



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Balder i Köping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Balder i Köping med säte i KÖPING org.nr. 778500-1343 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1939. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Köping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Balder 22	2039-01-01	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 676
16	p-platser	0
Totalt 51 objekt		1 676

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 18 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dan Eckerståhl	Ordförande
Lena Eriksson	Vice-ordförande
Veronica Braun	Sekreterare
Kent Fredriksson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Lena Eriksson, Kent Fredriksson, Dan Eckerståhl och Veronica Braun, två i förening.

Revisorer har varit: Håkan Huggare vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Dan Eckerståhl (sammanställande), Lena Eriksson, Kent Fredriksson samt Veronica Braun, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma: Veronica Braun med Lena Eriksson som suppleant.

Hemmavicevärd: Veronica Braun.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-23 i föreningslokalen. På stämman deltog 5 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-08.

Ekonomi: föreningen har haft en nedskrivning på byggnaden som under året har återförts. Hänsyn har tagits till avskrivningar som borde skett under nedskrivningen samt resulterat i ett högre resultat för föreningen, se vidare i balans- och resultaträkningen.

Styrelsen bedömer att viss höjning av avgifterna kan komma beroende på eventuella ökade driftkostnader och för att framställa framtida fondavsättningar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989	Fasad, fönster, balkonger, stambyte, hissar, tak, ventilation samt ny el.
2015	Värmeväxlare
2017	Byte armaturer trapphus och källargångar
2022	Hissrenovering

Under året har endast löpande underhåll skett.

Kommande år planeras vissa målningsarbeten att utföras samt eventuellt byte av samtliga motorvärmare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

Under året har styrelsen deltagit i ägarträff samt ordförandeträff.

Medlemmarna har mottagit infoblad om avgift samt en julhälsning.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	226	276	112	233	199
Skuldsättning, kr/kvm	6 539	6 634	5 530	5 602	5 668
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 539	6 634	5 530	5 602	5 668
Räntekänslighet, %	7	7	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	229	216	214	190	188
Årsavgifter, kr/kvm	962	943	916	916	916
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	87	99	97
Totala intäkter, kr/kvm	975	960	1 057	928	943
Nettoomsättning, tkr	1 633	1 607	1 771	1 555	1 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 217	-1 892	78	233	161
Soliditet, %	20	5	21	20	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

*Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret. Resultatpåverkan pga återföring av nedskrivning.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 000	0	0	44 000
Underhållsfond, kr	0	0	82 000	82 000
S:a bundet eget kapital, kr	44 000	0	82 000	126 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 455 558	-1 891 600	-82 000	481 958
Årets resultat, kr	-1 891 600	1 891 600	2 216 889	2 216 889
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	563 958	0	2 134 889	2 698 847
S:a eget kapital, kr	607 958	0	2 216 889	2 824 847

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	563 958
Årets resultat, kr	2 216 889
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 698 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 698 847
-----------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 632 760	1 606 520
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 250
Summa rörelseintäkter		1 632 760	1 629 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-982 508	-3 147 541
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 572	-26 325
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 645	-42 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	1 838 680	-108 782
Summa rörelsekostnader		777 955	-3 325 472
Rörelseresultat		2 410 716	-1 695 702
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 850	6 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-244 676	-202 396
Summa finansiella poster		-193 827	-195 898
Årets resultat		2 216 889	-1 891 600

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 <u>11 757 242</u>	<u>9 918 562</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>11 757 242</u>	<u>9 918 562</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>11 757 242</u>	<u>9 918 562</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 11 0	61
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 2 252 398	2 065 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>56 836</u>	<u>48 688</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>2 309 234</u>	<u>2 114 612</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 309 234</u>	<u>2 114 612</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>14 066 476</u>	<u>12 033 174</u>



Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	44 000	44 000
Fond för yttre underhåll	82 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>126 000</u>	<u>44 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	481 958	2 455 558
Årets resultat	2 216 889	-1 891 600
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 698 847</u>	<u>563 958</u>
Summa eget kapital	2 824 847	607 958
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>8 405 000</u>	<u>8 879 100</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>8 405 000</u>	<u>8 879 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 554 100	2 240 000
Leverantörsskulder	28 461	58 550
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 59 875	60 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>194 193</u>	<u>187 476</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 836 630</u>	<u>2 546 116</u>
Summa skulder	<u>11 241 630</u>	<u>11 425 216</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 066 476	12 033 174

