



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Hemsida; [brfbalder.blogspot.com](http://brfbalder.blogspot.com)



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
141 kr/kvm



**SKULDSÄTTNING**  
1125 kr/kvm



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
2%



**ENERGIKOSTNAD**  
131 kr/kvm



**TOMTRÄTT**  
Nej



**ÅRSVIGT**  
614 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141  
651 04 Karlstad tel. 054-198400, [www.hsb.se/varmland](http://www.hsb.se/varmland)



HSB – där möjligheterna bor





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Balder i Karlstad med säte i Karlstad org.nr. 773200-3418 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 bildades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
BALDER 17	1980
<b>Totalt 1 objekt</b>	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7500
9	lokaler (hyresrätt)	207
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	953
1	lägenheter (hyresrätt)	28
75	p-platser	0
<b>Totalt 202 objekt</b>		<b>8688</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 52 st 2 rok, 47 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ulla Pettersson	Ordförande	2021-06-14	
John Johansson	HSB-Ledamot	2017-11-23	
Robert Hedell	Ledamot	2020-06-10	
Robert Sandström	Ledamot	2020-06-10	2021-06-17
Elin Persson	Ledamot	2020-06-10	
Paul Sjöblom	Ledamot	2021-06-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Persson, Robert Hedell och Ulla Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: John Johansson, Ulla Pettersson, Robert Hedell, Elin Persson.

Firman tecknas enligt ovan av 2 i förening.

Revisorer har varit: Carina Sköld vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Lena Nyberg (sammankallande) och My Hien Tran, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-01-01 är registrerad. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som uppdaterades senast oktober 2021. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2039. Kostnaden för stambyte är beräknad till 28,5 mkr i 2021 års penningvärde.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-30.

Övriga väsentliga händelser:

Försäljning av Swedbank Robur Räntefond (Kort) 2021-05-11 i enlighet med styrelsens beslut

Belopp: 1 299 090,62 (12 831,7920 andelar) reavinst:- 134 057,07 (förlust)

Upphandling förvaltningsavtal avseende fastighetsservice och teknisk förvaltning, nytt avtal gäller from 2022-01-01.

Upphandling avseende förändrad källsortering/mat- restavfall har skett under året.

Anticimexbesiktning genomförd under december.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1998	Fönsterbyte alla ytterbågar till aluminium och glas
1998	Betongreovering Värmlandsgatan 10, konsoler betongplattor och fogar
2001	Betongreovering Värmlandsgatan 10 B, totalren konsoler, betongplattor och fogar
2003	Alla gångbanor ny dränering och asfaltering, marktegel vid entréer till gård
2004	Betongreovering balkongplattor, armeringsjärn och socklar mot gård
2004	Entrédörrar inkl dörrar till miljörum och elcentraler
2005	Alla trapphus reovering ytskikt, byte alla armaturer inkl entrébelysning, loftgångar och gårdsbelysning till energibesparande
2005-2007	Hissar byte apparatställ, motorblock och hydraulik, installationer hissorgar enl myndighetskrav bla nödtelefon
2008	Betongreovering Värmlandsgatan 10 pelare och terrassbjälklag
2008	Ventilationssystem, byte 7 st frånluftsfläktar till temp och tryckstyrda samt byta alla köksfläktar, injustering och OVK
2009	Takavvattning häng och stuprör byte samtliga 6 hus
2009	Takreovering efter Anticimexbesiktning hus A och B, hus C läckage vid rökluckor
2010	Takbesiktning åtgärd reovering/byte vindskivor
2011	Tilläggsisolering alla vindar
2014	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) enligt myndighetskrav Boverket
2016	Loftgångar byte lägenhetsdörrar Värmlandsgatan 10 och 10 B
2019	Relining av spillvattenledningar alla hus
2020	Markarbete asfaltering och förstärkning parkeringsyta innergård, planteringskärl, utemöbler

Årets större reparationer/underhåll/investeringar

2021 Utemöbler gård och terrass

2021 Belysning tvättstuga till modern och energibesparande



2021 Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) enligt myndighetskrav Boverket

2021 Byte frånluftsfäkt hus C efter påpekande OVK mätning

#### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Värmevärmesystem, byte termostat-och radiatorventiler, slingventiler och stamventiler, injustering av systemet, projektstart maj 2022

Garageportar, Värmlandsgatan 8 och 10, inkl motor och styrsystem under 2022

Hissar, apparatställ, hydraulik, nödtelefon och hisskorgar (inom en femårsperiod)

Takbyte (papp, pannor och vindskivor) plåtdetaljer och plåttak (inom en femårsperiod) planering solceller

Statusbesiktning utfördes 2019 i Sustend AB´s regi för planering underhåll de kommande fem åren

Det som nämns ovan är så som styrelsen bedömer behovet av planerat underhåll i dagsläget, Observera att det är en bedömning nuläge och att ny information kan komma till bla genom Stadgeenlig fastighetsbesiktning eller om mer akuta åtgärder kommer till. Styrelsens strategi är att ha ett så jämt årssavgiftsuttag som möjligt.

