



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Bjälken i Karlstad

Hsb Brf Bjälken i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE

269 kr/kvm



SKULDSÄTTNING

4732 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET

5%



ENERGIKOSTNAD

198 kr/kvm



TOMTRÄTT

ja



ÅRSAVGIFT

903 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad Kommun org.nr. 773200-1255 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garageplatser	124
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 704
5	lokaler (hyresrätt)	27
53	p-platser	0
Totalt 167 objekt		5 855

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Johnny Persson	Ordförande	2024-05-06
Lennart Faleij	Ledamot	2023-05-02
Tore Olsson	Ledamot	2023-06-18
Peer Larson	Ledamot	2024-05-06
Gudrun Larsson	Ledamot	2023-05-02
Annette Schönn	Ledamot	2023-05-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gudrun Larsson, Lennart Faleij och Annette Schönn.

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) och Christopher Oldne, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-20.

Under 2024 har styrelsen påbörjat omförhandling av tomträttsavtalet med Karlstads kommun, beräknas slutföras under 1:a halvåret 2025.

Föreningen har erhållit totalt 600 000 kr i bidrag från Länsstyrelsen för de nya hissarna på Sydvarnsgatan 1 A, 1B och 3.

Föreningen har också erhållit bidrag på 21 000 kr från Länsstyrelsen för installation av dörrautomatiken på Sydvarnsgatan 5 A och 5 B.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

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

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

Årtal	Åtgärd
2025	Målning enkla utrymmen Målning våtrum Lagning av klinkergolv i våtutrymmen Byte av kvarstående lysrör och kompaktlysrör till ledbelysning Byte av exteriörbelysning på vägg/tak till ledbelysning
2026	Byte cykelställ Byte el i källare uppskattad kostnad 312 000 kr
2027	Inga större åtgärder
2028	Byte av lägenhetsdörrar Målning trapphus Byte av el i trapphus
2029	Inga större åtgärder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	267	269	264	262	227
Skuldsättning, kr/kvm	4 732	4 826	4 502	4 602	4 696
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 854	4 954	4 523	4 618	4 713
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	198	161	152	140	123
Årsavgifter, kr/kvm	903	771	760	739	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	90	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 025	871	815	768	768
Nettoomsättning, tkr	5 429	5 097	4 670	4 398	4 397
Resultat efter finansiella poster, tkr	528	636	765	775	216
Soliditet, %	13	11	10	6	5

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	169 000	0	0	169 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 057 962	0	193 831	1 251 793
S:a bundet eget kapital, kr	1 226 962	0	193 831	1 420 793
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 768 846	636 157	-193 831	2 211 172
Årets resultat, kr	636 157	-636 157	528 439	528 439
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 405 003	0	334 608	2 739 611
S:a eget kapital, kr	3 631 965	0	528 439	4 160 404

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 162 169 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 405 003
Årets resultat, kr	528 439
Reservation till underhållsfond, kr	-356 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	162 169
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 739 611

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 739 611

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 429 312	4 942 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	569 906	159 443
Summa Rörelseintäkter		5 999 218	5 102 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 989 603	-2 423 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 844	-188 625
Personalkostnader	Not 6	-209 901	-202 872
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-872 441	-769 861
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-116 383
Summa Rörelsekostnader		-4 318 789	-3 701 224
Rörelseresultat		1 680 430	1 401 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 515	563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 168 506	-765 538
Summa Finansiella poster		-1 151 991	-764 975
Resultat efter finansiella poster		528 439	636 157
Resultat före skatt		528 439	636 157
Årets resultat		528 439	636 157

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	29 376 945	30 239 396
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	19 980	29 970
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		29 396 925	30 269 366
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		29 397 425	30 269 866

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 750	8 009
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	30 194	33 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	377 294	449 846
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		409 238	491 812
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	3 144 493	2 909 924
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 144 493	2 909 924
Summa Omsättningstillgångar		3 553 731	3 401 736
Summa Tillgångar		32 951 157	33 671 602

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	169 000	169 000
Fond för yttre underhåll	1 251 793	1 057 962
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 420 793	1 226 962

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 211 172	1 768 846
Årets resultat	528 439	636 157
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 739 611	2 405 003

Summa Eget kapital**4 160 404****3 631 965**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 606 250	19 978 920
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 606 250	19 978 920

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 081 039	8 279 317
Leverantörsskulder		325 607	898 518
Skatteskulder		13 806	19 875
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 567	27 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	758 484	835 188
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		23 184 503	10 060 717

Summa Skulder**28 790 753****30 039 637****Summa Eget kapital och skulder****32 951 157****33 671 602**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 680 430 1 401 132