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 216 889	-1 891 600
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-1 838 680	108 782
Kassaflöde från löpande verksamhet	378 209	-1 782 818
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 021	211 114
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-23 587	-24 312
Kassaflöde från löpande verksamhet	346 601	-1 596 016
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-160 000	-150 000
Nytt lån	0	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	1 850 000
Årets kassaflöde	186 601	253 984
Likvida medel vid årets början	2 036 576	1 782 592
Likvida medel vid årets slut	2 223 177	2 036 576

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

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.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,88

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 2024 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 20,6 % 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 612 764	1 581 168
Hyror, p-platser	17 520	17 520
Övriga intäkter	4 157	10 112
Bruttoomsättning	<u>1 634 441</u>	<u>1 608 800</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-1	0
Hyesbortfall	-1 680	-2 280
	1 632 760	1 606 520
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	0	23 250
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	214 786	214 296
Reparationer	112 109	59 975
El	38 485	35 965
Uppvärmning	227 533	203 924
Vatten	118 083	122 583
Sophämtning	64 182	62 896
Övriga avgifter	98 243	92 047
Förvaltningskostnader	73 724	75 041
Fastighetsavgift	35 364	35 364
Planerat underhåll	0	2 245 450
	982 508	3 147 541
Not 5 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	1 697	2 175
Revisionskostnad	13 325	11 400
Medlemsavgift HSB	16 750	12 750
Övriga kostnader	800	0
	32 572	26 325
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	28 103	26 855
Vicevärdarvode	3 500	3 500
Revisorsarvode	4 782	4 000
Sociala kostnader	9 260	8 469
	45 645	42 824
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	128 988	108 782
Återföring av nedskrivning	-2 162 277	0
Justering av avskrivning pga nedskrivning	194 609	0
	-1 838 680	108 782
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	50 299	5 145
Ränteintäkter skattekonto	527	27
Övriga finansiella intäkter	24	1 326
	50 850	6 498
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	244 676	202 396
	244 676	202 396

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	14 657 358	14 657 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 657 358	14 657 358
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 595 871	-2 487 089
Årets justering pga återföring nedskrivning	-194 609	0
Årets avskrivningar	-128 988	-108 782
Utgående avskrivningar	-2 919 468	-2 595 871
Ingående nedskrivningar	-2 162 277	-2 162 277
Årets nedskrivningar	2 162 277	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-2 162 277
Bokfört värde	11 737 890	9 899 210
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	19 352	19 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 352	19 352
Bokfört värde	19 352	19 352
Summa byggnader och mark	11 757 242	9 918 562

Taxeringsvärde för Balder 22 i Köping. Värdeår 1988.

Byggnad - bostäder hyreshus	9 800 000	9 800 000
Byggnad - lokaler	0	0
	9 800 000	9 800 000
Mark - bostäder hyreshus	1 988 000	1 988 000
Mark - lokaler	0	0
	1 988 000	1 988 000
Taxeringsvärde totalt	11 788 000	11 788 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	61			
	0	61			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	26 338	26 404			
Skattefordran	2 883	2 883			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 223 177	2 036 576			
	2 252 398	2 065 863			
Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	44 000	0	2 455 558	-1 891 600	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-1 891 600	1 891 600	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		82 000	-82 000		
Årets resultat				2 216 889	
Belopp vid årets slut	44 000	82 000	481 958	2 216 889	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	222499	1,66%	2024-06-01	2 394 100	0
Stadshypotek AB	227302	1,19%	2025-10-30	2 515 000	40 000
Stadshypotek AB	232073	2,09%	2026-03-30	1 930 000	40 000
Stadshypotek AB	233026	3,13%	2026-06-01	2 040 000	40 000
Stadshypotek AB	236008	4,07%	2027-06-01	2 080 000	40 000
				10 959 100	160 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 405 000	
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					10 159 100
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				14 616 200	14 616 200
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				14 616 200	14 616 200
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				160 000	160 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 394 100	2 080 000
				2 554 100	2 240 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				9 260	8 469
Källskatt				10 796	9 105
Fond för inre underhåll				39 819	42 517
				59 875	60 091
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				119 623	120 295
Upplupna räntekostnader				20 588	17 038
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				53 982	50 143
				194 193	187 476
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter

2023-12-31

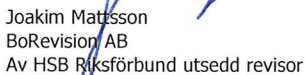
2022-12-31

Köping, 2024 -04-23

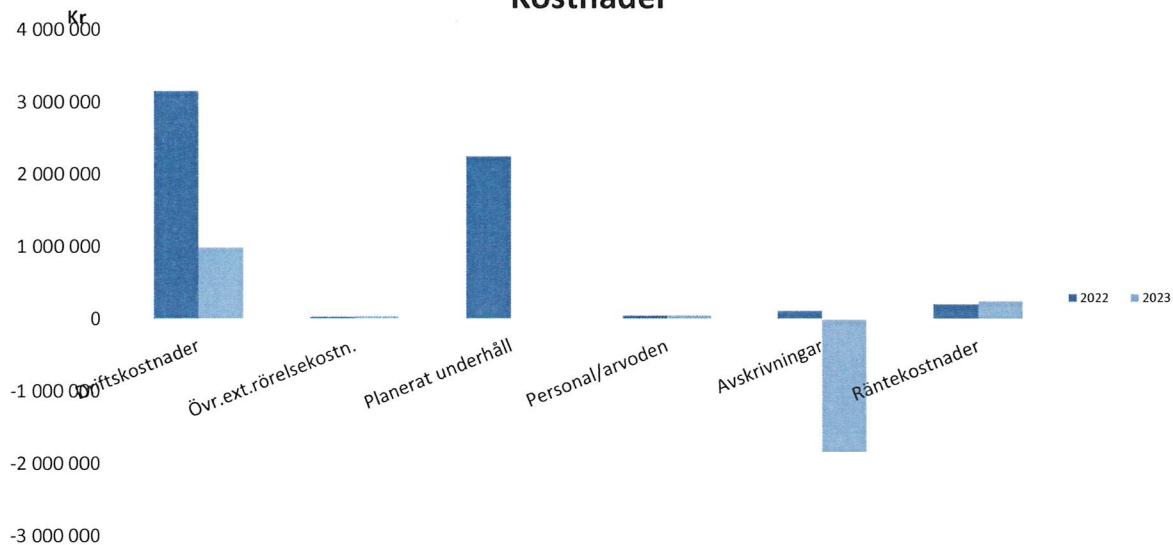
Digitalt signerad av


Dan Eckerstahl
Veronica Braun
Kent Fredriksson
Lena Eriksson

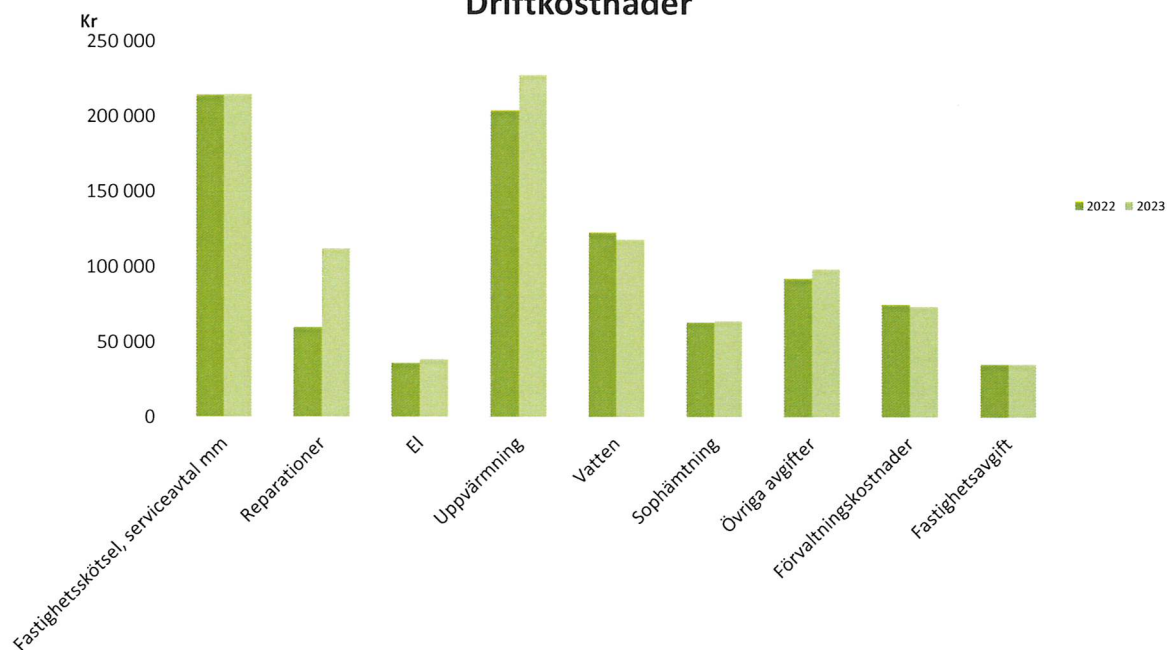
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -05-07

Håkan Huggare
Av stämman vald revisor
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kostnader



Driftkostnader



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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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. Med den andra informationen menas 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor 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 7/5 2024

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



226

KR/KVM

SPARANDE



6539

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



229

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



962

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 226 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	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 6539 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 7%	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 229 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 962 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.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.