Beslut om en femårsplan budget och underhålls- och investeringsplan togs budgetmötet 2021 och påbörjas i samråd med hsbv början av 2022.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 148 st varav röstberättigade medlemmar 118 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	141	174	161	132	170
Skuldsättning, kr/kvm	1 125	1 135	1 245	946	959
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	131	115	120	129	126
Driftskostnad, kr/kvm	456	518	1 001	366	346
Årsavgifter, kr/kvm	614	614	602	602	602
Totala intäkter, kr/kvm	625	611	601	589	588
Nettoomsättning, tkr	5 376	5 312	5 155	5 118	5 113
Resultat efter finansiella poster, tkr	291	-417	-4 735	528	866
Soliditet, %	51	51	49	62	62

Förändringar 2021: Driftskostnader avviker från tidigare års nyckeltal, bla exkl Personalkostnader.

**Sparande:**

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.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavg ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 031 500	0	0	3 031 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 320 887	0	766 539	10 087 425
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 352 387</b>	<b>0</b>	<b>766 539</b>	<b>13 118 925</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	896 547	-417 369	-766 539	-287 361
Årets resultat, kr	-417 369	417 369	291 271	291 271
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>479 178</b>	<b>0</b>	<b>-475 268</b>	<b>3 910</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 831 565</b>	<b>0</b>	<b>291 271</b>	<b>13 122 835</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 090 000 kr samt ianspråktagande skett med 323 461 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	479 178
Årets resultat, kr	291 271
Reservation till underhållsfond, kr	-1 090 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	323 461
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 910</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 910</b>

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 1236 tkr exkl stammar. Överstiger därmed det fria egna kapitalet. Avsättning har av denna anledning gjorts med hänsyn till det fria egna kapitalets storlek.

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



## RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 376 141	5 312 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 999	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 428 140</b>	<b>5 312 222</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 563 629	-4 373 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-564 388	-493 249
Personalkostnader	Not 6	-129 168	-126 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-609 495	-592 786
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-4 866 680</b>	<b>-5 585 423</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>561 460</b>	<b>-273 201</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 189	-144 168
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-270 189</b>	<b>-144 168</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>291 271</b>	<b>-417 369</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>291 271</b>	<b>-417 369</b>

## BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	18 850 398	19 443 184
Inventarier och installationer	Not 9	126 510	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 976 908</u>	<u>19 443 184</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 180 489	2 613 637
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 180 489</u>	<u>2 613 637</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>20 157 397</u></b>	<b><u>22 056 820</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 816	6 148
Övriga fordringar	Not 11	18 377	18 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	370 677	197 714
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>390 870</u>	<u>222 239</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	5 088 372	2 989 052
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 088 372</u>	<u>2 989 052</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>5 479 243</u></b>	<b><u>3 211 290</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>25 636 639</u></b>	<b><u>25 268 111</u></b>

## BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 031 500	3 031 500
Fond för yttre underhåll	10 087 425	9 320 887
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 118 925</b>	<b>12 352 387</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-287 361	896 547
Årets resultat	291 271	-417 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 910</b>	<b>479 177</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 122 835</b>	<b>12 831 564</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 503 092	6 566 556
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 503 092</b>	<b>6 566 556</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 269 964	3 290 364
Leverantörsskulder	338 750	306 453
Skatteskulder	14 672	28 324
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 1 335 339	1 446 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 051 987	798 463
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 010 712</b>	<b>5 869 991</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>12 513 804</b>	<b>12 436 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>25 636 639</b>	<b>25 268 111</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 70 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	13 380 tkr
Förändring jämfört med föregående år	-28 tkr

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 605 636	4 605 636
Årsavgifter lokaler	561 316	561 316
Årsavgiftsbortfall lokaler	-18 700	-18 700
Hysesintäkt bostäder	0	12 500
Hysesintäkt lokaler	39 864	40 764
Hysesintäkt garage och bilplatser	132 096	139 922
Hysesintäkt övrigt	16 000	3 700
Avsatt till inre fond	0	-90 378
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 176	38 992
Övriga fakturerade kostnader	4 464	5 220
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 289	13 250
	<b>5 376 141</b>	<b>5 312 222</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	51 999	0
	<b>51 999</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-347 817	-261 925
El	-157 251	-156 777
Uppvärmning	-733 047	-602 706
Vatten	-249 803	-238 988
Renhållning	-228 942	-221 485
Bevakningskostnader	-155 808	-142 588
TV, bredband, iptelefoni	-217 946	-218 897
Serviceavtal	-19 739	-20 080
Hissar serviceavtal & besiktning	-85 188	-82 908
Förvaltningskostnader	-550 943	-589 037
Försäkringar	-112 899	-105 212
Fastighetsskatt	-262 345	-258 895
Periodiskt underhåll	-323 461	-1 333 847
Övriga driftskostnader	-118 440	-139 909
	<b>-3 563 629</b>	<b>-4 373 254</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll tvättstuga	-36 059	0
Underhåll huskropp utvändigt	-265 215	-123 254
Underhåll mark och utemiljö	-22 188	-1 186 171
Underhåll garage och bilplatser	0	-24 422
	<b>-323 461</b>	<b>-1 333 847</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 055	-12 130
Övriga förvaltningskostnader	-326 175	-341 037
Kostnader överlåtelse och pant	-21 556	-36 533
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 980	-13 444
Konsulter inför bla ventilbyte och injustering värme	-102 810	0
Förbrukningsinventarier	-4 123	0
Medlemsavgifter HSB	-52 725	-52 725
Stämma och styrelse	0	-1 416
Arrende, hyra, leasing	-35 964	-35 964
	<b>-564 388</b>	<b>-493 249</b>

