.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 198 000 kronor.

Inför 2016 kommer diverse målningsarbeten att utföras samt byte belysning i källaren.

Ekonomi: För räkenskapsår som påbörjades 2014 är en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Föreningen har bytt redovisningsprincip från och med 2014. Årsredovisningen är upprättad enligt K2-regelverket. Redovisningsprincipen innebär bland annat en förändring vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 546 100 kr. Under året har föreningen amorterat 52 200 kr.

2015 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 1,5 %. Inför 2016 beslutade man om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgick under året till 916 kr/kvm.

Budgeten för år 2016 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Föreningen har ett lån som löper ut 2016-03-30, ränta 4,05 %.

Om inget oförutsett sker med lånen så behövs det eventuellt enbart smärre justeringar av månadsavgiften p.g.a. ev. driftkostnadsökningar.

Föreningsinformation: Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Man har deltagit i ägarträff och HSB Mälardalens stämma under året.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-11. På stämman deltog 5 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 38 (38) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 5 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dan Eckerståhl	ordförande
Lena Eriksson	Vice ordförande
Veronica Braun	sekreterare
Inga-Lill Larsson	ledamot
Kent Fredriksson	HSBs representant/LEBO

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dan Eckerståhl samt Lena Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Eckerståhl, Veronica Braun, Lena Eriksson och Inga-Lill Larsson 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 Veronica Braun som suppleant är utsedd till föreningens ombud.

Valberedning har varit styrelsen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 547	1 526	1 498	1 439	1 333
Resultat efter finansiella poster tkr	173	279	-242	47	-61
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	9%	7%	5%	7%	7%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	916	903	887	851	
Bankskuld kr/m ²	6 294	6 325	6 367	6 409	
Räntekostnader kr/m ²	176	249	274	282	
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	129%	130%	131%	117%	
Avsättning underhållsfond kr/m ²	118	118	111	121	



RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 491 221
Disposition ur UH-fond	172 791
Avsatt till UH-fond	- 198 000
Årets resultat	<u>173 187</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 343 243

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 343 243
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 337 744 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 147 978 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Balder i Köping**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 546 614	1 525 890
Summa rörelseintäkter		1 546 614	1 525 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-888 471	-645 221
Övriga externa kostnader	Not 3	-23 986	-48 926
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-56 687	-27 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-108 782	-108 782
Summa rörelsekostnader		-1 077 926	-830 536
Rörelseresultat		468 688	695 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	141	779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-295 642	-417 037
Summa finansiella poster		-295 501	-416 258
Årets resultat		173 187	279 097
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-198 000	-198 000
Disposition underhållsfond		172 791	31 923
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-25 209	-166 077
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		147 978	113 020

**HSB brf Balder i Köping**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 680 036	10 788 818
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 680 036	10 788 818
Summa anläggningstillgångar		10 680 036	10 788 818
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 9	1 364	1 353
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 205 924	981 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 644	34 293
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 242 932	1 016 786
Summa omsättningstillgångar		1 242 932	1 016 786
SUMMA TILLGÅNGAR		11 922 968	11 805 604

**HSB brf Balder i Köping**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 000	44 000
Fond för yttre underhåll		1 337 744	1 312 535
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 381 744	1 356 535
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-516 431	-770 318
Årets resultat		173 187	279 097
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-343 243	-491 221
Summa eget kapital		1 038 501	865 314
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 476 500	10 528 700
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 476 500	10 528 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		69 600	69 600
Leverantörsskulder		102 029	121 609
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	71 988	65 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	164 350	155 367
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		407 967	411 590
Summa skulder		10 884 467	10 940 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 922 968	11 805 604
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>			
Fastighetsinteckningar		14 616 200	14 616 200
Summa ställda säkerheter		14 616 200	14 616 200
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



HSB brf Balder i Köping

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 65 år.

