



Org Nr: -

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad

Org.nr: 773200-1255

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

# Hsb Brf Bjälken i Karlstad



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



**SPARANDE**  
**269 kr/kvm**



**SKULDSÄTTNING**  
**4826 kr/kvm**



**RÄNTEKÄNSLIGHET**  
**6%**



**ENERGIKOSTNAD**  
**161 kr/kvm**



**TOMTRÄTT**  
**ja**



**ÅRSavgift**  
**771 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](https://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 2023

### 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	2025-01-01	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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
9	garageplatser	124
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 704
5	lokaler (hyresrätt)	27
51	p-platser	0
6	laddplatser varav 3 st är besöksparkering	0
<b>Totalt 171 objekt</b>		<b>5 855</b>

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	2022-05-02
Lennart Faleij	Ledamot	2023-05-02
Tore Olsson	Ledamot	2023-06-18
Peer Larson	Ledamot	2023-05-09
Gudrun Larsson	Ledamot	2023-05-02
Annette Schönn	Ledamot	2023-05-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johnny Persson och Peer Larson.  
Styrelsen har under året hållit 13 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), samt Christopher Oldne, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02. En extrastämma pga ändring av stadgar hölls 2023-06-26.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov som uppdaterades 2023-11-13.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-17.

Föreningen har bytt samtliga hissar (3st) under 2023 till en kostnad av 4 661 749 kr.

Styrelsen har ansökt om bidrag från Länsstyrelsen för hissbytet. Bidrag på 200 000 kr för 1 st hiss har beviljats.  
Förhoppningsvis beviljas bidrag även för de två andra hissarna.

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

Årtal	Ändamål
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, Sydvarnsgatan 1 A,B samt 3 Byte av spis och kylskåp i föreningslokalen Byte av armaturer till led i trapphus, Sydvarnsgatan 3 Färdigställt byte av hissar, Sydvarnsgatan 1 A,B samt Sydvarnsgatan 3

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK-besiktning Rensning ventilationskanaler till en uppskattad kostnad av 131 000 kr
2025	Asfaltytor till en uppskattad kostnad av 414 000 kr
2026	Inga större åtgärder
2027	Byte el i källare till en uppskattad kostnad av 312 000 kr
2028	Byte av lägenhetsdörrar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 124 och under året har det tillkommit 13 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 121.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	269	264	262	227	143
Skuldsättning, kr/kvm	4 826	4 502	4 602	4 696	4 865
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 954	4 523	4 618	4 713	4 883
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	161	152	140	123	132
Årsavgifter, kr/kvm	771	760	739	739	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	90	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	871	815	768	768	772
Nettoomsättning, tkr	5 097	4 670	4 398	4 397	4 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	636	765	775	216	-727
Soliditet, %	11	10	6	5	4