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 872 441 769 861

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

872 441 769 861

Erhållen ränta 16 515 563

Erlagd ränta -1 176 155 -700 999

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 393 230 1 470 557

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 82 574 -224 408

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -670 287 974 068

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-587 713 749 660

Kassaflöde från den löpande verksamheten

805 517 2 220 217

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -4 340 866

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -4 340 866

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -570 948 2 459 052

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-570 948 2 459 052

Årets kassaflöde

234 569 338 403

Likvida medel vid årets början

2 909 924 2 571 522

Likvida medel vid årets slut

3 144 493 2 909 924

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultaträkning

Omklassificering har gjorts i årsredovisningen 2024 mellan driftkostnader och övriga externa kostnader vilket medför att kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående års årsredovisning.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 838 384	4 398 644
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	314 818	0
	Hyror lokaler	7 872	8 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	234 096	234 696
	Hyror förbrukningsbaserad	9 422	263 272
	Hyror övrigt	0	500
	Övriga primära intäkter	42 050	53 977
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 446 642	4 959 665
	Hysesbortfall	-17 330	-16 752
	<i>Summa</i>	-17 330	-16 752
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 429 312	4 942 913
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	5 773
	Övriga sekundära intäkter	569 906	153 670
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	569 906	159 443

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-351 492	-192 317
	Snö och halk-bekämpning	-167 661	-37 996
	Reparationer	-59 030	-38 030
	Planerat underhåll	-162 170	-55 469
	Försäkringsskador	0	-53 279
	El	-348 084	-211 058
	Uppvärmning	-528 431	-498 689
	Vatten	-280 890	-235 773
	Sophämtning	-92 866	-112 221
	Fastighetsförsäkring	-123 170	-109 328
	Kabel-TV och bredband	-193 652	-193 719
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 855	-158 294
	Förvaltningsavtalskostnader	-177 029	-205 133
	Tomträttsavgäld	-312 000	-312 000
	Övriga driftkostnader	-18 275	-10 178
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 989 603	-2 423 484
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 227	-36 063
	Administrationskostnader	-22 604	-29 799
	Extern revision	-14 875	-17 500
	Konsultkostnader	-131 825	-52 891
	Medlemsavgifter	-49 000	-45 500
	Föreningsverksamhet	-6 250	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 063	-6 872
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-246 844	-188 625
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-68 600	-76 300
	Revisionsarvode	-4 500	0
	Övriga arvoden	-106 900	-106 100
	Sociala avgifter	-24 901	-20 472
	Övriga personalkostnader	-5 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-209 901	-202 872

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-862 451	-759 871
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 990	-9 990
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-872 441	-769 861
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-116 383
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-116 383
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 824 884	50 013 403
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	420 737	420 737
	Årets investeringar	0	4 461 749
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-650 268
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 245 621	54 245 621
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 006 225	-23 780 239
	Årets avskrivningar	-862 451	-759 871
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	533 885
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 868 675	-24 006 225
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 376 945	30 239 396
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	205 000	205 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	210 000	210 000
	<i>Summa</i>	67 815 000	67 815 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 454 000	29 454 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 454 000	29 454 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	82 450	82 450
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	82 450	82 450
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 480	-42 490
	Årets avskrivningar	-9 990	-9 990
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-62 470	-52 480
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 980	29 970
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	30 194	33 957
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	30 194	33 957
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	377 294	449 846
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	377 294	449 846
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	1 378 513	2 909 924
	SBAB	1 765 981	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 144 493	2 909 924

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,79%	2026-01-30	5 675 250	69 000
Stadshypotek	4,26%	2025-12-01	1 470 000	30 000
Stadshypotek	4,61%	2025-09-01	1 500 000	0
Stadshypotek	4,72%	2025-09-01	12 946 420	71 760
Stadshypotek	2,79%	2025-04-30	4 062 500	125 000
Stadshypotek	4,28%	2025-04-30	753 050	100 000
Stadshypotek	3,9%	2025-02-13	1 280 069	175 188
			27 687 289	570 948

Långfristig del	5 606 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	69 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 012 039
Kortfristig del	22 081 039
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	570 948
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 283 792
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-2 240	-2 141
Källskatt	3 217	21 366
Övriga kortfristiga skulder	4 589	8 593
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 567	27 818

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	468 975	426 327
Upplupna räntekostnader	98 662	106 311
Övriga upplupna kostnader	190 847	302 550
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	758 484	835 188

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas

dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en

väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bjälken i Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Mikael Andersson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-15 kl. 15:48:04



ANNETTE SCHÖNN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:50:10



TORE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:42:06



GUDRUN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:14:39



LENNART FALEIJ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:24:03



PEER LARSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:50:51



MIKAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:56:27



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 06:03:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-16 kl. 16:57:38



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 06:05:24

