

Brf Balder i Höganäs

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar(bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Balder i Höganäs, org.nr 769623-2813, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Höganäs och äger fastigheten, inklusive marken, Balder 3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Höganäs med adress Köpmansgatan 1C och Centralgatan 2A-B.

Inflyttning påbörjades i februari 2013. Föreningen har 30 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 425 kvm samt två lokaler med en totalyta på 265 kvm. Föreningen har 24 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:
2 rum och kök, 6 st
3 rum och kök, 20 st
4 rum och kök, 4 st

Byggnaderna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2011 samtidigt registrerades även föreningens stadgar.

Föreningen har installerat solceller. Individuell mätning av elen sker och debiteras medlemmarna via avierna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utfördes i maj 2025 av HSB Skåne. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

OVK utfördes i mars 2025.

För de närmsta åren planeras:
-OVK vart tredje år, nästa gång 2028.
-Stamspolning om 6-9 år.
-Yttre målningsarbeten.

Årets resultat uppgår till -131 273 kr, jämfört med föregående år som var -105 324 kr. Under året förekommer mer kostnader för löpande underhåll.
Under året har omprövning skett av momsdeklarationer enligt EU-direktivet då beräkningsgrund omsättning har kunnat användas istället för yta för gemensamma fastighetskostnader. Återbetalning har skett med ca 73 tkr för perioden 2019-2024. Se vidare not 4.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och vid årets slut 42.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2025.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Magnus Runesson (ordförande), Bengt-Arne Schier, Lisbeth Persson, Annika Kullberg och Sara Hansedal. Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea med Alexandra Ong som suppleant. Båda från BoRevision AB.

Ekonomisk utveckling

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	2 535	2 460	2 245	1 996
Årets resultat, tkr	-131	-105	-99	65
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-343	-282	-87	-50
Soliditet, %	76	75	75	73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	831	803	723	635
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	77	79	76	-
Energikostnad el,värme, VA, kr/kvm	179	177	149	-
Skuldsättning, kr/kvm	7 514	7 778	7 930	8 413
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	8 336	8 628	8 798	-
Räntekänslighet %	10	12	13	-
Sparande, kr/kvm	179	245	261	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	32 044	-	-	45 693

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.
Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 2 690 kvm.
Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften från år 2023 ingår värme, vatten, el (som debiteras enligt förbrukning) samt avgift för tv och bredband.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus ev. övriga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):
5 < 4 %
4 4 - 7 %
3 7 - 10 %
2 10 - 20 %
1 > 20 %

Upplysning vid förlust
Föreningens underskott 2025 beror på avskrivning av byggnad och inventarier samt högre kostnader för löpande underhåll. Den 1 januari 2025 höjdes årsavgifterna med 6 % och den 1 januari 2026 med 3 %.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början enl. fastställd BR	48 423 655	16 141 345	737 187	-716 684	-105 324
Disposition enligt stämmobeslut				-105 324	105 324
Från underhållsfond			-38 325	38 325	
Reservering till underhållfond			250 000	-250 000	
Årets resultat					-131 273
Vid årets slut	**48 423 655**	**16 141 345**	**948 862**	**-1 033 683**	**-131 273**

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-131 273	-105 324
Från fond för yttre underhåll*	38 325	123 146
Till fond för yttre underhåll**	-250 000	-300 000
Resultat efter disposition av underhåll	**-342 948**	**-282 178**

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen)

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 033 683
Årets resultat	-131 273
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-1 164 956

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	2 535 373	2 460 322
Övriga rörelseintäkter	*2*	79 076	20 749
Summa rörelseintäkter		2 614 449	2 481 071
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	*3*	-1 358 006	-1 145 183
Övriga externa kostnader	*4*	-49 805	-138 948
Personalkostnader och arvoden	*5*	-117 337	-110 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-642 174	-642 174
Summa rörelsekostnader		-2 167 322	-2 036 654
Rörelseresultat		**447 127**	**444 417**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 685	17 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 085	-567 177
Summa finansiella poster		-578 400	-549 741
Resultat efter finansiella poster		**-131 273**	**-105 324**
Resultat före skatt		**-131 273**	**-105 324**
Årets resultat		**-131 273**	**-105 324**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	*6*		
Byggnader och mark		84 060 562	84 702 736
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		84 060 562	84 702 736
Summa anläggningstillgångar		**84 060 562**	**84 702 736**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		12 619	4 958
Övriga fordringar		89 386	29 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 846	82 456
Summa kortfristiga fordringar		194 851	117 393
Kassa och bank	*7*	772 616	1 056 346
Summa omsättningstillgångar		**967 467**	**1 173 739**
SUMMA TILLGÅNGAR		**85 028 029**	**85 876 475**