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	895 431	0	162 531	1 057 962
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 064 431</b>	<b>0</b>	<b>162 531</b>	<b>1 226 962</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 166 422	764 955	-162 531	1 768 846
Årets resultat, kr	764 955	-764 955	636 157	636 157
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 931 377</b>	<b>0</b>	<b>473 626</b>	<b>2 405 003</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 995 808</b>	<b>0</b>	<b>636 157</b>	<b>3 631 965</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 218 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 469 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	1 931 377
Årets resultat, kr	636 157
Reservation till underhållsfond, kr	-218 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 469
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 405 003</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>2 405 003</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 096 583	4 669 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 773	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 102 356</b>	<b>4 669 535</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 205 757	-2 271 667
Underhåll enligt plan	Not 5	-55 469	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-350 883	-306 644
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-202 872	-201 417
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-769 861	-747 890
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-116 383	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 701 224</b>	<b>-3 527 619</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 401 132</b>	<b>1 141 916</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		563	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 538	-376 991
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-764 975</b>	<b>-376 961</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>636 157</b>	<b>764 955</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	30 239 396	26 653 901
Inventarier och installationer	Not 11	29 970	39 960
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	4 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 269 366</u>	<u>26 698 361</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>30 269 866</b></u>	<u><b>26 698 861</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 495	1
Kundfordringar		3 514	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	36 098	140 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	449 846	235 949
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>493 953</u>	<u>375 968</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	2 909 924	2 571 522
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 909 924</u>	<u>2 571 522</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 403 877</b></u>	<u><b>2 947 489</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>33 673 743</b></u>	<u><b>29 646 350</b></u>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	169 000	169 000
Fond för yttre underhåll	1 057 962	895 431
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 226 962</b>	<b>1 064 431</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 768 846	1 166 422
Årets resultat	636 157	764 955
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 405 003</b>	<b>1 931 377</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 631 965</b>	<b>2 995 808</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 19 978 920	5 040 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 978 920</b>	<b>5 040 550</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 279 317	20 758 635
Leverantörsskulder	898 518	186 790
Aktuell skatteskuld	Not 18 19 875	19 557
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 29 959	19 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 835 188	625 229
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 062 858</b>	<b>21 609 991</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>30 041 778</b>	<b>26 650 541</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>33 673 743</b>	<b>29 646 350</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 401 132	1 141 916
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	769 861	747 890
	<u>2 170 993</u>	<u>1 889 807</u>
Erhållen ränta	563	30
Erlagd ränta	-700 999	-372 997
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 470 557</u>	<u>1 516 840</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-117 985	-118 481
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 094 405	-84 746
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>2 446 977</u>	<u>1 313 612</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-4 340 867	-227 325
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-49 950
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-4 340 867</u>	<u>-277 275</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	2 232 292	-540 948
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>2 232 292</u>	<u>-540 948</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>338 402</b>	<b>495 389</b>
Likvida medel vid årets början	2 571 522	2 076 132
Likvida medel vid årets slut	<u>2 909 924</u>	<u>2 571 522</u>
	<b>338 402</b>	<b>495 389</b>

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

#### Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

#### 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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	4 398 644	4 189 204
Hysesintäkt lokaler	8 576	8 164
Hysesintäkt garage och bilplatser	219 696	176 040
Hysesintäkt övrigt	9 570	6 450
Hysesrabatter	-1 752	-2 400
Konsumtionsavgift el	263 272	110 208
Övriga intäkter i verksamheten	17 620	13 350
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 190	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 734	20 029
Övriga fakturerade kostnader	200	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	153 833	148 490
	<b>5 096 583</b>	<b>4 669 535</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	5 773	0
	<b>5 773</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-91 309	-214 401
El	-211 058	-185 797
Uppvärmning	-498 689	-486 526
Tomträttsavgäld	-312 000	-312 000
Vatten	-235 773	-199 006
Renhållning	-112 221	-106 362
Bevakningskostnader	-9 993	-4 444
TV, bredband, iptelefoni	-193 719	-193 445
Serviceavtal	-4 000	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 580	-35 479
Förvaltningskostnader	-205 733	-228 008
Försäkringar	-109 328	-99 884
Fastighetsskatt	-158 295	-155 709
Övriga driftskostnader	-43 060	-50 607
	<b>-2 205 757</b>	<b>-2 271 667</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	-46 125	0
Underhåll huskropp utvändigt	-9 344	0
	<b>-55 469</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-17 500	-10 750
Övriga förvaltningskostnader	-205 193	-169 952
Kostnader överlåtelse och panter	-18 267	-21 487
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 532	-10 705
Konsulter	-52 891	-6 688
Förbrukningsinventarier	0	-41 563
Medlemsavgifter HSB	-45 500	-45 500
	<b>-350 883</b>	<b>-306 644</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har ingen personal anställd		
Arvode till styrelsen	-76 300	-76 650
Vicevärdsarvode	-96 000	-96 000
Övriga arvoden	-10 100	-7 900
Sociala avgifter	-20 472	-20 867
	<u>-202 872</u>	<u>-201 417</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-759 871	-737 900
Installationer och inventarier	-9 990	-9 990
	<u>-769 861</u>	<u>-747 890</u>
<b>Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER</b>		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (Hissar)	-116 383	0
	<u>-116 383</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 013 403	49 665 703
Årets försäljning, utrangering byggnad	-650 268	0
Årets investering byggnader	4 461 749	347 700
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	420 737	420 737
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 245 621</b>	<b>50 434 140</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-23 780 239	-23 042 339
Årets försäljning, utrangering byggnad	533 885	0
Årets avskrivningar byggnader	-759 871	-737 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 006 225</b>	<b>-23 780 239</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 239 396</b>	<b>26 653 901</b>
Redovisade värden byggnader	29 818 659	26 233 164
Redovisade värden markanläggningar	420 737	420 737

