



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Balder, Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 2016-10-12.

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 Protector där även bostadsrättstillägget ingår. Ny försäkringstagare från 2020 är Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2019-04-25.

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

2017





Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Under året har enbart löpande underhåll genomförts. Arbetet med underhållet pågår fortlöpande, OVK-besiktning har utförts under året och under 2020 kommer samtliga kodlås på entrédörrarna att bytas ut.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2019.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 197 000 kronor.

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

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 499 100 kr. Under året har föreningen amorterat 110 000 kr. Föreningen har ett lån som löper ut 2020-10-30, ränta 1,45 %.

Under 2019 beslutade man om oförändrade avgifter. Styrelse beslutade att även inför 2020 skulle avgifterna vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår till 916 kr/kvm.

Budgeten för år 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen bedömer att ingen avgiftshöjning behövs de närmaste åren förutom ev. justeringar för ökade driftkostnader.

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*. Bladet är utgivet av HSB MälarDalarna.

Man har deltagit i ägarträff samt informationsmöte om förvaltning.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25. På stämman deltog 4 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 39 (40) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 7 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dan Eckerståhl	ordförande
Lena Eriksson	Vice ordförande
Veronica Braun	sekreterare
Kent Fredriksson	HSBs representant/LEBO

Lena Eriksson är avflyttat men sitter kvar i styrelsen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lena Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 4 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 578	1 552	1 549	1 549	1 547
Resultat efter finansiella poster tkr	161	437	150	403	173
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	18%	17%	14%	12%	9%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	916	916	916	916	916
Bankskuld kr/m ²	5 669	5 735	5 789	6 253	6 294
Räntekostnader kr/m ²	97	105	129	146	176
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	106%	107%	108%	117%	129%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	118	112	117	121	118

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 000	1 636 191	-88 713	436 653
Omföring av årets resultat enl årsstämma			436 653	-436 653
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-63 325	63 325	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		197 000	-197 000	
Årets resultat				160 579
Belopp vid årets slut	44 000	1 769 866	214 265	160 579



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	347 940
Disposition ur UH-fond	63 325
Avsatt till UH-fond	- 197 000
Årets resultat	<u>160 579</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	374 844

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	374 844
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 769 866 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 26 904 kr.

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

**HSB brf Balder i Köping**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 578 010	1 551 684
Summa rörelseintäkter		1 578 010	1 551 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 082 623	-767 693
Övriga externa kostnader	Not 4	-23 050	-22 780
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-39 838	-39 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-108 782	-108 782
Summa rörelsekostnader		-1 254 293	-939 223
Rörelseresultat		323 717	612 461
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-163 138	-175 808
Summa finansiella poster		-163 138	-175 808
Årets resultat		160 579	436 653

**HSB brf Balder i Köping**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 244 908	10 353 690
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 244 908	10 353 690
Summa anläggningstillgångar		10 244 908	10 353 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 9	1 307	83
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 696 767	1 544 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 085	45 310
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 743 159	1 589 425
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		1 743 159	1 589 425
SUMMA TILLGÅNGAR		11 988 067	11 943 115

**HSB brf Balder i Köping****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

44 000

44 000

Fond för yttre underhåll

1 769 866

1 636 191

Summa bundet eget kapital

1 813 866

1 680 191

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

214 265

-88 713

Årets resultat

160 579

436 653

Summa fritt eget kapital

374 844

347 940

Summa eget kapital**2 188 710****2 028 131****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

6 754 100

9 499 100

Summa långfristiga skulder

6 754 100

9 499 100

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

2 745 000

110 000

Leverantörsskulder

48 347

48 388

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

48 091

66 472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

203 819

191 024

Summa kortfristiga skulder

3 045 257

415 884

Summa skulder

9 799 357

9 914 984

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**11 988 067****11 943 115**

**HSB brf Balder i Köping**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	160 579	436 653
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	108 782	108 782
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>269 361</u>	<u>545 435</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	147	-2 409
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-5 627	-21 234
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>263 881</u>	<u>521 792</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-110 000	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-110 000</u>	<u>-90 000</u>
Årets kassaflöde	153 881	431 792
Likvida medel vid årets början	1 519 752	1 087 960
Likvida medel vid årets slut	1 673 633	1 519 752

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.

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

En 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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 535 064	1 535 064
Hyrer	17 604	17 520
Försäkringsersättning	22 750	0
Övriga intäkter	4 746	0
Bruttoomsättning	1 580 164	1 552 584
Hyresbortfall	-2 154	-900
	1 578 010	1 551 684
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	205 051	174 079
Reparationer	239 537	76 459
El	34 223	34 021
Uppvärmning	183 191	188 036
Vatten	96 932	39 403
Sophämtning	54 128	51 949
Övriga avgifter	101 219	97 894
Förvaltningskostnader	78 110	61 779
Fastighetsavgift	26 907	26 937
Planerat underhåll	63 325	17 136
	1 082 623	767 693
Not 4 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	900	679
Revisionskostnad	9 400	9 112
Medlemsavgift HSB	12 750	12 750
Övriga kostnader	0	239
	23 050	22 780
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	24 359	23 642
Vicevärdsarvode	3 500	3 500
Revisorsarvode	3 806	3 694
Sociala kostnader	8 173	9 132
	39 838	39 968
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	163 101	175 808
Räntekostnader kortfristiga skulder	37	0
	163 138	175 808



