

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad

Hemsida; brfbalder.blogspot.com

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad



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

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad med säte i KARLSTAD org.nr. 773200-3418 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
BALDER 17	1960-07-05	1974 och 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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 500
6	lokaler (hyresrätt)	189
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	953
1	förråd	12
1	lägenheter (hyresrätt)	28
75	p-platser	0
Totalt 200 objekt		**8 682**

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	Ledamot
Robert Hedell	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Pettersson och Robert Hedell.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. Extra föreningsstämma hölls 2025-08-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 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 2025-09-23.
Underhållsplanen uppdaterades 2025-10-10.

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 terassbjälklag
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, hydrualik och motorblock, hisskorg belysning och måleri Komplettering värmesystem slingor och shuntgrupp terrassbjälklag Vlg 10, inkopplat styrsystrm Bastec
2025	Borttagande av lava balkongfronter Hus F och Hus E front betongplatta bla samt borttagande av mossa samtliga häng och stuprör vår 6 Hus

Kommande större reparationer/underhåll:

2026 Garageportar på Värmlandsgatan 8 och 10 inklusive styrsystem, lägenhetsdörrar i trapphus, lås/passersystem, måleri 9 st trapphus samt byte armaturer till rörelsestyrda

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 7 st inkl styrsystem
- Takbyte (papp, pannor, vindskivor, plåttak och plåtdetaljer)

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 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 28 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 149.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	194	187	176	194	141
Skuldsättning, kr/kvm	972	1 013	1 051	1 092	1 125
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	997	1 039	1 080	1 122	1 156
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	153	153	141	132	131
Årsavgifter, kr/kvm	736	694	655	633	614
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	765	709	674	646	625
Nettoomsättning, tkr	6 523	6 134	5 808	5 559	5 376
Resultat efter finansiella poster, tkr	962	-2 258	172	-1 490	291
Soliditet, %	46	46	50	49	51

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	3 031 500	0	0	3 031 500
Underhållsfond, kr	8 311 270	0	2 759 376	11 070 646
S:a bundet eget kapital, kr	**11 342 770**	**0**	**2 759 376**	**14 102 146**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	461 436	-2 258 022	-2 759 376	-4 555 962
Årets resultat, kr	-2 258 022	2 258 022	962 039	962 039
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-1 796 586**	**0**	**-1 797 337**	**-3 593 923**
S:a eget kapital, kr	**9 546 184**	**0**	**962 039**	**10 508 223**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 856 000 kr samt ianspråktagande skett med 96 624 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	-1 796 586
Årets resultat, kr	962 039
Reservation till underhållsfond, kr	-2 856 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 624
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-3 593 923**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-3 593 923**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 522 502	6 133 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 138	14 375
Summa Rörelseintäkter		**6 630 640**	**6 148 196**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 139 125	-6 850 632
Övriga externa kostnader	Not 5	-467 640	-427 384
Personalkostnader	Not 6	-165 394	-161 339
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-621 430	-621 430
Summa Rörelsekostnader		**-5 393 588**	**-8 060 785**
Rörelseresultat		**1 237 051**	**-1 912 589**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		620	428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 633	-345 861
Summa Finansiella poster		**-275 013**	**-345 433**
Resultat efter finansiella poster		**962 039**	**-2 258 022**
Resultat före skatt		**962 039**	**-2 258 022**
Årets resultat		**962 039**	**-2 258 022**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 479 254	17 072 040
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	11 935	40 579
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**16 491 189**	**17 112 619**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 180 489	1 180 489
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 180 489**	**1 180 489**
Summa Anläggningstillgångar		**17 671 678**	**18 293 108**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		43 692	191
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	18 865	13 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 797 799	207 120
Summa Kortfristiga fordringar		**1 860 356**	**220 705**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 399 053	2 282 085
Summa Kassa och bank		**3 399 053**	**2 282 085**
Summa Omsättningstillgångar		**5 259 409**	**2 502 790**
Summa Tillgångar		**22 931 087**	**20 795 898**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 031 500	3 031 500
Fond för yttre underhåll		11 070 646	8 311 270
Summa Bundet eget kapital		**14 102 146**	**11 342 770**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 555 962	461 436
Årets resultat		962 039	-2 258 022
Summa Ansamlad förlust		**-3 593 924**	**-1 796 586**
Summa Eget kapital		**10 508 223**	**9 546 184**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 220 400	1 687 500
Summa Långfristiga skulder		**1 220 400**	**1 687 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 204 700	7 091 464
Leverantörsskulder		2 092 160	283 410
Skatteskulder		19 816	24 408
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 091 021	1 146 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	794 768	1 016 253
Summa Kortfristiga skulder		**11 202 465**	**9 562 214**
Summa Skulder		**12 422 865**	**11 249 714**
Summa Eget kapital och skulder		**22 931 087**	**20 795 898**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 237 051	-1 912 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	621 430	621 430
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**621 430**	**621 430**
Erhållen ränta	620	428
Erlagd ränta	-291 309	-352 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 567 792**	**-1 643 522**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 639 651	-8 819
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 542 691	-103 443
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-96 960**	**-112 261**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 470 832**	**-1 755 783**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-353 864	-353 864
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-353 864**	**-353 864**
Årets kassaflöde	**1 116 968**	**-2 109 647**
Likvida medel vid årets början	**2 282 085**	**4 391 732**
Likvida medel vid årets slut	**3 399 053**	**2 282 085**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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	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.

