



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Hemsida; brfbalder.blogspot.com



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
187 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
1013 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
1%



ENERGIKOSTNAD
153 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
694 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

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

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

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 500
9	lokaler (hyresrätt)	207
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	953
1	lägenheter (hyresrätt)	28
75	p-platser	0
Totalt 202 objekt		8 688

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
Daniel Nilsson Gonzalez	Ledamot
Paul Sjöblom	Ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av John Johansson, Ulla Pettersson, Robert Hedell och Paul Sjöblom.

Revisorer har varit: Lena Nyberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Tanvir Finn (sammankallande), Lena Nyberg samt Ida Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2024-09-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998	Fönsterbyte alla ytterbågar till aluminium och glas
1998-2001	Betongrenovering, konsoler betongplattor och fogar
2003	Alla gångbanor ny dränering och asfaltering, marktegel vid entréer till gård
2004	Betongrenovering balkongplattor, armeringsjärn och socklar mot gård
2004	Entrédörrar inkl. dörrar till miljörum och undercentraler
2005	Alla trapphus renovering 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	Betongrenovering 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
2024	Renovering 5 hissar, apparatställ, hydraulik och motorblock, hisskorg belysning och måleri Komplettering värmesystem slingor och shuntgrupp terrassbjälklag Vlg 10, inkopplat styrsystem Bastec

Kommande större reparationer/underhåll:

2025 Garageportar på Värmlandsgatan 8 och 10 inklusive styrsystem, stuprörsanslutningar, lägenhetsdörrar i trapphus samt system.

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 10 åren med målsättningen att ha ett så jämt årsavgiftsuttag som möjligt, enligt Styrelsens strategi:

- Betongrenovering pelare garage hus E
- Frånluftsfläktar 5 alternativt 7 stycken
- Takbyte (papp, pannor, vindskivor, plåttak och plåtdetaljer)
- Måleri trapphus

Åtgärder ovan har föreningen inte aktuella offertpriser på i dagsläget. Observera att det är så som Styrelsen bedömer behovet av planerat underhåll/investeringar i nuläge.

Ny information kan komma bla genom Stadgeenlig fastighetsbesiktning eller om mera akuta åtgärder som kan komma till.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 148 st varav röstberättigade medlemmar 118 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	187	176	194	141	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 013	1 051	1 092	1 125	1 135
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 039	1 080	1 122	1 156	1 166
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	153	141	132	131	115
Årsavgifter, kr/kvm	694	655	633	614	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	95	95	97
Totala intäkter, kr/kvm	709	674	646	625	611
Nettoomsättning, tkr	6 134	5 808	5 559	5 376	5 312
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 258	172	-1 490	291	-417
Soliditet, %	46	50	49	51	51

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnader i samband med hissbytet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 1 755 783 kr till följd av höga underhållskostnader. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 187 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 6 % från den 1 januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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
Underhållsfond, kr	8 762 991	0	-451 721	8 311 270
S:a bundet eget kapital, kr	11 794 491	0	-451 721	11 342 770
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-162 114	171 829	451 721	461 436
Årets resultat, kr	171 829	-171 829	-2 258 022	-2 258 022
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 715	0	-1 806 301	-1 796 586
S:a eget kapital, kr	11 804 206	0	-2 258 022	9 546 184

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 803 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 254 721 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	9 715
Årets resultat, kr	-2 258 022
Reservation till underhållsfond, kr	-2 803 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 254 721
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 796 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 796 586
------------------------------------	-------------------

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	6 133 821	5 803 934	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 375	56 060	
Summa Rörelseintäkter		6 148 196	5 859 994	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-6 850 632	-4 320 946	
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 384	-333 223	
Personalkostnader	Not 6	-161 339	-150 029	
Avskrivningar	Not 7	-621 430	-621 430	
Summa Rörelsekostnader		-8 060 785	-5 425 628	
Rörelseresultat		-1 912 589	434 366	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		428	491	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 861	-263 028	
Summa Finansiella poster		-345 433	-262 537	
Resultat efter finansiella poster		-2 258 022	171 829	
Resultat före skatt		-2 258 022	171 829	
Årets resultat		-2 258 022	171 829	

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	17 072 040	17 664 826
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	40 579	69 222
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		17 112 619	17 734 048
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 180 489	1 180 489
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 180 489	1 180 489
Summa Anläggningstillgångar		18 293 108	18 914 537

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		191	41
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 394	12 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	207 120	198 880
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		220 705	211 887
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	2 282 085	4 391 732
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 282 085	4 391 732
Summa Omsättningstillgångar		2 502 790	4 603 619
Summa Tillgångar		20 795 898	23 518 156

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 031 500	3 031 500
Fond för yttre underhåll	8 311 270	8 762 991
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	11 342 770	11 794 491

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	461 436	-162 114
Årets resultat	-2 258 022	171 829
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 796 586	9 715

Summa Eget kapital**9 546 184****11 804 206**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 687 500	1 252 400
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		1 687 500	1 252 400

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 091 464	7 880 428
Leverantörsskulder		283 410	256 767
Skatteskulder		24 408	19 924
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 146 679	1 227 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 016 253	1 076 709
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 562 214	10 461 550

Summa Skulder**11 249 714****11 713 950****Summa Eget kapital och skulder****20 795 898****23 518 156**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 912 589	434 366
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	621 430	621 430
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	621 430	621 430
Erhållen ränta	428	491
Erlagd ränta	-352 790	-213 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 643 522	843 078
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 819	50 617
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-103 443	30 806
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-112 261	81 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 755 783	924 501
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-353 864	-353 864
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-353 864	-353 864
Årets kassaflöde	-2 109 647	570 637
Likvida medel vid årets början	4 391 732	3 821 095
Likvida medel vid årets slut	2 282 085	4 391 732

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

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, 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.

