



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Blåklinten

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Blåklinten i Anderslöv kallas härmed till föreningsstämma tisdagen den 2023-05-23. På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Tid: 18.30

Plats: Församlingshemmet i källaren.

DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och eventuell suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
24. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
25. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Blåklinten i Anderslöv



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Blåklinten i Anderslöv med säte i Trelleborg org.nr. 716407-0018 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2019-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trelleborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåklinten 1	1982-01-01	1982

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2699
Totalt 26 objekt		2699

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 6 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helén Holm	Ordförande	2021-06-01
Per-Åke Bertil Tobiasson	Ledamot	2016-06-15
Maria Bengtsson	Ledamot	2016-06-15
Anette Friberg	Ledamot	2015-06-23
Magnus Friberg	Ledamot	2010-06-01
Annika Suarez	Ledamot	2020-06-18
Sture Asp	Suppleant	2018-08-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Åke Tobiasson, Magnus Friberg samt suppleanterna Sture Asp.



Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Per-Åke Bertil Tobiasson, Helén Holm, Magnus Friberg, Annika Suarez.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Paulina Brobeck med Doris Holst som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Malin Lejon (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 18 st varav 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-21.

Planerade åtgärder ska finansieras med lån.

Sedan 2019 har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	- Ansning av buskar och träd. - En värmepanna har blivit utbytt. - Vissa avstängningskranar (5st) genomgångna.
2021	2:orna och 3:ornas entréer har blivit målade och även deras el-skåp. 3:ornas förrådsdörrar har fått en sparkplåt pga utsatt väderläge. Förrådsdörrarna och soprumsdörrarna har även blivit målade. Tegel som var trasiga har bytts ut på fastigheterna. Målat och lagt golv i föreningslokalen och köket samt köpt in nytt bord och stolar.
2022	Vår bastu har rustats upp med att vi målat golv och väggar och inköpt nytt duschdraperi mm. Radonundersökning genomförd i samtliga 26 lgh utan anmärkning.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 486 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m 2023-07-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 295 327 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr, varför vi beslöt att lösa in det ena lånet istället för att amortera.

Medlemsinformation

Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar (37 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	166	165	219	214	204
Skuldsättning, kr/kvm	2 332	2 332	2 332	2 332	2 683
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	35	29	31	33	52
Driftskostnad, kr/kvm	187	191	159	163	174
Årsavgifter, kr/kvm	474	469	476	467	465
Totala intäkter, kr/kvm	493	486	491	486	484
Nettoomsättning, tkr	1 330	1 311	1 325	1 311	1 306
Resultat efter finansiella poster, tkr	171	167	320	245	-57
Soliditet, %	41	40	39	37	32

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	414 000	0	0	414 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 083 619	0	124 479	2 208 098
S:a bundet eget kapital, kr	2 497 619	0	124 479	2 622 098
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 701 281	166 728	-124 479	1 743 530
Årets resultat, kr	166 728	-166 728	171 087	171 087
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 868 009	0	46 608	1 914 617
S:a eget kapital, kr	4 365 628	0	171 087	4 536 715

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 130 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 521 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	1 868 009
Årets resultat, kr	171 087
Reservation till underhållsfond, kr	-130 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 521
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 914 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 914 617

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

Resultaträkning**Not****2022-01-01
-2022-12-31****2021-01-01
-2021-12-31****Rörelsens intäkter**

Årsavgifter och hyresintäkter

2

1 278 888

1 266 312

Övriga intäkter

3

40 732

44 636

1 319 620**1 310 948****Rörelsens kostnader**

Löpande underhåll

4

-81 012

-68 743

Periodiskt underhåll

5

-5 521

-6 875

Fastighetsavgift/-skatt

-152 048

-152 048

Driftskostnader

6

-334 303

-306 430

Övriga kostnader

7

-89 537

-139 619

Personalkostnader

8

-125 293

-131 196

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-271 692

-271 692

-1 059 406**-1 076 603****Rörelseresultat****260 214****234 345****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

17 659

9 386

Räntekostnader och liknande resultatposter

-106 785

-77 004

-89 126**-67 618****Årets resultat****171 087****166 728**

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	8 409 583	8 681 275
		8 409 583	8 681 275
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 410 083	8 681 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		274 733	400 349
Övriga fordringar	11	26 653	20 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	64 066	55 038
		365 452	476 015
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		2 400 000	1 800 000
		2 400 000	1 800 000
Summa omsättningstillgångar		2 765 452	2 276 015
SUMMA TILLGÅNGAR		11 175 535	10 957 790

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		414 000	414 000
Fond för yttre underhåll	13	2 208 098	2 083 619
		2 622 098	2 497 619
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 743 530	1 701 281
Årets resultat		171 087	166 728
		1 914 617	1 868 009
Summa eget kapital		4 536 715	4 365 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 295 327	0
		6 295 327	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	6 295 327
Leverantörsskulder		23 188	15 135
Aktuella skatteskulder		73 184	41 515
Övriga skulder	17	0	9 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	247 121	230 205
		343 493	6 592 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 175 535	10 957 790

Kassaflödesanalys

Not

**2022-01-01
-2022-12-31****2021-01-01
-2021-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

171 087

166 728

Avskrivningar

271 692

271 692

Kassaflöde från den löpande verksamheten**442 779****438 420****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-15 053