En ny 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % 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		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 535 543	1 512 384
	Hyror p-platser	17 160	13 500
	Övriga avgifter	0	6
	Bruttoomsättning	1 552 703	1 525 890
	Avgiftsbortfall	-2 057	0
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-32	0
	Hyresbortfall	-4 000	0
		1 546 614	1 525 890
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	149 857	142 241
	Reparationer	68 802	16 134
	El	38 996	39 164
	Uppvärmning	191 165	180 735
	Vatten	42 666	32 508
	Sophämtning	45 313	50 758
	Övriga avgifter	86 463	84 462
	Förvaltningskostnader	67 911	53 772
	Fastighetsavgift	24 507	13 524
	Planerat underhåll	172 791	31 923
		888 471	645 221
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Juridiska avgifter	900	27 869
	Förluster på hyres- och kundfordringar	1 112	0
	Revisionskostnad	8 288	8 100
	Medlems- och styrelseaktiviteter	36	0
	Medlemsavgift HSB	12 750	12 750
	Övriga kostnader	900	207
		23 986	48 926
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	36 866	14 796
	Vicevärdsarvode	3 500	3 500
	Revisorsarvode	3 434	3 363
	Sociala kostnader	12 887	5 948
		56 687	27 607
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	108 782	108 782
		108 782	108 782
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	0	528
	Ränteintäkter skattekonto	104	103
	Övriga finansiella intäkter	37	148
		141	779
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	295 462	416 857
	Övriga finansiella kostnader	180	180
		295 642	417 037

**HSB brf Balder i Köping**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
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	-1 725 615	-1 616 833
Årets avskrivningar	-108 782	-108 782
Utgående avskrivningar	-1 834 397	-1 725 615
Ingående nedskrivningar	-2 162 277	-2 162 277
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 162 277	-2 162 277
Bokfört värde	10 660 684	10 769 466
 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 352	19 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 352	19 352
 Summa byggnader och mark	10 680 036	10 788 818

Taxeringsvärde för Balder 22 i Köping. Värdeår 1988.

Byggnad - bostäder hyreshus	6 600 000	6 600 000
Byggnad - lokaler	6 600 000	6 600 000
Mark - bostäder hyreshus	1 569 000	1 569 000
Mark - lokaler	1 569 000	1 569 000
Taxeringsvärde totalt	8 169 000	8 169 000



HSB brf Balder i Köping

Noter		2015-12-31	2014-12-31		
Not 9 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 476	1 353		
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar		-1 112	0		
		1 364	1 353		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		281	177		
Skattefordran		13 740	13 740		
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		1 190 383	965 738		
Övriga fordringar		1 520	1 485		
		1 205 924	981 140		
Not 11 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	44 000	1 312 535	-770 318	279 097	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			279 097	-279 097	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-172 791	172 791		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		198 000	-198 000		
Årets resultat				173 187	
Belopp vid årets slut	44 000	1 337 744	-516 430	173 187	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	456 449 477	4,05%	2016-03-30	797 000	69 600
Stadshypotek AB	197983	3,30%	2017-06-01	2 300 000	0
Stadshypotek AB	202939	2,84%	2018-06-01	2 300 000	0
Stadshypotek AB	204677	1,72%	2016-10-30	2 755 000	0
Stadshypotek AB	207422	1,74%	2019-06-01	2 394 100	0
				10 546 100	69 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 476 500
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					10 198 100
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				9 506	5 948
Källskatt				9 911	6 495
Fond för inre underhåll				52 571	52 571
				71 988	65 014
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				129 860	118 592
Upplupna räntekostnader				23 268	28 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				11 222	8 100
				164 350	155 367



HSB brf Balder i Köping

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Köping, 2016-04-20


Dan Eckerstahl


Veronica Braun

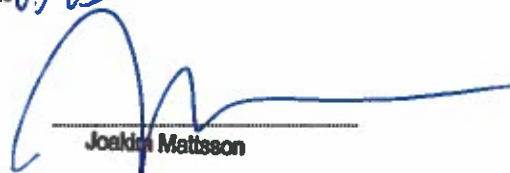

Inga-Lill Larsson


Kent Fredriksson


Lena Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-03


Håkan Huggare
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Balder i Köping

