



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

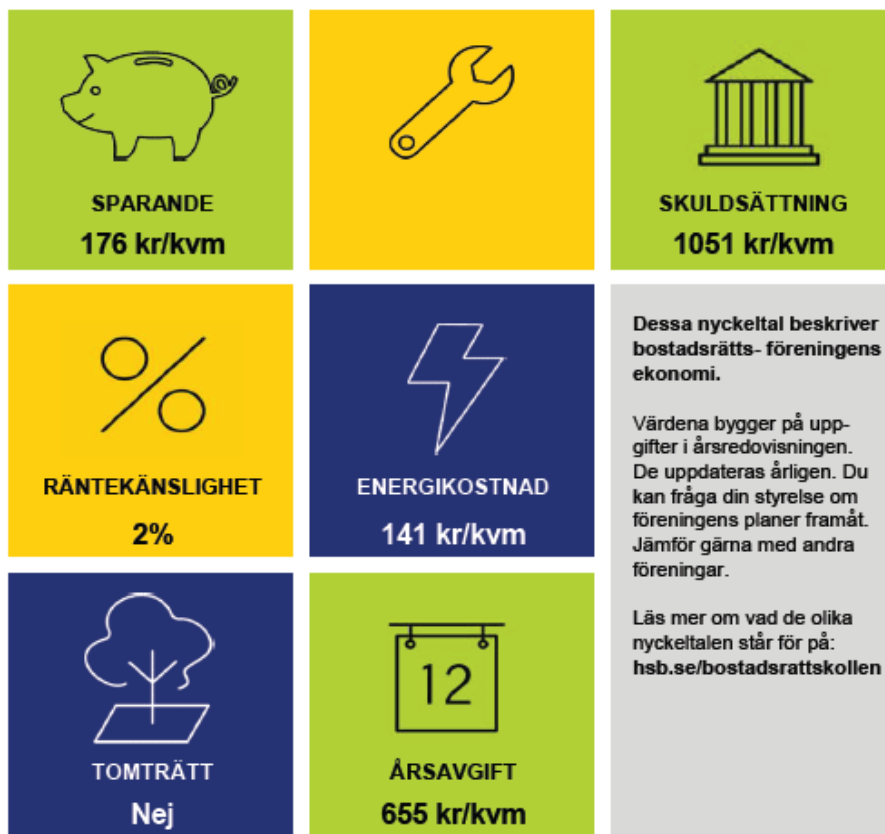
Hemsida; brfbalder.blogspot.com



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



HSB Värmland Ekonomisk förening, Box 141
651 04 Karlstad tel. 054-198400, www.hsb.se/varmland



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad med säte i KARLSTAD org.nr. 773200-3418 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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. 2024-04-30.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 15 st 1 rok, 52 st 2 rok, 47 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
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: Robert Hedell, Elin Persson, Ulla Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av John Johansson, Ulla Pettersson, Robert Hedell och Elin Persson.

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

Valberedning har varit: Daniel Nilsson (sammankallande), Lena Nyberg samt Daniel Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning. Utöver månadsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören.

Föreningen har en aktuell 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades 2023-09-14. Enligt upprättad underhållsplan skall stambyte genomföras år 2039. Kostnaden för stambyte är beräknad till 31,7 mkr i 2023 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 2023-09-21.

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.
2022	Värmesystem, byte stam/sling/termostatventiler alla lgh och gemensamma utrymmen samt injustering av systemet
2023	Byte armaturer källar/vindsförråd/portaler och garage till LED och närvarostyrning med grundbelysning

Årets större reparationer/underhåll:

2024 Renovering 5 st hissar, apparatställ,hydraulik och motorblock. 2 500 000 kr exkl. moms för samtliga hissar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Lägenhetsdörrar i trapphus inkl måleri ytskikt och reovering belysning

Takbyte (papp, pannor och vindskivor) och plåttak/plåtdetaljer

Låssystem lägenheter och gemensamma utrymmen.

Garageportar Vlg 8 och 10, ink motor och styrsystem.

Ovan åtgärder har föreningen inte fått in några priser på i dagsläget.

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 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 155 st varav röstberättigade medlemmar 118 st varav HSB Värmland utgör

en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	176	194	141	174	161
Skuldsättning, kr/kvm	1 051	1 092	1 125	1 135	1 245
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 080	1 122	1 156	1 166	1 280
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	141	132	131	115	120
Årsavgifter, kr/kvm	655	633	614	614	602
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	674	646	625	611	601
Nettoomsättning, tkr	5 808	5 559	5 376	5 312	5 155
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	-1 490	291	-417	-4 735
Soliditet, %	50	49	51	51	49

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	8 530 533	0	232 458	8 762 991
S:a bundet eget kapital, kr	11 562 033	0	232 458	11 794 491
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 560 802	-1 490 458	-232 458	-162 114
Årets resultat, kr	-1 490 458	1 490 458	171 829	171 829
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	70 344	0	-60 629	9 715
S:a eget kapital, kr	11 632 377	0	171 829	11 804 206

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 970 000 kr samt ianspråktagande skett med 737 542 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	70 344
Årets resultat, kr	171 829
Reservation till underhållsfond, kr	-970 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	737 542
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 715

Avsättning till underhållsfonden överensstämmer inte med upprättad underhållsplan. Avsättningsbehovet enligt underhållsplanen uppgår till 1678 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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 807 784	5 567 635
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 210	44 962
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 859 994	5 612 597
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-4 135 304	-5 704 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-518 866	-504 536
Personalkostnader	Not 6	-150 029	-134 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 430	-621 430
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 425 628	-6 964 157
RÖRELSERESULTAT		434 366	-1 351 560
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		491	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 028	-138 898
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-262 537	-138 898
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		171 829	-1 490 458
ÅRETS RESULTAT		171 829	-1 490 458

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 664 826	18 257 612
Inventarier och installationer	Not 9	69 222	97 866
Summa materiella anläggningstillgångar		17 734 048	18 355 478
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 180 489	1 180 489
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 180 489	1 180 489
Summa anläggningstillgångar		18 914 537	19 535 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41	91
Övriga fordringar	Not 11	12 966	12 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	198 880	249 937
Summa kortfristiga fordringar		211 887	262 503
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	4 391 732	3 821 095
Summa kassa och bank		4 391 732	3 821 095
Summa omsättningstillgångar		4 603 619	4 083 599
SUMMA TILLGÅNGAR		23 518 156	23 619 566

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 031 500	3 031 500
Fond för yttre underhåll	8 762 991	8 530 533
Summa bundet eget kapital	11 794 491	11 562 033
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-162 114	1 560 802
Årets resultat	171 829	-1 490 458
Summa fritt eget kapital	9 715	70 344
Summa eget kapital	11 804 206	11 632 377
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 252 400	3 495 900
Summa långfristiga skulder	1 252 400	3 495 900
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	7 880 428	5 990 792
Leverantörsskulder	256 767	344 967
Skatteskulder	19 924	12 418
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 1 227 722	1 278 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 076 709	864 322
Summa kortfristiga skulder	10 461 550	8 491 288
Summa skulder	11 713 950	11 987 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 518 156	23 619 566

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	434 366	-1 351 560
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	621 430	621 430
Övriga poster	0	0
	1 055 796	-730 130
Erhållen ränta	491	0
Erlagd ränta	-213 208	-136 579
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	843 079	-866 709
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 617	128 367
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	30 806	-242 571
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	924 501	-980 913
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-353 864	-286 364
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-353 864	-286 364
ÅRETS KASSAFLÖDE	570 637	-1 267 277
Likvida medel vid årets början	3 821 095	5 088 372
Likvida medel vid årets slut	4 391 732	3 821 095
	570 637	-1 267 277

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) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 13 380 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 933 588	4 743 920
Årsavgifter lokaler	601 280	578 156
Årsavgiftsbortfall lokaler	-18 700	-18 700
Hysesintäkt lokaler	86 034	73 404
Hysesintäkt garage och bilplatser	148 920	141 029
Hysesintäkt övrigt	7 000	7 600
Hysesrabatter	-1 092	0
Konsumtionsavgift el	2 568	1 640
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 378	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 555	24 639
Övriga fakturerade kostnader	7 703	5 253
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 550	10 694
	5 807 784	5 567 635
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	44 962
Elstöd	52 210	0
	52 210	44 962
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-299 480	-314 050
El	-264 973	-215 310
Uppvärmning	-737 781	-702 452
Vatten	-224 265	-227 892
Renhållning	-248 086	-233 243
Bevakningskostnader	-185 563	-163 295
TV, bredband, iptelefoni	-218 367	-218 837
Serviceavtal	-19 448	-4 787
Hissar serviceavtal & besiktning	-93 641	-87 703
Förvaltningskostnader	-534 032	-407 732
Försäkringar	-133 545	-120 768
Fastighetskatt	-279 535	-271 485
Periodiskt underhåll	-737 542	-2 556 892
Övriga driftskostnader	-159 047	-179 554
	-4 135 304	-5 704 000
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 079	-11 734
Övriga förvaltningskostnader	-321 647	-304 679
Kostnader överlåtelse och panter	-20 801	-23 263
Föreningsverksamhet	0	-10 381
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-14 658	-9 042
Konsulter	-32 311	-6 750
Förbrukningsinventarier	-13 431	-49 997
Medlemsavgifter HSB	-52 725	-52 725
Stämma och styrelse	-11 249	0
Arrende, hyra, leasing	-35 964	-35 964
	-518 866	-504 536
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen	-105 000	-102 026
Övriga arvoden	-6 520	0
Revisionsarvode	-7 875	-7 245
Sociala avgifter	-27 847	-24 920
Utbildning	-2 787	0
	-150 029	-134 191
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-592 786	-592 786
Installationer och inventarier	-28 644	-28 644
	-621 430	-621 430

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 530 564	28 530 564			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 187 840	1 187 840			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 718 404	29 718 404			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-11 460 792	-10 868 006			
Årets avskrivningar byggnader	-592 786	-592 786			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 053 578	-11 460 792			
Utgående redovisat värde	17 664 826	18 257 612			
Redovisade värden byggnader	16 476 986	17 069 772			
Redovisade värden mark	1 187 840	1 187 840			
Fastighetsbeteckning:	Balder 17				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1980	79 000 000	41 000 000	120 000 000	120 000 000
Lokaler		6 800 000	2 880 000	9 680 000	9 680 000
		85 800 000	43 880 000	129 680 000	129 680 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				25 355 000	25 355 000
Summa ställda säkerheter				25 355 000	25 355 000
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	143 219	143 219			
Utgående anskaffningsvärden	143 219	143 219			
Ingående avskrivningar	-45 353	-16 709			
Årets avskrivningar	-28 644	-28 644			
Utgående avskrivningar	-73 996	-45 353			
Utgående redovisat värde	69 222	97 866			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
Övriga värdepappersinnehav	1 179 989	1 179 989			
	1 180 489	1 180 489			
Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	12 966	12 475			
	12 966	12 475			
Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	90 307	83 500			
Förutbetalad bevakning	48 136	43 989			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	53 266	53 211			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 171	69 237			
	198 880	249 937			

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KASSA OCH BANK

Swedbank	4 391 732	3 821 095
	4 391 732	3 821 095

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,14%	2025-07-30	1 268 400	16 000
Stadshypotek	4,90%	2024-01-19	475 900	10 200
Stadshypotek	4,90%	2024-01-02	5 161 028	57 664
Stadshypotek	1,41%	2024-03-01	2 227 500	270 000
			9 132 828	353 864

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 252 400**

Nästa års amortering av långfristig skuld	16 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 864 428
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	7 880 428

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 415 456
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 363 508

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	25 521	10 065
Medlemmars inre fond	1 202 201	1 268 725
	1 227 722	1 278 790

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	64 575	55 545
Upplupna sociala avgifter	18 619	15 916
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	162 888	168 241
Upplupna räntekostnader	71 548	21 728
Upplupen revision	15 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	635 292	582 262
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 787	8 630
	1 076 709	864 322

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 föreningsstämmanUrban 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 2023. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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. Risker 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad

så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-27 kl. 12:49:17



PAUL SJÖBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:51:39



ROBERT HEDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:17:40



JOHN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:57:01



ELIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:58:38



CARINA SKÖLD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:28:52



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:45:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-03 kl. 10:26:28



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:46:12

