

# ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen

## Balder

i Höganäs



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).

## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förening styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.



Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Balder i Höganäs, org.nr 769623-2813, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Höganäs och äger fastigheten Balder 3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Höganäs med adress Köpmansgatan 1C och Centralgatan 2A-B.

Inflyttning påbörjades i februari 2013. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 425 kvm samt två lokaler med en totalyta på 265 kvm. Föreningen har 24 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum och kök, 6 st

3 rum och kök, 20 st

4 rum och kök, 4 st

Byggnaderna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2011 samtidigt registrerades även föreningens stadgar.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utfördes den 26 augusti 2020 av besiktningsman från HSB Skåne. Föreningens underhållsplan har därefter uppdaterats.

Under året har föreningen tagit bort häckarna på innergården och ersatt dem med en murgröna spalje och staket. Målning av samtliga entrédörrar till trapphus har också utförts under året.

För de närmsta åren planerar styrelsen en del yttre målningsarbete samt underhåll av alla balkongdörrar.

Årets resultat blev 171 373 kr, jämfört med 57 734 kr förra året. Skillnaden beror främst på att föreningen förgående år genomförde fler underhållsåtgärder.

Den 1 januari 2021 höjdes årsavgiften med 1,5 %.

### Medlemsinformation

Under året har två överlåtelse skett (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och vid årets slut 43.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020 (utomhus på grund av Corona).

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Jan Ebefeldt (ordförande), Bengt-Arne Schier, Lisbeth Persson, Annika Kullberg, Henrik Hylak och Tomas Jakobsson.

PEB

Föreningsvald revisor har varit Per-Erik Gillberg med Afrodita Cristea som suppleant. Båda från BoRevision AB.

#### Information

I samband med invigning av förändringarna på innergården bjöds medlemmarna på grillning av hamburgare och korv. Avtalet med 55 + angående fastighetskötseln sades upp och övertas av styrelsen från och med 1 januari 2021 (trappstädningen kvarstår hos 55 +).

### Ekonomisk utveckling

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 867	1 891	1 864	1 848
Årets resultat, tkr	171	58	101	34
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	89	38	55	-6
Soliditet, %	74	73	72	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	616	604	598	592
Drift- och fastighetskostnader, kr/kvm	263	312	265	247
Lån, kr/kvm	8 436	8 820	9 046	9 230
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	24 433	-	25 611	29 045

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Drift och lån beräknas utifrån totalytan på 2 690 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om bara en lägenhet har sålts.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	48 423 655	16 141 345	318 828	-539 255	57 734
Disposition enligt stämmobeslut				57 734	-57 734
Från underhållsfond			-67 655	67 655	
Reservering till underhållsfond			150 000	-150 000	
Årets resultat					171 373
<b>Vid årets slut</b>	<b>48 423 655</b>	<b>16 141 345</b>	<b>401 173</b>	<b>-563 866</b>	<b>171 373</b>

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	171 373	57 734
Från fond för yttre underhåll*	67 655	130 181
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-150 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>89 028</b>	<b>37 915</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen)

*Per-Erik Gillberg*

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-563 866
Årets resultat	<u>171 373</u>
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-392 493</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 867 364	1 891 212
Övriga rörelseintäkter	2	80 542	47 234
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 947 906</b>	<b>1 938 446</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-708 703	-839 613
Övriga externa kostnader	4	-120 813	-104 958
Personalkostnader och arvoden	5	-45 676	-42 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-596 239	-596 239
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 471 431</b>	<b>-1 582 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>476 475</b>	<b>355 617</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 102	-297 883
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-305 102</b>	<b>-297 883</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>171 373</b>	<b>57 734</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>171 373</b>	<b>57 734</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>171 373</b>	<b>57 734</b>

12/12

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	86 347 693	86 941 060
Inventarier, verktyg och installationer		-	2 871
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 347 693</b>	<b>86 943 931</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 347 693</b>	<b>86 943 931</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		22 579	10 894
Övriga fordringar		-	3 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 324	6 025
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 903</b>	<b>20 504</b>
<b>Kassa och bank</b>	7	<b>1 178 358</b>	<b>1 484 381</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 207 261</b>	<b>1 504 885</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 554 954</b>	<b>88 448 816</b>

764

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		64 565 000	64 565 000
Fond för yttre underhåll		401 173	318 828
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>64 966 173</b>	<b>64 883 828</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-563 866	-539 255
Årets resultat		171 373	57 734
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-392 493</b>	<b>-481 521</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 573 680</b>	<b>64 402 307</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	8	22 162 000	18 369 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 162 000</b>	<b>18 369 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	532 000	5 357 000
Leverantörsskulder		11 086	72 476
Aktuella skatteskulder		1 205	1 205
Övriga skulder		18 648	14 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		256 335	232 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>819 274</b>	<b>5 677 509</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 554 954</b>	<b>88 448 816</b>

*PKS*



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	171 373	57 734
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>596 239</u>	<u>596 239</u>
	<u>767 612</u>	<u>653 973</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>767 612</b>	<b>653 973</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 399	7 083
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-33 236</u>	<u>-20 409</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>725 977</b>	<b>640 647</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inköp inventarier	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-1 032 000</u>	<u>-607 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 032 000</b>	<b>-607 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-306 023</b>	<b>33 647</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 484 381</b>	<b>1 450 734</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 178 358</b>	<b>1 484 381</b>

peg

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år
-Ombyggnad	Rak	20 år
-Inventarier	Rak	5 år