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar

sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 543 324	5 229 516
	Årsavgifter lokaler	675 596	637 356
	Hyror bostäder	30 000	30 000
	Hyror lokaler	106 764	95 154
	Hyror garage och parkeringsplatser	174 252	164 283
	Hyror övrigt	5 000	5 800
	Övriga primära intäkter	50 369	60 384
	Summa Bruttoomsättning	**6 585 305**	**6 222 493**
	Avgiftsbortfall	-18 700	-39 783
	Hyresbortfall	-44 103	-48 889
	Summa	**-62 803**	**-88 672**
	Summa Nettoomsättning	**6 522 502**	**6 133 821**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	102 938	0
	Övriga sekundära intäkter	5 200	14 375
	Summa Övriga rörelseintäkter	**108 138**	**14 375**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-826 871	-813 740
	Snö och halk-bekämpning	-74 672	-58 766
	Reparationer	-291 419	-284 253
	Planerat underhåll	-96 624	-3 254 721
	Försäkringsskador	-402 051	-25 753
	El	-247 697	-255 047
	Uppvärmning	-747 340	-753 804
	Vatten	-329 116	-316 922
	Sophämtning	-231 182	-210 160
	Fastighetsförsäkring	-148 958	-143 765
	Kabel-TV och bredband	-219 538	-218 243
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-285 706	-282 661
	Övriga driftkostnader	-237 952	-232 795
	Summa Driftskostnader	**-4 139 125**	**-6 850 632**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-55 218	-35 964
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 935	-13 958
	Administrationskostnader	-97 320	-97 630
	Extern revision	-15 757	-17 390
	Konsultkostnader	-125 692	-118 708
	Medlemsavgifter	-56 650	-56 650
	Föreningsverksamhet	-30 409	-17 395
	Övriga förvaltningskostnader	-76 660	-69 689
	Summa Övriga externa kostnader	**-467 640**	**-427 384**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-117 600	-114 600
	Revisionsarvode	-8 820	-8 595
	Övriga arvoden	-8 172	-7 736
	Sociala avgifter	-28 847	-30 408
	Övriga personalkostnader	-1 956	0
	Summa Personalkostnader	**-165 394**	**-161 339**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-592 786	-592 786
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-28 644	-28 644
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-621 430**	**-621 430**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	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**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-12 646 364	-12 053 578
	Årets avskrivningar	-592 786	-592 786
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-13 239 150**	**-12 646 364**
	Utgående redovisat värde	**16 479 254**	**17 072 040**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	79 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 200 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 880 000	2 880 000
Summa	**131 080 000**	**129 680 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
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	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	143 219	143 219
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**143 219**	**143 219**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-102 640	-73 996
	Årets avskrivningar	-28 644	-28 644
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-131 284**	**-102 640**
	Utgående redovisat värde	**11 935**	**40 579**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	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	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	18 865	13 394
	Summa Övriga fordringar	**18 865**	**13 394**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	50 094	48 769
	Förutbetald bevakning	54 803	52 196
	Förutbetald kabel-TV och bredband	42 904	42 904
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 649 998	63 251
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 797 799**	**207 120**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank	3 398 734	2 281 766
	Handelsbanken	319	319
	Summa Kassa och bank	**3 399 053**	**2 282 085**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	4,07%	2026-03-01	1 687 500	270 000
Stadshypotek	3,23%	2030-07-30	1 236 400	16 000
Stadshypotek	2,80%	2026-01-02	5 045 700	57 664
Stadshypotek	2,90%	2026-01-22	455 500	10 200
			8 425 100	**353 864**

Långfristig del	1 220 400
Nästa års amortering av långfristig skuld	16 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 188 700
Kortfristig del	7 204 700
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	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	9	14 688
Inre fond	1 069 450	1 131 991
Övriga kortfristiga skulder	21 562	0
Summa Övriga skulder	**1 091 021**	**1 146 679**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	492 844	684 631
Upplupna räntekostnader	48 943	64 619
Övriga upplupna kostnader	252 981	267 003
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**794 768**	**1 016 253**

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-27.

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 2025.

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 2025 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. Revisorernas 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 2025 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 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Nyberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573883030***

Ulla Christina Pettersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 13:24:40

Robert Hedell
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:55:17

John Anders Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:27:09

Lena Nyberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:46:57

Simon Arnelund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:08:53

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Balder i Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557574361302***

Lena Nyberg
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:48:01

Simon Arnelund
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 11:08:28