



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

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



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE  
194 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD  
132 kr/kvm



SKULDSÄTTNING  
1092 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET  
2%



ENERGIKOSTNAD  
132 kr/kvm



TOMTRÄTT  
NEJ



ÅRSAVGIFT  
633 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)





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening BALDER I KARLSTAD med säte i KARLSTAD org.nr. 773200-3418 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BALDER 17		1980

### Totalt 1 objekt

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. 2023-04-30.

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**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Ulla Pettersson	Ordförande
John Johansson	HSB-Ledamot
Robert Hedell	Ledamot
Elin Persson	Ledamot
Paul Sjöblom	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Paul Sjöblom och Ulla Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 8 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), samt Daniel Nilsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2023-01-01 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 september 2022. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2039. Kostnaden för stambyte är beräknad till 28,5 mkr i 2022 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 2022-09-19.

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

Årtal	Ändamål
1998	Fönsterbyte alla ytterbågar till aluminium och glas
1998-2001	Betongreovering, 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 undercentraler
2005	Alla trapphus reovering ytskikt, byte alla armaturer inkl. entrébelysning, loftgångar och gårdsbelysning till energibesparande
2005-2007	Hissar byte apparatställ, motorblock och hydraulik, installationer hisskorgar 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
2009-2011	Takarbeten + tilläggsisolering vindar
2016	Loftgångar byte lägenhetsdörrar Värmlandsgatan 10 och 10 B
2019	Relining av spillvattenledningar alla hus
2020	Markarbete asfaltering och förstärkning parkeringsyta innergård, planteringskärl, utemöbler
2021	Utemöbler gård och terrass, belysning tvättstuga till modern och energibesparande
2021	Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) enl myndighetskrav Boverket, byte frånluftsfläkt hus C OVK anmärkning.

**Årets större reparationer/underhåll:**

2022 Värmsystem, byte stam/sling/termostatventiler alla lgh och gemensamma utrymmen samt injustering av systemet, 2,4 miljoner.

2022 Utbyte av ventilation tvättstuga inkl OVK

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

Byte frånluftsfläktar 5 st inkl ny styrutrustning till befintlig fastighetsstyrning  
Byte armaturer källar/vindsförråd/portaler och garage till LED och närvarostyrning med grundbelysning  
Renovering 5 hissar, apparatställ, hydraulik, nödtelefon och hisskorgar,  
Lägenhetsdörrar i trapphus.  
Takbyte (papp, pannor och vindskivor) och plåttak/plåtdetaljer  
Lås/passersystem/porttelefon inkl interaktiva trapphustavlor  
Garageportar Vlg 8 och 10, ink motor och styrsystem

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

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 152 st varav röstberättigade medlemmar 118 st varav HSB Värmland utgör

en medlem.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	194	141	174	161	132
Skuldsättning, kr/kvm	1 092	1 125	1 135	1 245	946
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	132	131	115	120	129
Driftskostnad, kr/kvm	690	456	518	1 001	366
Årsavgifter, kr/kvm	633	614	614	602	602
Totala intäkter, kr/kvm	646	625	611	601	589
Nettoomsättning, tkr	5 559	5 376	5 312	5 155	5 118
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 490	291	-417	-4 735	528
Soliditet, %	49	51	51	49	62

Förändringar from 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 årsavgiften 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	10 087 425	0	-1 556 892	8 530 533
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>13 118 925</b>	<b>0</b>	<b>-1 556 892</b>	<b>11 562 033</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-287 361	291 271	1 556 892	1 560 802
Årets resultat, kr	291 271	-291 271	-1 490 458	-1 490 458
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 910</b>	<b>0</b>	<b>66 434</b>	<b>70 344</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 122 835</b>	<b>0</b>	<b>-1 490 458</b>	<b>11 632 377</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 556 892 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	3 910
Årets resultat, kr	-1 490 458
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 556 892
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>70 344</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>70 344</b>

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 1427 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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 567 635	5 376 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 962	51 999
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 612 597</b>	<b>5 428 140</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 704 000	-3 563 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-504 536	-564 388
Personalkostnader	Not 6	-134 191	-129 168
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 430	-609 495
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 964 157</b>	<b>-4 866 680</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 351 560</b>	<b>561 460</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 898	-270 189
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-138 898</b>	<b>-270 189</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 490 458</b>	<b>291 271</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 490 458</b>	<b>291 271</b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	18 257 612	18 850 398
Inventarier och installationer	Not 9	97 866	126 510
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 355 478</u>	<u>18 976 908</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 180 489	1 180 489
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 180 489</u>	<u>1 180 489</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>19 535 967</b></u>	<u><b>20 157 397</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		91	1 816
Övriga fordringar	Not 11	12 475	18 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	249 937	370 677
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>262 503</u>	<u>390 870</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	3 821 095	5 088 372
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 821 095</u>	<u>5 088 372</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>4 083 599</b></u>	<u><b>5 479 243</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>23 619 566</b></u>	<u><b>25 636 639</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<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		8 530 533	10 087 425
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>11 562 033</u>	<u>13 118 925</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 560 802	-287 361
Årets resultat		-1 490 458	291 271
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>70 344</u>	<u>3 910</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>11 632 377</b></u>	<u><b>13 122 835</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 495 900	6 503 092
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 495 900</u>	<u>6 503 092</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 990 792	3 269 964
Leverantörsskulder		344 967	338 750
Skatteskulder		12 418	14 672
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 278 790	1 335 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	864 322	1 051 987
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>8 491 288</u>	<u>6 010 712</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>11 987 188</b></u>	<u><b>12 513 804</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>23 619 566</b></u>	<u><b>25 636 639</b></u>

