



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Blåeld



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Blåeld med säte i Linköping org.nr. 769632-8421 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrberga 1:390	2017-10-25	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	p-plats	0
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 566
Totalt 138 objekt		4 566

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 30 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jörgen Sjöo	Ordförande	2022-05-16	
Lennart Persson	Ledamot	2021-12-15	
Magi Kebajian	Ledamot	2022-05-16	
Marie-Louise Johansson	Ledamot	2021-12-15	
Helena Reinhed	Ledamot	2021-12-15	2023-12-20
Claes Ohlsson	Suppleant	2022-05-16	
Gunilla Kanebäck	Ledamot	2023-10-19	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jörgen Sjöo, Lennart Persson, Maggi Kebjan, Gunilla Kanebäck och Claes Ohlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Persson och Jörgen Sjöo.

Revisorer har varit: av föreningen utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8,3%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Under räkenskapsåret har följande händelser genomförts:

- Förnyelse av avtal med Infometric AB angående avläsning av hushållselförbrukning.
- Ett bostadslån omsatt via Handelsbanken 2022-12-01.
- Beslut om entreprenad för installation av laddplatser på 39 parkeringsplatser och installation av 32 laddningsenheter. Entreprenaden är avslutad 1: a halvåret 2023 .

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Försenad 2-årsbesiktning, samt genomförande av åtgärder.

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddplatser el på 39 parkeringsplatser, därav 32 st komplett försedda med laddbox.
2023	Uppdatering av föreningens underhållsplan för fastigheterna.
2023	Avtalsteckning med Infometric om serviceavtal för installerade mätutrustning.
2024	5 års besiktning

Årets resultat

Föreningens resultat år 2023 uppgick till - 265 149 kr, vilket till största del förklaras av ökade räntekostnader.

Mot bakgrund av ovan har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 15% från och med 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	258	278	261	210
Skuldsättning, kr/kvm	11 193	11 353	11 512	11 672	11 832
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 193	11 353	11 512	11 672	11 832
Räntekänslighet, %	17	18	18	19	19
Energikostnad, kr/kvm	166	151	132	141	158
Årsavgifter, kr/kvm	680	630	630	630	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	84	84	85
Totala intäkter, kr/kvm	814	748	749	752	743
Nettoomsättning, tkr	3 611	3 417	3 416	3 432	3 392
Resultat efter finansiella poster, tkr	-265	153	247	168	-66
Soliditet, %	64	64	63	63	62

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	91 260 000	0	0	91 260 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	422 355	0	136 980	559 335
S:a bundet eget kapital, kr	91 682 355	0	136 980	91 819 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-67 574	153 003	-136 980	-51 551
Årets resultat, kr	153 003	-153 003	-265 149	-265 149
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	85 429	0	-402 129	-316 700
S:a eget kapital, kr	91 767 784	0	-265 149	91 502 635

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 980 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	85 429
Årets resultat, kr	-265 149
Reservation till underhållsfond, kr	-136 980
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-316 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-316 700

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 611 454	3 417 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 488	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 718 942	3 417 219
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 617 081	-1 449 478
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 525	-149 839
Personalkostnader	Not 6	-54 920	-49 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 050 186	-1 023 783
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 897 713	-2 672 460
RÖRELSERESULTAT		821 229	744 759
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 958	7 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 120 336	-599 089
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 086 378	-591 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265 149	153 003
ÅRETS RESULTAT		-265 149	153 003

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	140 811 774	141 835 557
Inventarier och installationer	Not 9	426 222	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>141 237 996</u>	<u>141 835 557</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>141 237 996</u>	<u>141 835 557</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	21 831
Övriga fordringar	Not 10	795 059	1 093 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 146	81 432
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>883 205</u>	<u>1 196 852</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 200 000	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
Kassa och bank	Not 13	4 259	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 259</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 087 464</u>	<u>2 396 852</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>143 325 460</u>	<u>144 232 409</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 260 000	91 260 000
Fond för yttre underhåll		559 335	422 355
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>91 819 335</u>	<u>91 682 355</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-51 551	-67 574
Årets resultat		-265 149	153 003
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-316 700</u>	<u>85 429</u>
Summa eget kapital		<u>91 502 635</u>	<u>91 767 784</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	33 766 200	34 222 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>33 766 200</u>	<u>34 222 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	17 339 400	17 613 180
Leverantörsskulder		249 300	229 487
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 638	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	464 286	399 458
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>18 056 624</u>	<u>18 242 125</u>
Summa skulder		<u>51 822 824</u>	<u>52 464 625</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>143 325 460</u>	<u>144 232 409</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	821 229	744 759
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 050 186	1 023 783
	<u>1 871 415</u>	<u>1 768 542</u>
Erhållen ränta	33 958	7 333
Erlagd ränta	-1 120 336	-599 089
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>785 037</u>	<u>1 176 786</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-82 131	-18 899
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	88 279	417 568
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>791 186</u>	<u>1 575 455</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i maskiner/inventarier	-452 625	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-452 625</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-730 080	-730 080
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-730 080</u>	<u>-730 080</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-391 519	845 375
Likvida medel vid årets början	2 293 367	1 447 992
Likvida medel vid årets slut	<u>1 901 848</u>	<u>2 293 367</u>
	-391 519	845 375