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

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

*Jed*

### Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 494 912	1 465 500
Hyror	372 452	425 712
<b>Summa</b>	<b>1 867 364</b>	<b>1 891 212</b>

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgiften med 2 %. Posten hyror avser lokaler och parkeringsplatser.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterade energikostnader	6 871	12 602
Separat debiterad fastighetsskatt	24 468	22 260
Övriga intäkter	49 203	12 372
<b>Summa</b>	<b>80 542</b>	<b>47 234</b>

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Energi	239 162	255 882
Vatten	53 788	52 725
Renhållning	48 939	48 563
Fastighetsservice	158 324	164 553
Försäkring	18 675	17 334
Kommunikation	24 642	24 160
Löpande underhåll	73 047	121 745
Planerat underhåll	67 655	130 181
Fastighetsskatt	24 471	24 470
<b>Summa</b>	<b>708 703</b>	<b>839 613</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	91 646	91 533
Juridiska kostnader	15 880	225
Arvode extern revisor	11 428	13 200
Medlemsverksamhet	1 859	-
<b>Summa</b>	<b>120 813</b>	<b>104 958</b>

*104 958*

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	43 000	36 000
Sociala kostnader	2 676	6 019
<b>Summa</b>	<b>45 676</b>	<b>42 019</b>

Utbetalning av arvoden sker efter ordinarie stämma. För perioden därefter fram till årsskiftet är det reserverat ett halvt arvode. Utifrån utbetalt arvode 2020 har lägre reservation gjorts för sociala avgifter. Arvode till styrelsen enligt beslut på senaste stämma är 50 000 kr.

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 363 875	69 363 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	69 363 875	69 363 875
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 581 815	-2 988 447
Årets avskrivningar	-593 367	-593 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 175 182	-3 581 815
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 159 000	21 159 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 159 000	21 159 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>86 347 693</b>	<b>86 941 060</b>
varav byggnader	65 188 693	65 782 060
varav mark	21 159 000	21 159 000

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Under 2015 har föreningen investerat i cykelgarage.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	32 000 000	6 800 000	38 800 000
Hyreshus lokaler	1 985 000	462 000	2 447 000
<b>Summa</b>	<b>33 985 000</b>	<b>7 262 000</b>	<b>41 247 000</b>

*PKA*

**Inventarier, verktyg och installationer**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 281	23 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 281	23 281
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 410	-17 539
Årets avskrivningar	-2 871	-2 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 281	-20 410
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>2 871</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	1 178 358	1 484 381
<b>Summa</b>	<b>1 178 358</b>	<b>1 484 381</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek AB	1,52 %	2023-04-30	2023-04-30	4 969 000	5 041 000
Stadshypotek AB	1,39 %	2022-04-30	2022-04-30	9 740 000	9 900 000
Stadshypotek AB	1,12 %	2025-03-30	2025-03-30	4 325 000	4 925 000
Stadshypotek AB	1,25 %	2024-03-30	2024-03-30	3 660 000	3 860 000
<b>Summa</b>				<b>22 694 000</b>	<b>23 726 000</b>
Varav kortfristig del				<b>532 000</b>	<b>5 357 000</b>
Varav långfristig del				<b>22 162 000</b>	<b>18 369 000</b>

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån. Dock förfaller inget av föreningens lån under 2021. Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 20 034 000 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

**Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 749 000	25 749 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 749 000</b>	<b>25 749 000</b>

*Red*

## Underskrifter

Höganäs, 2021- 03 - 03.



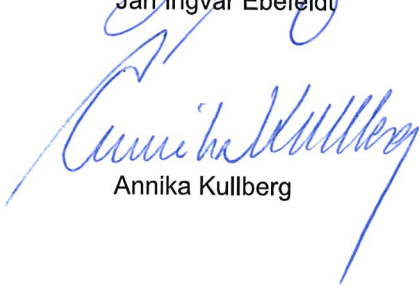
Jan Ingvar Ebefeldt



Bengt-Arne Schier



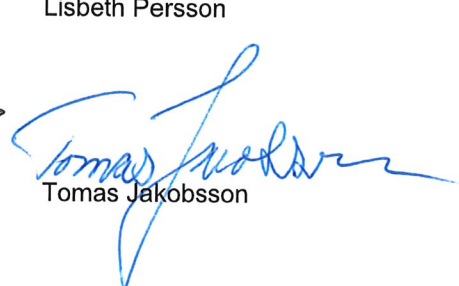
Lisbeth Persson



Annika Kullberg

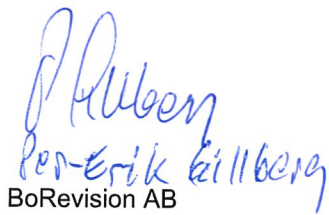


Henrik Hylak



Tomas Jakobsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 03 - 05.



Per-Erik Kullberg  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Balder i Höganäs, org.nr. 769623-2813

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Balder i Höganäs för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- 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.
- 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.
- 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.

PLG

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Balder i Höganäs för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

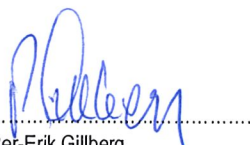
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 5/3 2021



Per-Erik Gillberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor







# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne