



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Bjälken i Karlstad

Hsb Brf Bjälken i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
277 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4520 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
208 kr/kvm



TOMTRÄTT
Ja



ÅRSAVGIFT
933 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens 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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1255 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-30.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Karlstad kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
BJÄLKEN 2	Karlstads Kommun	10 år	2035-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garageplatser	124
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 704
5	lokaler (hyresrätt)	23
53	p-platser	0
Totalt 167 objekt		5 851

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 71 st 2 rok, 22 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johnny Persson	Ordförande	2024-05-06
Lennart Faleij	Ledamot	2025-05-05
Tore Olsson	HSB-Ledamot	2023-06-18
Peer Larson	Ledamot	2024-05-06
Gudrun Larsson	Ledamot	2025-05-05
Annette Schönn	Ledamot	2025-05-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annette Schönn, Johnny Persson, Peer Larson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Faleij, Johnny Persson och Gudrun Larsson.

Revisorer har varit: Mikael Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Henrik Vesterberg (sammankallande) och Christopher Oldne, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-08.

Under 2025 har styrelsen nått framgång gällande omförhandling av tomträttsavtalet med Karlstads kommun, föreningen har fått en sänkning av tomträttsavgälden med 246 000 kr/år gentemot det nya förslaget som låg. Tomträttsavgiften blir samma som tidigare 312 000 kr/år i 10 år.

Löpande underhåll har skett under året.

Föreningen har gjort en extraamortering och löst ett lån på 703 050 kr under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Byte av tvättmaskiner Lås och passagesystem
2017	Byte av fönster
2019	Byte av balkonger
2020	Byte av lekutrustning inkl sand Inrättat övernattningsrum Målning av väggar efter balkongbyte
2021	Byte av garageportar, 11 portar 2 dörrar till miljörum Målning utomhus av väggar runt nya garageportar
2022	Färdigställt installation av 6 st elladdstolpar. Infört IMD (individuell mätning och debitering av el) samt byte av elmätare. Inköp av roddmaskin, gåband, crosstrainer samt renovering av övriga redskap i gymmet. Ny mangel till tvättstuga 2.
2023	Målning av entréer, Sydvärnsgatan 1 A,B samt 3 Byte av spis och kylskåp i föreningslokalen Byte av armaturer till led i trapphus, Sydvärnsgatan 3 Färdigställt byte av hissar, Sydvärnsgatan 1 A,B samt Sydvärnsgatan 3
2024	Lagning av sockel och fasad, OVK-besiktning, Rensning av ventilationskanaler, Bytt torktumlare tvättstuga 2, Installerat automatiska dörröppnare på Sydvärnsgatan 5 A och 5 B
2025	Renovering av motorvärmarruttag, bytt ut trasiga jordfelsbrytare Efter elbesiktning, åtgärdat alla påpekanden Bytt ut torktumlarerna i tvättstuga 3 Bytt ut multigymmet i vår träningslokal

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

Årtal	Åtgärd
2026	Inga större åtgärder
2027	Målning små enkla utrymmen inkl golvmålning Byte av tvättställ, vitt Byte av wc-stolar, vit
2028	Byte av lägenhetsdörrar Målning trapphus Byte av el i trapphus
2029	Inga större åtgärder
2030	Lagning asfaltsytor Linjemarkering Byte dränledning plast Utemiljö Byte takpapp Målning större utrymmen inkl golvmålning Byte låssystem Se över värmeanläggningar OVK-besiktning Rensning ventilationskanaler Byte takfläktar Se över elinstallationer

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	277	267	269	264	262
Skuldsättning, kr/kvm	4 520	4 732	4 826	4 502	4 602
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 637	4 854	4 954	4 523	4 618
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	208	198	161	152	140
Årsavgifter, kr/kvm	933	903	771	760	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	86	86	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	992	1 025	871	815	768
Nettoomsättning, tkr	5 572	5 429	5 097	4 670	4 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	580	528	636	765	775
Soliditet, %	15	13	11	10	6

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	169 000	0	0	169 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 251 793	0	130 945	1 382 738
S:a bundet eget kapital, kr	1 420 793	0	130 945	1 551 738
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 211 172	528 439	-130 945	2 608 666
Årets resultat, kr	528 439	-528 439	579 632	579 632
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 739 611	0	448 687	3 188 298
S:a eget kapital, kr	4 160 404	0	579 632	4 740 036

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 298 000 kr samt ianspråktagande skett med 167 055 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	2 211 172
Årets resultat, kr	579 632
Reservation till underhållsfond, kr	-298 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	167 055
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 659 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 659 859

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 572 283	5 429 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	229 720	569 906
Summa Rörelseintäkter		5 802 003	5 999 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 858 978	-2 989 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 198	-246 844
Personalkostnader	Not 6	-231 093	-209 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-872 441	-872 441
Summa Rörelsekostnader		-4 220 709	-4 318 789
Rörelseresultat		1 581 294	1 680 430
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 332	16 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 030 994	-1 168 506
Summa Finansiella poster		-1 001 662	-1 151 991
Resultat efter finansiella poster		579 632	528 439
Resultat före skatt		579 632	528 439
Årets resultat		579 632	528 439

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	28 514 495	29 376 945
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	9 990	19 980
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 524 485	29 396 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 524 985	29 397 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		321	1 750
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	34 248	30 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	222 059	377 294
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		256 627	409 238
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 411 628	3 144 493
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 411 628	3 144 493
Summa Omsättningstillgångar		3 668 256	3 553 731
Summa Tillgångar		32 193 240	32 951 157