Dokument-ID 09222115557574287066 Signerat MR, BS, LP, AK, SH, AC

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		64 565 000	64 565 000
Fond för yttre underhåll		948 862	737 191
Summa bundet eget kapital		65 513 862	65 302 191
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 033 683	-716 688
Årets resultat		-131 273	-105 324
Summa ansamlad förlust		-1 164 956	-822 012
Summa eget kapital		**64 348 906**	**64 480 179**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	8 214 000	13 429 000
Summa långfristiga skulder		8 214 000	13 429 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	12 000 000	7 495 000
Leverantörsskulder		50 224	56 002
Aktuella skatteskulder		-	-209
Övriga skulder		10 246	16 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		404 653	399 836
Summa kortfristiga skulder		**12 465 123**	**7 967 296**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**85 028 029**	**85 876 475**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-131 273	-105 324
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	642 174	642 174
	510 901	536 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**510 901**	**536 850**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-77 458	20 125
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 173	-199 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**426 270**	**357 707**
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-710 000	-410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-710 000**	**-410 000**
Årets kassaflöde	**-283 730**	**-52 293**
Likvida medel vid årets början	**1 056 346**	**1 108 639**
Likvida medel vid årets slut	**772 616**	**1 056 346**

Dokument-ID 09222115557574287066 Signerat MR, BS, LP, AK, SH, AC

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	*Typ av plan*	*Antal år*
-Byggnader	Rak	120 år
-Ombyggnad	Rak	10 och 20 år
-Inventarier	Rak	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 816 980	1 714 212
Debiterade energikostnader	127 177	161 626
Bredband & TV-avgift	72 000	72 000
Hyror	493 476	486 744
Separat debiterad fastighetsskatt	25 740	25 740
Summa	**2 535 373**	**2 460 322**

I årsavgifterna ingår värme och vatten. Medlemmarna debiteras separat för el (efter förbrukning), tv-avgift och bredband via avierna. Debiterad el 2024 avser 14 månader och debiterad el 2023 avser åtta månader. Posten hyror avser lokaler och parkeringsplatser.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Försäljning solel, Höganäs energi	2 653	2 633
Övriga intäkter	76 423	18 116
Summa	**79 076**	**20 749**

-

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Energi	407 727	384 612
Vatten	73 177	70 172
Renhållning	17 738	22 371
Fastighetsservice	101 724	88 555
Försäkring	34 737	28 027
Kommunikation	100 373	92 813
Löpande underhåll	558 750	314 077
Planerat underhåll	38 325	123 146
Fastighetsskatt	25 455	21 410
Summa	**1 358 006**	**1 145 183**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Förvaltningskostnader	29 853	106 230
Juridiska kostnader	-	12 262
Arvode extern revisor	18 763	19 038
Medlemsverksamhet	1 189	1 418
Summa	**49 805**	**138 948**

I posten diverse förvaltningskostnader ingår återbetalning Skatteverket, för omprövningsbeslut avseende ändrat beräkning från yta till omsättning, avseende den ingående momsen för gemensamma kostnader. Avser retroaktivt för perioden 2019-2024. Föreningen har fått en minskad kostnad med ca 73 tkr.

Dokument-ID 092221155557574287066 Signerat MR, BS, LP, AK, SH, AC

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvoden	86 900	81 000
Styrelse (ersättning för utfört arbete)	12 000	12 000
Milersättning	-	244
Sociala kostnader	17 437	17 105
Övriga personalkostnader	1 000	-
Summa	**117 337**	**110 349**

Utbetalning av arvoden sker efter ordinarie stämma. För perioden därefter fram till årsskiftet är det reserverat ett halvt arvode. Arvode till styrelsen enligt beslut på senaste stämma är 86 900 kr.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	70 190 002	70 190 002
Årets investeringar		-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	70 190 002	70 190 002
Ingående ackumulerad avskrivningar	-6 646 266	-6 004 092
Årets avskrivningar	-642 174	-642 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 288 440	-6 646 266
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	21 159 000	21 159 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mak	21 159 000	21 159 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	**84 060 562**	**84 702 736**
varav byggnader	62 901 562	63 543 736
varav mark	21 159 000	21 159 000