**Fastighetsbeteckning: Bjälken 2**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1981	49 000 000	18 400 000	67 400 000	67 400 000
Lokaler		205 000	210 000	415 000	415 000
		<b>49 205 000</b>	<b>18 610 000</b>	<b>67 815 000</b>	<b>67 815 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning				29 454 000	29 454 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>29 454 000</b>	<b>29 454 000</b>

**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	82 450	32 500
Årets investeringar	0	49 950
Utgående anskaffningsvärden	82 450	82 450
Ingående avskrivningar	-42 490	-32 500
Årets avskrivningar	-9 990	-9 990
Utgående avskrivningar	-52 480	-42 490
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 970</b>	<b>39 960</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	4 500	124 875
Omklassificering till Byggnader och mark	-4 500	-120 375
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	4 500

**Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	33 957	31 454
Övrig skattefordran	0	108 564
	<b>33 957</b>	<b>140 018</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	123 170	109 327
Förutbetalad kabel-TV och bredband	46 932	47 035
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 744	79 587
	<b>249 846</b>	<b>235 949</b>

**Not 16 BANK**

Swedbank	2 909 924	2 571 522
	<b>2 909 924</b>	<b>2 571 522</b>

**Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		5,10%	2024-02-12	1 455 257	175 188
Stadshypotek		1,29%	2024-04-30	853 050	100 000
Stadshypotek		2,79%	2025-04-30	4 187 500	125 000
Stadshypotek		4,72%	2025-09-01	13 018 180	71 760
Stadshypotek		4,61%	2025-09-01	1 500 000	0
Stadshypotek		4,26%	2025-12-01	1 500 000	30 000
Stadshypotek		3,95%	2024-01-30	5 744 250	69 000
				<b>28 258 237</b>	<b>570 948</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 978 920**

Nästa års amortering av långfristig skuld 226 760

Lån som ska konverteras inom ett år 8 052 557

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 279 317**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,16%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 283 792

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 25 403 497

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	19 875	19 557
	<b>19 875</b>	<b>19 557</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	15 375	13 935
Arbetsgivaravgifter	5 991	5 485
Övriga kortfristiga skulder	8 593	360
	<b>29 959</b>	<b>19 780</b>

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	106 311	41 772
Förutbetalda årsavgifter och hyror	426 327	434 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302 550	149 288
	<b>835 188</b>	<b>625 229</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Johnny Persson Gudrun Larsson Annette Schönn

Lennart Faleij Peer Larson Tore Olsson

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

Mikael Andersson Urban Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman Auktoriserad revisor  
utsedd av HSB Riksförbund



# 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 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 fortlöpa 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

.....  
Mikael Andersson

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHNNY PERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:16:17



**ANNETTE SCHÖNN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 17:03:24



**TORE OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:13:05



**GUDRUN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 08:58:48



**LENNART FALEIJ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:20:24



**PEER LARSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 18:06:56



**MIKAEL ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 18:18:36



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:06:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-14 kl. 18:19:22



**URBAN JOHANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 13:07:16