Resultaträkning

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 229 516	4 933 588
	Årsavgifter lokaler	637 356	601 280
	Hyror bostäder	30 000	30 000
	Hyror lokaler	95 154	93 234
	Hyror garage och parkeringsplatser	164 283	154 944
	Hyror förbrukningsbaserad	0	2 568
	Hyror övrigt	5 800	7 000
	Övriga primära intäkter	60 384	44 336
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 222 493	5 866 950
	Avgiftsbortfall	-39 783	-18 700
	Hyresbortfall	-48 889	-44 316
	<i>Summa</i>	-88 672	-63 016
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 133 821	5 803 934
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 375	56 060
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 375	56 060
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-488 309	-493 785
	Snö och halk-bekämpning	-58 766	-153 334
	Reparationer	-284 253	-182 848
	Planerat underhåll	-3 254 721	-737 542
	Försäkringsskador	-25 753	-116 632
	Ei	-255 047	-264 973
	Uppvärmning	-753 804	-737 781
	Vatten	-316 922	-224 265
	Sophämtning	-210 160	-248 086
	Fastighetsförsäkring	-143 765	-133 545
	Kabel-TV och bredband	-218 243	-218 367
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-282 661	-279 535
	Förvaltningsavtalskostnader	-325 432	-313 708
	Övriga driftkostnader	-232 795	-216 544
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 850 632	-4 320 946

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-35 964	-35 964
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 958	-20 639
	Administrationskostnader	-97 630	-81 875
	Extern revision	-17 390	-16 079
	Konsultkostnader	-118 708	-32 311
	Medlemsavgifter	-56 650	-52 725
	Föreningsverksamhet	-17 395	-11 923
	Övriga förvaltningskostnader	-69 689	-81 707
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-427 384	-333 223
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-105 000
	Revisionsarvode	-8 595	-7 875
	Övriga arvoden	-7 736	-6 520
	Sociala avgifter	-30 408	-27 847
	Övriga personalkostnader	0	-2 787
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-161 339	-150 029
Not 7	Avskrivningar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Avskrivningar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-592 786	-592 786
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-28 644	-28 644
	<i>Summa Avskrivningar</i>	-621 430	-621 430

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 530 564	28 530 564
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 187 840	1 187 840
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	29 718 404	29 718 404
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 053 578	-11 460 792
	Årets avskrivningar	-592 786	-592 786
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 646 364	-12 053 578
	Utgående redovisat värde	17 072 040	17 664 826
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 880 000	2 880 000
	Summa	129 680 000	129 680 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 355 000	25 355 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	25 355 000	25 355 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	143 219	143 219
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	143 219	143 219
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-73 996	-45 353
	Årets avskrivningar	-28 644	-28 644
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-102 640	-73 996
	Utgående redovisat värde	40 579	69 222
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 179 989	1 179 989
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 180 489	1 180 489

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar	13 394	12 966
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 394	12 966
--------------------------------	---------------	---------------

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	48 769	90 307
------------------------	--------	--------

Förutbetald bevakning	52 196	48 136
-----------------------	--------	--------

Förutbetald kabel-TV och bredband	42 904	53 266
-----------------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 251	7 171
---	--------	-------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	207 120	198 880
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	2 281 766	4 391 413
----------	-----------	-----------

Handelsbanken	319	319
---------------	-----	-----

<i>Summa Kassa och bank</i>	2 282 085	4 391 732
-----------------------------	------------------	------------------

Not 14	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	4,07%	2026-03-01	1 957 500	270 000
Stadshypotek	4,0%	2025-01-02	5 103 364	57 664
Stadshypotek	1,14%	2025-07-30	1 252 400	16 000
Stadshypotek	4,0%	2025-01-21	465 700	10 200
			8 778 964	353 864

Långfristig del	1 687 500
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	270 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	6 821 464
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	7 091 464
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	353 864
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 415 456
--	-----------

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

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,61%
------------------------------------	-------

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

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	14 688	25 521
	Inre fond	1 131 991	1 202 201
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 146 679	1 227 722
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	684 631	635 292
	Upplupna räntekostnader	64 619	71 548
	Övriga upplupna kostnader	267 003	369 869
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 016 253	1 076 709

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 Brf Balder i Karlstad, org.nr. 773200–3418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Balder 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 den 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. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 trygghande 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Nyberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-03 kl. 12:36:09



PAUL SJÖBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:28:28



ROBERT HEDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:08:05



DANIEL NILSSON GONZALEZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:01:18



JOHN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 15:33:15



LENA NYBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 06:05:33



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:57:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA NYBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 06:03:47



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:58:03



HSB – där möjligheterna bor