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	169 000	169 000
Fond för yttre underhåll	1 382 738	1 251 793
Summa Bundet eget kapital	1 551 738	1 420 793
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 608 666	2 211 172
Årets resultat	579 632	528 439
Summa Fritt eget kapital	3 188 298	2 739 611
Summa Eget kapital	4 740 036	4 160 404

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 450 4005 606 250
Summa Långfristiga skulder		19 450 4005 606 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 997 89122 081 039
Leverantörsskulder		230 631325 607
Skatteskulder		12 00413 806
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	28 0005 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	734 278758 484
Summa Kortfristiga skulder		8 002 80423 184 503
Summa Skulder		27 453 20428 790 753
Summa Eget kapital och skulder		32 193 24032 951 157

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 581 294	1 680 430
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	872 441	872 441
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	872 441	872 441
Erhållen ränta	29 332	16 515
Erlagd ränta	-1 053 778	-1 176 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 429 289	1 393 230
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	152 611	82 574
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-75 766	-670 287
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	76 844	-587 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 506 133	805 517
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 238 998	-570 948
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 238 998	-570 948
Årets kassaflöde	267 135	234 569
Likvida medel vid årets början	3 144 493	2 909 924
Likvida medel vid årets slut	3 411 628	3 144 493

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	786 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 983 528	4 838 384
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	336 668	314 818
	Hyror lokaler	8 267	7 872
	Hyror garage och parkeringsplatser	233 772	234 096
	Hyror förbrukningsbaserad	274	9 422
	Övriga primära intäkter	28 389	42 050
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 590 898	5 446 642
	Hyresbortfall	-18 615	-17 330
	<i>Summa</i>	-18 615	-17 330
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 572 283	5 429 312
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	229 720	569 906
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	229 720	569 906
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-402 491	-528 521
	Snö och halk-bekämpning	-50 456	-167 661
	Reparationer	-97 293	-59 030
	Planerat underhåll	-167 055	-162 170
	Försäkringsskador	-4 195	0
	El	-309 455	-348 084
	Uppvärmning	-575 223	-528 431
	Vatten	-333 898	-280 890
	Sophämtning	-79 555	-92 866
	Fastighetsförsäkring	-136 782	-123 170
	Kabel-TV och bredband	-193 379	-193 652
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 672	-174 855
	Tomträttsavgäld	-312 000	-312 000
	Övriga driftkostnader	-22 523	-18 275
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 858 978	-2 989 603

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-73 583	-16 227
	Administrationskostnader	-21 754	-22 604
	Extern revision	-16 750	-14 875
	Konsultkostnader	-85 363	-131 825
	Medlemsavgifter	-49 000	-49 000
	Föreningsverksamhet	-6 250	-6 250
	Övriga förvaltningskostnader	-5 498	-6 063
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-258 198	-246 844

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 738	-68 600
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Övriga arvoden	-117 125	-106 900
	Sociala avgifter	-21 730	-24 901
	Övriga personalkostnader	0	-5 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-231 093	-209 901

I övriga arvoden ingår arvode till valberedning 2024 med 3 400 kr och 2025 med 13 625 kr.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-862 451	-862 451
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 990	-9 990
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-872 441	-872 441

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 824 884	53 824 884
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	420 737	420 737
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 245 621	54 245 621
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 868 675	-24 006 225
	Årets avskrivningar	-862 451	-862 451
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 731 126	-24 868 675
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 514 495	29 376 945
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	228 000	205 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 800 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	173 000	210 000
	<i>Summa</i>	77 201 000	67 815 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	29 454 000	29 454 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 454 000	29 454 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	82 450	82 450
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	82 450	82 450
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-62 470	-52 480
	Årets avskrivningar	-9 990	-9 990
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-72 460	-62 470
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 990	19 980
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar	34 248	30 194
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	34 248	30 194
--------------------------------	---------------	---------------

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 059	377 294
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	222 059	377 294
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	1 645 648	1 378 513
----------	-----------	-----------

SBAB	1 765 981	1 765 981
------	-----------	-----------

<i>Summa Kassa och bank</i>	3 411 628	3 144 493
-----------------------------	------------------	------------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,97%	2028-04-30	3 937 500	125 000
Stadshypotek	2,73%	2027-09-01	1 495 000	20 000
Stadshypotek	2,88%	2028-09-01	12 864 660	111 760
Stadshypotek	2,90%	2027-12-01	1 440 000	30 000
Stadshypotek	3,79%	2026-01-30	5 606 250	69 000
Stadshypotek	2,75%	2026-02-13	1 104 881	175 188
			26 448 291	530 948

Långfristig del	19 450 400
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	286 760
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	6 711 131
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	6 997 891
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	530 948
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 123 792
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	-2 240
	Källskatt	27 961	3 217
	Övriga kortfristiga skulder	39	4 589
	<i>Summa Övriga skulder</i>	28 000	5 567
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	472 774	468 975
	Upplupna räntekostnader	75 878	98 662
	Övriga upplupna kostnader	185 626	190 847
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	734 278	758 484

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningen är daterad
Karlstad 2026-03-30

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad, org.nr. 773200-1255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 fortlopande 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 per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Mikael Andersson

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johnny Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:45:59



Annette Schönn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:22:49



Gösta Per Tore Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:07:15



Gudrun Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:01:16



Lennart Faleij

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:52:51



Peer Larson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 10:47:47



Mikael Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:39:48



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 06:18:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 15:38:35



Urban Johansson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 06:20:40