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-95 200	-93 800
Övriga arvoden	0	-6 384
Revisionsarvode	-7 140	-6 945
Sociala avgifter	-26 828	-19 005
	<u>-129 168</u>	<u>-126 134</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-592 786	-592 786
Installationer och inventarier	-16 709	0
	<u>-609 495</u>	<u>-592 786</u>



	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 8 BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 530 564	28 530 564			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 187 840	1 187 840			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 718 404</b>	<b>29 718 404</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-10 275 220	-9 682 434			
Årets avskrivningar byggnader	-592 786	-592 786			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 868 006</b>	<b>-10 275 220</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 850 398</b>	<b>19 443 184</b>			
Redovisade värden byggnader	17 662 558	18 255 344			
Redovisade värden mark	1 187 840	1 187 840			
<b>Fastighetsbeteckning:</b> Balder 17					
<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1980	65 000 000	46 000 000	111 000 000	111 000 000
Lokaler		6 000 000	3 456 000	9 456 000	9 456 000
		<b>71 000 000</b>	<b>49 456 000</b>	<b>120 456 000</b>	<b>120 456 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning				25 355 000	25 355 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>25 355 000</b>	<b>25 355 000</b>
<b>Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER</b>					
Årets investeringar	143 219	0			
Utgående anskaffningsvärden	143 219	0			
Årets avskrivningar	-16 709	0			
Utgående avskrivningar	-16 709	0			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>126 510</b>	<b>0</b>			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
<b>Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					
Medlemsandel HSB	500	500			
Övriga värdepappersinnehav	1 179 989	2 613 137			
	<b>1 180 489</b>	<b>2 613 637</b>			
<b>Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	18 377	18 377			
	<b>18 377</b>	<b>18 377</b>			

	2021-12-31	2020-12-31		
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Förutbetald försäkring	79 679	76 335		
Förutbetald kabel-TV och bredband	54 052	54 045		
Förutbetalt underhåll	195 572	0		
Förutbetald fastighetsskötsel	0	28 330		
Förtubetald bevakning	39 681	0		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 693	39 005		
	<b>370 677</b>	<b>197 714</b>		
<b>Not 13 KASSA OCH BANK</b>				
Handelsbanken	19	120		
Swedbank	5 088 353	2 988 932		
	<b>5 088 372</b>	<b>2 989 052</b>		
<b>Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Nästa års amortering</b>		
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	
Stadshypotek	1,30%	2022-01-19	496 300	10 200
Stadshypotek	1,51%	2023-03-30	5 276 356	57 664
Stadshypotek	1,14%	2025-07-30	1 300 400	16 000
Stadshypotek	1,15%	2022-01-19	2 700 000	0
			<b>9 773 056</b>	<b>83 864</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>6 503 092</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				73 664
Lån som ska konverteras inom ett år				3 196 300
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>3 269 964</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,03%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				335 456
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				9 353 736
<b>Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Mervärdeskatt	18 552	16 799		
Medlemmars inre fond	1 316 787	1 428 587		
Övriga kortfristiga skulder	0	1 000		
	<b>1 335 339</b>	<b>1 446 386</b>		

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna löner och arvoden	55 040	60 781
Upplupen kostnad OVK	197 405	0
Upplupna sociala avgifter	15 779	13 580
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	152 893	121 989
Upplupna räntekostnader	19 409	20 123
Upplupen revision	12 000	11 946
Upplupen fastighetsförvaltning	0	8 152
Upplupna reparationskostnader	6 534	9 281
Förutbetalda årsavgifter och hyror	563 038	552 612
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 889	0
	<b>1 051 987</b>	<b>798 463</b>

Karlstad den \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2022

.....  
Elin Persson

.....  
John Johansson

.....  
Paul Sjöblom

.....  
Robert Hedell

.....  
Ulla Pettersson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....  
Carina Sköld  
Revisor vald av föreningsstämman

.....  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad,  
org.nr. 773200-3418

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad för år 2021. 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon

väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad för år 2021 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 revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den / 2022

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

.....  
Carina Sköld  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB BRF BALDER I KARLSTAD signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULLA PETTERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 14:29:30



**PAUL SJÖBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 10:09:51



**ROBERT HEDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 08:14:05



**JOHN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 11:09:24



**ELIN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 21:18:48



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 11:30:20



**CARINA SKÖLD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 12:06:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB BRF BALDER I KARLSTAD signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-05 kl. 11:32:09



**CARINA SKÖLD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 12:00:47