-7 608

Förändring av kortfristiga skulder

46 658

77 028

Kassaflöde från den löpande verksamheten**474 384****507 840****Årets kassaflöde****474 384****507 840****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 200 350

1 692 510

Likvida medel vid årets slut**2 674 734****2 200 350**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2022.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 80 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,20 %.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 278 888	1 266 312
	1 278 888	1 266 312

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
IMD Vatten	39 050	42 497
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	1 684	2 139
Öresavrundning	-2	0
	40 732	44 636

Not 4 Löpande underhåll

	2022	2021
Material i löpande underhåll	27 939	20 151
Löpande underhåll av bostäder	1 531	17 212
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 194	0
Löpande underhåll tvättutrustning	21 762	0
Löpande underhåll VA/sanitet	7 516	4 963
Löpande underhåll el	12 621	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	15 546
Löpande underhåll av markytor	2 199	900
Löpande underhåll av garage och p-platser	1 250	9 971
	81 012	68 743

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022	2021
Planerat UH övrigt	0	6 875
Planerat UH av gemensamma utrymmen	5 521	0
	5 521	6 875

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
El	61 266	52 481
Vatten	83 894	68 873
Sophämtning	55 540	50 355
Fastighetsförsäkringar	35 428	33 670
Bredband	94 419	101 051
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	2 500	0
Övrigt	1 256	0
	334 303	306 430

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Administrativ förvaltning	53 762	50 580
Medlemsavgift HSB Malmö	11 205	11 205
Revisionsarvoden extern	10 650	10 575
Förbruknings- och kontorsmaterial	1 984	827
Avgifter för juridiska åtgärder	0	11 250
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	1 673	2 615
Servicekostnader för fördelningsmätning	4 458	2 189
Energideklaration	0	45 625
Övriga kostnader	500	4 754
Föreningsverksamhet	5 305	0
	89 537	139 620

Not 8 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	48 300	53 600
Revisionsarvode	5 000	5 000
Lön fastighetsskötare	44 200	47 050
	97 500	105 650
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	27 793	25 546
	27 793	25 546
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	125 293	131 196

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ack. anskaffningsvärden byggnader	12 152 925	12 152 925
Ingående ack. anskaffningsvärden markanläggningar	179 863	179 863
Utgående ack. anskaffningsvärden byggn. och markanl.	12 332 788	12 332 788
Ingående ack. avskrivningar byggnader	-3 817 577	-3 557 876
Ingående ack. avskrivningar markanläggningar	-83 937	-71 946
Årets avskrivningar byggnader	-259 701	-259 701
Årets avskrivningar markanläggningar	-11 991	-11 991
Utgående ack. avskrivningar byggn. och markanl.	-4 173 206	-3 901 514
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	250 000	250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	250 000	250 000
Bokfört värde byggnader och markanläggningar	8 409 582	8 681 274
Taxeringsvärden byggnader	15 593 000	15 593 000
Taxeringsvärden mark	4 680 000	4 680 000
	20 273 000	20 273 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	23 738	17 713
Övriga kortfristiga fordringar	2 915	2 915
	26 653	20 628

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	10 810	3 874
Förutbetald fastighetsförsäkring	37 518	35 428
Förutbetald bredbandskostnad	15 737	15 737
	64 065	55 039

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 083 619	1 802 494
Avsättning till fond för yttre underhåll	130 000	288 000
Anspråktagande från fond för yttre underhåll	-5 521	-6 875
	2 208 098	2 083 619

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	11 141 000	11 141 000
	11 141 000	11 141 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

0 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga skulder. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 6 295 327 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	0	6 295 327
	0	6 295 327

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Blåklinten i Anderslöv.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	0,97	2022-01-25	0	2 520 843
Swedbank Hypotek	1,37	2022-10-25	0	3 774 484
Swedbank Hypotek	1,48	2027-01-25	2 520 843	0
Swedbank Hypotek	4,14	2025-10-24	3 774 484	0
			6 295 327	6 295 327

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	0	4 875
Lagstadgade sociala avgifter	0	5 105
	0	9 980

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	33 875	13 328
Förutbetalda hyror och avgifter	110 353	102 563
Upplupet styrelsearvode	47 600	47 600
Upplupet revisionsarvode	5 000	5 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 527	16 527
Upplupen extern revisionskostnad	10 700	10 300
Upplupen elkostnad	7 948	6 654
Upplupen VA-kostnad	7 231	19 184
Upplupen renhållningskostnad	4 899	9 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 988	0
	247 121	230 206

Årsredovisningen för HSB Brf Blåklinten i Anderslöv har, av styrelsen tillsammans med revisorer, undertecknats med elektronisk signering.

Anderslöv den

Helén Holm
Ordförande

Per-Åke Tobiasson
Styrelseledamot

Maria Bengtsson
Styrelseledamot

Anette Friberg
Styrelseledamot

Magnus Friberg
Styrelseledamot

Annika Suarez
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Paulina Brobeck
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Valon Gashi
Extern revisor
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåklinten i Anderslöv, org.nr. 716407-0018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåklinten i Anderslöv för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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. Revisorerans 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 från BoRevision 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Blåklinten i Anderslöv för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed 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.

Anderslöv

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Paulina Brobeck
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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 behandla

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 omsättnings-tillgångar 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 fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos 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. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

[illegible]

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.