Organisationsnummer 778500-1343

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Balder i Köping för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB brf Balder i Köping för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

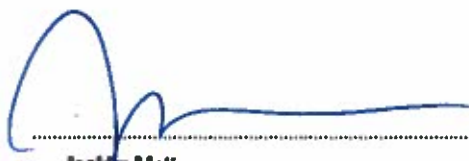
Uttalanden

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

Köping 3/5 2016



Håkan Huggare
Av föreningen vald revisor



Joakim Mattsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB brf Balder i Köping

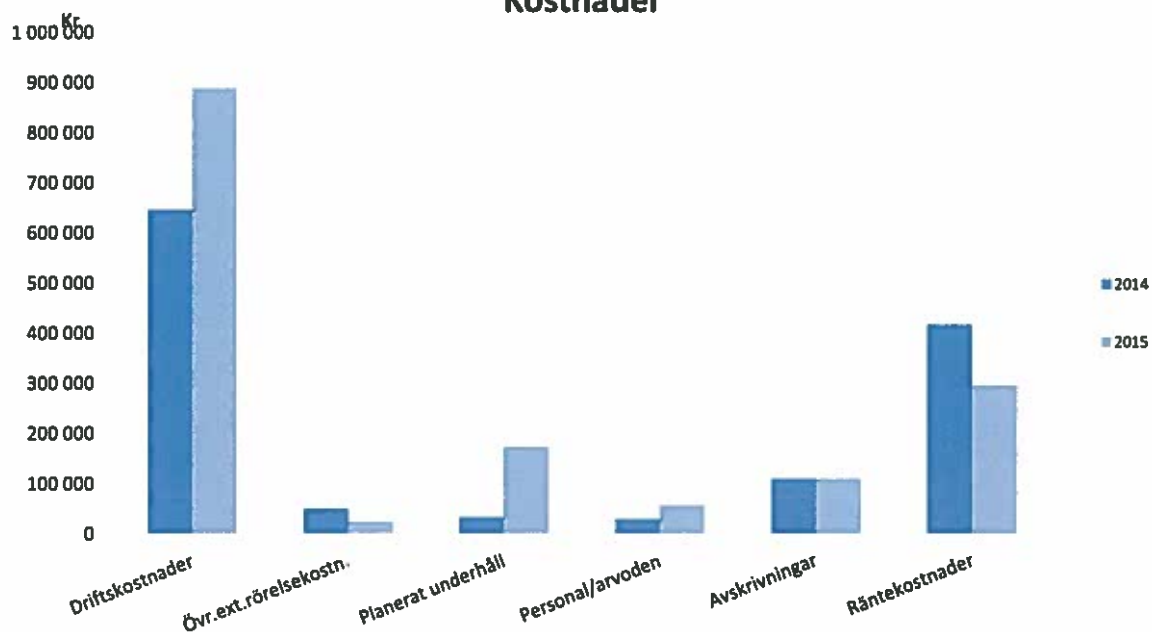
Likviditetsanalys

Belopp i kr	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	965 738	731 085
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	1 546 614	1 525 890
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	141	779
Summa årets inflöde	1 546 755	1 526 669
Utbetalningar		
Driftskostnader	-888 471	-613 298
Övriga externa kostnader	-23 986	-48 926
Underhåll enligt plan	0	-31 923
Personalkostnader	-56 687	-27 607
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-295 642	-417 037
Ökning av fordringar	-1 501	-31 082
Minskning av korta skulder	-3 623	-52 544
Amortering av lån	-52 200	-69 600
Summa årets utflöde	-1 322 110	-1 292 017
Summan av kassaflödet	224 645	234 652
Likvida medel vid årets slut	1 190 383	965 737



HSB brf Balder i Köping

Kostnader



Driftkostnader

