

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Blomstra i Ystad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Blomstra i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 769636-4970 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frukträdgården 1	2019-09-25	2021

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 026
48	p-platser	0
1	styrelserum/övernattningslägenhet	0
Totalt 112 objekt		5 026

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 28 st 2 rok, 22 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Föreningen har även tillgång till 5 st externa p-platser.

VG

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Conny Stringheim	Ordförande
Irène Rydén	Ledamot
Bo Andersson	Ledamot
Karin Cimmerholm	Ledamot
Ann-Christin Piledahl	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Conny Stringheim, Irène Rydén och Karin Cimmerholm.

Firman tecknas två i förening av Irène Rydén, Conny Stringheim, Bo Andersson och Karin Cimmerholm.

Revisorer har varit: Margareta Holmlund vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anders Olofsson (sammanställande) och Bert Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls 2023-11-29. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att godkänna de nya stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2021. Under hösten 2023 reviderades underhållsplanen.

Underhåll under året:

Tvåårsbesiktning av lägenheter och utemiljö.

Oljat träpanelerna vid entréerna.

Slutbesiktning inglasning balkonger.

Energideklaration.

Installerat nödbelysning i hus nr 3, då där inte finns något fönsterparti i trappuppgången.

Införskaffat en paviljong och byggt trädäck till denna.

Föreningen har haft en sommarfest med levande musik som uppskattades mycket.

Planteringsgruppen har fortsatt ordna sammankomster.

Föreningen har ansökt och fått elstöd samt hållbarhetsbidrag.

VG

Under 2024 kommer en OVK utföras.

Styrelsen för diskussioner om möjligheten att sätta solceller på taken.

I februari 2024 flyttades ett av lånen till Stadshypotek. Lånet delades upp i två delar med en rörlig del och en bunden del i 1 år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	319	352	201
Skuldsättning, kr/kvm	11 489	11 634	11 779
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 489	11 634	11 779
Räntekänslighet, %	13	15	22
Energikostnad, kr/kvm	160	124	115
Årsavgifter, kr/kvm	875	793	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	90
Totala intäkter, kr/kvm	977	860	617
Nettoomsättning, tkr	4 661	4 264	2 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	-945	-779	-1 529
Soliditet, %	69	69	69

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

År 2021 är inte ett helt år då inflyttning skedde succesivt.

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).

VG

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Förlusten beror på högre drifts- och räntekostnader samt höga avskrivningar.

Hur ränteläget utvecklas kommer till stor del styra hur mycket föreningen behöver höja årsavgifterna de kommande åren.

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	127 076 000	0	0	127 076 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 068 000	0	0	8 068 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	328 000	0	193 000	521 000
S:a bundet eget kapital, kr	135 472 000	0	193 000	135 665 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 883 702	-779 435	-193 000	-2 856 137
Årets resultat, kr	-779 435	779 435	-944 817	-944 817
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 663 137	0	-1 137 817	-3 800 954
S:a eget kapital, kr	132 808 863	0	-944 817	131 864 046

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 193 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

V6

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	-2 663 137
Årets resultat, kr	-944 817
Reservation till underhållsfond, kr	-193 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 800 954

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 800 954

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

VG

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 661 214	4 263 929
Övriga rörelseintäkter	Not 3	251 626	56 741
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 912 840	4 320 670
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 960 960	-1 720 138
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 456	-160 676
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-75 493	-21 843
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 548 178	-2 548 178
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 816 087	-4 450 835
RÖRELSERESULTAT		96 753	-130 166
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		52 985	6 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 094 555	-656 046
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 041 570	-649 269
ÅRETS RESULTAT		-944 817	-779 435

V6

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	187 131 296	189 679 474
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		187 131 296	189 679 474
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		187 131 796	189 679 974
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	197 188
Avräkningskonto HSB		3 792	5 543
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	212	155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	74 327	61 059
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		78 331	263 945
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 600 000	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 600 000	1 200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 078	1 054
Bank	Not 13	616 487	1 017 725
<i>Summa kassa och bank</i>		617 565	1 018 779
Summa omsättningstillgångar		3 295 896	2 482 724
SUMMA TILLGÅNGAR		190 427 692	192 162 698

V6

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	127 076 000	127 076 000
Upplåtelseavgifter	8 068 000	8 068 000
Fond för yttre underhåll	521 000	328 000
Summa bundet eget kapital	135 665 000	135 472 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 856 137	-1 883 702
Årets resultat	-944 817	-779 435
Summa ansamlad förlust	-3 800 954	-2 663 137
Summa eget kapital	131 864 046	132 808 863
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 19 004 368	38 495 220
Summa långfristiga skulder	19 004 368	38 495 220
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	38 738 952	19 976 372
Leverantörsskulder	149 417	125 623
Aktuell skatteskuld	Not 15 0	192 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 0	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 670 909	564 520
Summa kortfristiga skulder	39 559 278	20 858 615
Summa skulder	58 563 646	59 353 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	190 427 692	192 162 698

V6

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	96 753	-130 166
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 548 178	2 548 178
	<u>2 644 931</u>	<u>2 418 012</u>
Erhållen ränta	42 388	5 678
Erlagd ränta	-1 032 410	-656 721
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 654 909</u>	<u>1 766 969</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	194 460	3 194
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-124 062	-323 547
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 725 307</u>	<u>1 446 616</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-127 275
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-127 275</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-728 272	-728 272
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-728 272</u>	<u>-728 272</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	997 035	591 069
Likvida medel vid årets början	2 224 322	1 633 253
Likvida medel vid årets slut	<u>3 221 357</u>	<u>2 224 322</u>
	997 035	591 069

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

VG

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Uppskjuten skatteskuld

I samband med att föreningen köpte bolaget Frukträdgården Mark AB och därmed fastigheten Ystad Frukträdgården 1 (marken) som var den enda tillgången i bolaget har en uppskjuten skatteskuld på mellanskillnaden uppstått. Eftersom bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten så värderas den till noll kronor.