## 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

13380 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 743 920	4 605 636
Årsavgifter lokaler	578 156	561 316
Årsavgiftsbortfall lokaler	-18 700	-18 700
Hysesintäkt lokaler	73 404	39 864
Hysesintäkt garage och bilplatser	141 029	132 096
Hysesintäkt övrigt	7 600	16 000
Konsumtionsavgift el	1 640	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 639	21 176
Övriga fakturerade kostnader	5 253	4 464
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 694	14 289
	<b>5 567 635</b>	<b>5 376 141</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	44 962	51 999
	<b>44 962</b>	<b>51 999</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-314 050	-347 817
El	-215 310	-157 251
Uppvärmning	-702 452	-733 047
Vatten	-227 892	-249 803
Renhållning	-233 243	-228 942
Bevakningskostnader	-163 295	-155 808
TV, bredband, iptelefoni	-218 837	-217 946
Serviceavtal	-4 787	-19 739
Hissar serviceavtal & besiktning	-87 703	-85 188
Förvaltningskostnader	-407 732	-550 943
Försäkringar	-120 768	-112 899
Fastighetsskatt	-271 485	-262 345
Periodiskt underhåll	-2 556 892	-323 461
Övriga driftskostnader	-179 554	-118 440
	<b>-5 704 000</b>	<b>-3 563 629</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-36 059
Underhåll installationer	-2 538 178	0
Underhåll huskropp	0	-265 215
Underhåll tak	-18 714	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-22 188
	<b>-2 556 892</b>	<b>-323 461</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 734	-11 055
Övriga förvaltningskostnader	-304 679	-326 175
Kostnader överlåtelse och panter	-23 263	-21 556
Föreningsverksamhet	-10 381	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 042	-9 980
Konsulter	-6 750	-102 810
Förbrukningsinventarier	-49 997	-4 123
Medlemsavgifter HSB	-52 725	-52 725
Arrende, hyra, leasing	-35 964	-35 964
	<b>-504 536</b>	<b>-564 388</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-102 026	-95 200
Revisionsarvode	-7 245	-7 140
Sociala avgifter	-24 920	-26 828
	<b>-134 191</b>	<b>-129 168</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-592 786	-592 786
Installationer och inventarier	-28 644	-16 709
	<b>-621 430</b>	<b>-609 495</b>

	2022-12-31	2021-12-31			
<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	-10 868 006	-10 275 220			
Årets avskrivningar byggnader	-592 786	-592 786			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 460 792</b>	<b>-10 868 006</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 257 612</b>	<b>18 850 398</b>			
Redovisade värden byggnader	17 069 772	17 662 558			
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	79 000 000	41 000 000	120 000 000	111 000 000
Lokaler		6 800 000	2 880 000	9 680 000	9 456 000
		<b>85 800 000</b>	<b>43 880 000</b>	<b>129 680 000</b>	<b>120 456 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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>					
Ingående anskaffningsvärden	143 219	0			
Årets investeringar	0	143 219			
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>143 219</b>	<b>143 219</b>			
Ingående avskrivningar	-16 709	0			
Årets avskrivningar	-28 644	-16 709			
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-45 353</b>	<b>-16 709</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 866</b>	<b>126 510</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	1 179 989			
<b>1 180 489</b>	<b>1 180 489</b>				
<b>Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	12 475	18 377			
<b>12 475</b>	<b>18 377</b>				
<b>Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetald försäkring	83 500	79 679			
Förutbetald kabel-TV och bredband	53 211	54 052			
Förutbetald bevakning	43 989	39 681			
Förutbetalt underhåll	0	195 572			
Upplupen intäkt försäkringsbolag	33 307	0			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 930	1 693			
<b>249 937</b>	<b>370 677</b>				

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 KASSA OCH BANK</b>		
Swedbank	3 821 095	5 088 372
	<b>3 821 095</b>	<b>5 088 372</b>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,10%	3-mån	486 100	10 200
Stadshypotek	1,51%	2023-03-30	5 218 692	57 664
Stadshypotek	1,14%	2025-07-30	1 284 400	16 000
Stadshypotek	1,41%	2024-03-01	2 497 500	270 000
			<b>9 486 692</b>	<b>353 864</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>3 495 900</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				286 000
Lån som ska konverteras inom ett år				5 704 792
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>5 990 792</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 415 456
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 717 372

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	10 065	18 552
Medlemmars inre fond	1 268 725	1 316 787
	<b>1 278 790</b>	<b>1 335 339</b>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	55 545	55 040
Upplupen kostnad OVK	0	197 405
Upplupna sociala avgifter	15 916	15 779
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	168 241	152 893
Upplupna räntekostnader	21 728	19 409
Upplupen revision	12 000	12 000
Upplupna reparationskostnader	0	6 534
Förutbetalda årsavgifter och hyror	582 262	563 038
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 630	29 889
	<b>864 322</b>	<b>1 051 987</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Elin Persson

.....  
John Johansson

.....  
Paul Sjöblom

.....  
Robert Hedell

.....  
Ulla Pettersson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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 2022. 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 2022 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 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 Balder i Karlstad för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

.....  
Carina Sköld  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULLA PETTERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-02-18 kl. 13:56:54



**PAUL SJÖBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 18:15:04



**ROBERT HEDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 11:09:58



**JOHN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 10:46:46



**ELIN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-02-23 kl. 18:26:30



**CARINA SKÖLD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 12:35:53



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 16:17:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CARINA SKÖLD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 12:37:16



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-02-27 kl. 16:19:13