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kassa samt kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen. Avräkningskontot finns specat i not 10.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 106 512	2 876 760
Hysesintäkt garage och bilplatser	349 350	359 250
Konsumtionsavgift el	129 291	160 244
Intäkt andrahandsupplåtelse	806	1 690
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	21 236	18 587
Övriga primära intäkter och ersättningar	4 259	688
	3 611 454	3 417 219
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	107 488	0
	107 488	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-81 335	-45 980
El	-421 625	-379 695
Uppvärmning	-234 497	-220 447
Vatten	-100 141	-87 855
Renhållning	-105 110	-101 827
TV, bredband, iptelefoni	-281 344	-271 591
Hissar serviceavtal & besiktning	-35 104	-35 432
Förvaltningskostnader	-279 854	-234 070
Försäkringar	-45 026	-43 727
Övriga driftskostnader	-33 046	-28 856
	-1 617 081	-1 449 478
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 000	-20 552
Övriga förvaltningskostnader	-117 824	-113 215
Kostnader överlåtelse och panter	-24 119	-9 899
Föreningsverksamhet	-7 303	-2 947
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-780	-3 227
Förbrukningsinventarier	-499	0
	-175 525	-149 839
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-44 400	-43 240
Övriga arvoden	-1 060	-1 800
Sociala avgifter	-9 460	-4 320
	-54 920	-49 360
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 023 783	-1 023 783
Installationer och inventarier	-26 403	0
	-1 050 186	-1 023 783

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	122 853 907	122 853 907
Ingående anskaffningsvärde mark	23 162 093	23 162 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 016 000	146 016 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 180 443	-3 156 661
Årets avskrivningar byggnader	-1 023 783	-1 023 783
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 204 226	-4 180 443

Utgående redovisat värde

140 811 774 141 835 557

Redovisade värden byggnader	117 649 681	118 673 464
Redovisade värden mark	23 162 093	23 162 093

Fastighetsbeteckning: Norrberga 1:390

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	2018	70 000 000	15 800 000	85 800 000	85 800 000
		70 000 000	15 800 000	85 800 000	85 800 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 756 000	54 756 000
Summa ställda säkerheter	54 756 000	54 756 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Årets investeringar	452 625	0
Utgående anskaffningsvärden	452 625	0
Årets avskrivningar	-26 403	0
Utgående avskrivningar	-26 403	0
Utgående redovisat värde	426 222	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	697 589	1 093 367
Skattekonto	97 470	223
	795 059	1 093 590

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	3 900	2 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 246	79 332
	88 146	81 432

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-02-28	1 200 000	1 200 000
			1 200 000	1 200 000

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 KASSA OCH BANK

Handelsbanken

4 259

0

4 259**0****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,76%	2024-12-01	16 883 100	273 780
Stadshypotek	3,71%	2025-12-01	17 339 400	182 520
Stadshypotek	3,96%	2026-12-01	16 883 100	273 780
			51 105 600	730 080

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

33 766 200

Nästa års amortering av långfristig skuld

456 300

Lån som ska konverteras inom ett år

16 883 100

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

17 339 400

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,81%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 920 320

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

47 455 200

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

3 638

0

3 638**0****Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader

53 857

52 366

Förutbetalda årsavgifter och hyror

342 249

303 912

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

68 180

43 180

464 286**399 458**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gunilla Chatari Kanebäck.....
Jörgen Sjöo.....
Lennart Persson.....
Magi Kebajian.....
Marie-Louise Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erika Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blåeld, org.nr 769632-8421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåeld för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och kassaflödesanalys per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Blåeld för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erika Svensson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Blåeld signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN SJÖÖ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:01:00



MARIE-LOUISE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:38:04



LENNART PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:16:33



MAGI KEBAJIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:04:59



GUNILLA CHATARI KANEBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:02:38



ERIKA SVENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:12:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Blåeld signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIKA SVENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:16:07



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.