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	4 006 452	3 642 228
Hysesintäkt garage och bilplatser	225 700	224 000
Hysesintäkt övrigt	28 800	43 800
Konsumtionsavgift vatten	165 262	163 573
Konsumtionsavgift el	225 852	180 694
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 148	9 634
	4 661 214	4 263 929
I årsavgifter ingår el, uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband. I årsavgifter ingående ersättning för el och vatten debiteras enligt förbrukning (IMD).		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	43 000	0
Övrigt	208 626	56 741
	251 626	56 741
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-81 142	-72 276
El	-444 989	-297 410
Uppvärmning	-247 745	-222 883
Vatten	-112 659	-100 997
Renhållning	-57 694	-56 831
Bevakningskostnader	-4 200	-3 720
TV, bredband, iptelefoni	-139 191	-129 293
Serviceavtal	-56 364	-51 402
Förvaltningskostnader	-686 723	-659 544
Försäkringar	-45 119	-42 126
Övriga driftskostnader	-85 135	-83 656
	-1 960 960	-1 720 138
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 400	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-33 848	-19 237
Kostnader överlåtelse och panter	-10 141	-7 000
Föreningsverksamhet	-8 988	-11 613
Kontorsutrustning och -material	-10 089	-2 837
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 682	-6 358
Konsulter	-79 412	-33 293
Förbrukningsinventarier	-20 996	-18 964
Medlemsavgifter HSB	-19 900	-19 900
Arrende, hyra, leasing	-30 000	-30 000
Kundförluster m m	0	-600
	-231 456	-160 676
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-63 499	-14 280
Övriga arvoden	-1 500	-1 500
Övriga personalkostnader	0	-595
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-6 994	-1 968
	-75 493	-21 843
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 548 178	-2 548 178
	-2 548 178	-2 548 178

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2140				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	170 767 345	170 640 070			
Årets investering byggnader	0	127 275			
Ingående anskaffningsvärde mark	24 000 000	24 000 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 767 345	194 767 345			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 087 871	-2 539 693			
Årets avskrivningar byggnader	-2 548 178	-2 548 178			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 636 049	-5 087 871			
Utgående redovisat värde	187 131 296	189 679 474			
Redovisade värden byggnader	163 131 296	165 679 474			
Redovisade värden mark	24 000 000	24 000 000			
Fastighetsbeteckning: Fruktträdgården 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2021	93 000 000	12 400 000	105 400 000	105 400 000
		93 000 000	12 400 000	105 400 000	105 400 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				59 564 000	59 564 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				59 564 000	59 564 000
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	212	155			
	212	155			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	11 478	10 684			
Förutbetalad kabel-TV och bredband	35 521	34 334			
Upplupna ränteintäkter	11 772	1 175			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 556	14 866			
	74 327	61 059			
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-20	500 000	500 000	
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-12	700 000	700 000	
Placering HSB 6 mån	3,90%	2024-06-18	700 000	0	
Placering HSB 6 mån	3,10%	2024-02-07	700 000	0	
			2 600 000	1 200 000	

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 BANK		
Sparbanken Skåne	616 487	1 017 725
	<u>616 487</u>	<u>1 017 725</u>

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	4,805%	2024-02-10	19 248 100	242 760
Sparbanken Skåne	1,06%	2024-05-10	19 248 100	242 760
Sparbanken Skåne	1,32%	2026-05-10	19 247 120	242 752
			<u>57 743 320</u>	<u>728 272</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **19 004 368**

Nästa års amortering av långfristig skuld 242 752

Lån som ska konverteras inom ett år 38 496 200

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 38 738 952

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,40%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 913 088

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 54 101 960

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	192 000
	<u>0</u>	<u>192 000</u>

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	0	100
	<u>0</u>	<u>100</u>

VG

2023-12-31

2022-12-31

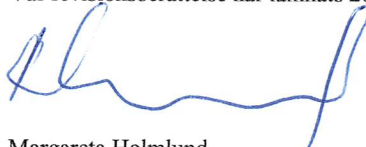
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	117 878	92 757
Upplupna räntekostnader	116 394	54 249
Upplupen revision	11 000	10 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	409 832	396 315
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 805	10 599
	<u>670 909</u>	<u>564 520</u>

Ystad 2024-04-25


Conny Stringheim
Bo Andersson
Ann-Christin Piledahl
Iréne Rydén
Karin Cimmerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-13


Margareta Holmlund
Revisor vald av föreningsstämman
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blomstra i Ystad, org.nr. 769636-4970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blomstra i Ystad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. 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, förfälskning, 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.

VG

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 Blomstra i Ystad för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

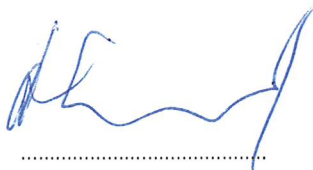
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Ystad den 13 / 05 / 2024



Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Margareta Holmlund
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 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.