HSB brf Balder i Köping**Noter**

	2019-12-31	2018-12-31
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	-2 160 743	-2 051 961
Årets avskrivningar	-108 782	-108 782
Utgående avskrivningar	-2 269 525	-2 160 743
Ingående nedskrivningar	-2 162 277	-2 162 277
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 162 277	-2 162 277
Bokfört värde	10 225 556	10 334 338
 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 352	19 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 352	19 352
Bokfört värde	19 352	19 352
Summa byggnader och mark	10 244 908	10 353 690
 Taxeringsvärde för Balder 22 i Köping. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 400 000	7 200 000
Byggnad - lokaler	7 400 000	7 200 000
Mark - bostäder hyreshus	1 569 000	1 779 000
Mark - lokaler	1 569 000	1 779 000
Taxeringsvärde totalt	8 969 000	8 979 000



**HSB brf Balder i Köping**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 307	83
	1 307	83

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 329	11 876
Skattefordran	11 340	11 310
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 673 633	1 519 752
Övriga fordringar	465	1 094
	1 696 767	1 544 032

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	44 000	1 636 191	-88 713	436 653
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			436 653	-436 653
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-63 325	63 325	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		197 000	-197 000	
Årets resultat				160 579
Belopp vid årets slut	44 000	1 769 866	214 265	160 579

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	213699	1,45%	2020-10-30	2 665 000	30 000
Stadshypotek AB	215569	1,69%	2022-06-01	2 200 000	40 000
Stadshypotek AB	218548	1,81%	2023-06-01	2 240 000	40 000
Stadshypotek AB	222499	1,66%	2024-06-01	2 394 100	0
				9 499 100	110 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**6 754 100**

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

8 949 100

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

14 616 000 14 616 000

Summa ställda säkerheter**14 616 000 14 616 000****Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

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

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	1	9 133
Källskatt	0	9 249
Fond för inre underhåll	48 090	48 090
	48 091	66 472

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	102 100	123 786
Upplupna räntekostnader	15 902	16 686
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 817	50 552
	203 819	191 024

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Balder i Köping

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Köping, 2020-04-29

Dan Eckerstahl

Veronica Braun

Kent Fredriksson

Lena Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11

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 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed 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.

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 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 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 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 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 fortloppande 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 11/5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Håkan Huggare

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Balder i Köping



198
KR/KVM
SPARANDE



5668
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



188
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



916
KR/KVM
ÅRSavgift

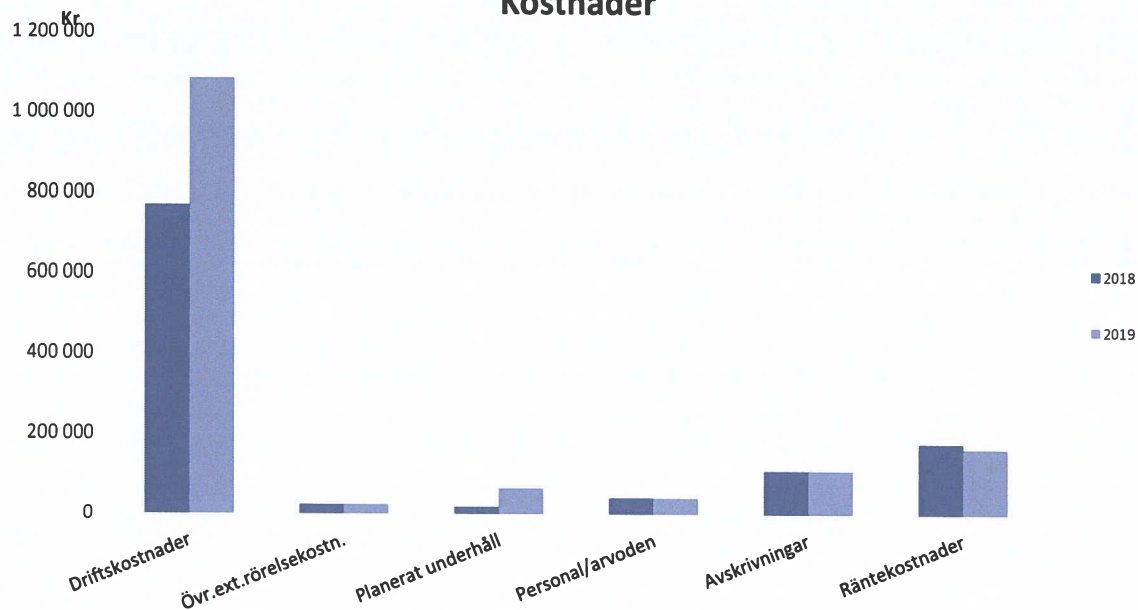
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 198 kr/kvm	DEFINITION	VARFÖR?	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-behoven.	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 5668 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 188 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 596 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



Drifstkostnader