Från och med bokslutet 2014 skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Under 2015 har föreningen investerat i cykelgarage. 2023 investerade föreningen i mätare för individuell mätning av el samt installation av solcellsanläggning.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	***Totalt***
Hyreshus bostäder	45 000 000	6 800 000	**51 800 000**
Hyreshus lokaler	2 546 000	396 000	**2 942 000**
Summa	47 546 000	7 196 000	**54 742 000**

Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 351	23 281
Årets utrangeringar	-	-2 930
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 351	20 351
Ingående ackumlerade avskrivningar	-20 351	-23 281
Årets återföring avskrivningar	-	2 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 351	-20 351
Utgående redovisat värde	**-**	**-**

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Handelsbanken	772 616	1 056 346
Summa	**772 616**	**1 056 346**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Bindning ränta*	*Bindning lån*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Stadshypotek AB	3,85 %	2027-04-30	2027-04-30	4 489 000	4 489 000
Stadshypotek AB	2,49 %	2026-04-30	2026-04-30	8 940 000	9 100 000
Stadshypotek AB	3,12 %	2028-03-30	2028-03-30	3 825 000	3 925 000
Stadshypotek AB	2,336 %	2026-04-02	2026-04-02	2 760 000	2 910 000
Stadshypotek AB	2,60 %	2026-02-12	2026-02-12	200 000	500 000
Summa				**20 214 000**	**20 924 000**
Varav kortfristig del				**12 000 000**	**7 495 000**
Varav långfristig del				**8 214 000**	**13 429 000**

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt SrfU8 att betrakta som kortfristiga lån. Beräknad amortering för nästa år är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till ca 18,4 Mkr kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	25 749 000	25 749 000
Summa ställda säkerheter	**25 749 000**	**25 749 000**

Not 9 Väsentliga händelser efter årets slut

Den 1 januari 2026 höjdes årsavgifterna med 3 % samt 20 kr/månad och lägenhet i höjning av kostnad för bredband.

Digitala underskrifter

Årsredovisningen är upprättad 2026-03-31.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Höganäs

Magnus Runesson | Bengt-Arne Schier | Lisbeth Persson

Annika Kullberg | Sara Hansedal

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea
BoRevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574287066

Dokument

866 Balder ÅR digital signering.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-03-31 14:54:43 CEST (+0200) av HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-04-02 08:15:30 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Magnus Runesson (MR)
mange.runesson@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS RUNESSON"
Signerade 2026-03-31 15:32:53 CEST (+0200)

Bengt-Arne Schier (BS)
b_as@telia.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bengt-Arne Schier"
Signerade 2026-03-31 18:13:42 CEST (+0200)

Lisbeth Persson (LP)
pirssons@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISBETH MARIANNE PERSSON"
Signerade 2026-03-31 17:58:50 CEST (+0200)

Annika Kullberg (AK)
annika.kullberg52@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA KULLBERG"
Signerade 2026-03-31 14:59:48 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574287066

Sara Hansedal (SH)	Afrodita Cristea (AC)
sarahansedal@hotmail.com	afrodita.cristea@borevision.se
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA HANSEDAL" Signerade 2026-04-02 00:55:03 CEST (+0200)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA" Signerade 2026-04-02 08:15:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balder i Höganäs, org.nr. 769623-2813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balder i Höganäs för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Penneo dokumentnyckel: 5K65A-F27QZ-ANXV3-U7BHQ-SQKAG-PYEUB

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Balder i Höganäs för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: 5K65A-F27QZ-ANXV3-U7BHQ-SQKAG-PYEUB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA
Revisor
På uppdrag av: Brf Balder i Höganäs
Serienummer: 26df75eb870fe7[…]175c6596e67da
IP: 212.247.xxx.xxx
2026-04-02 06:14:40 UTC

Penneo dokumentnyckel: 5K65A-F27QZ-ANXV3-U7BHQ-SQKAG-PYEUB

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

ANTECKNINGAR

HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne