



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Blåklockan i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Blålockan i Kumla med säte i KUMLA org.nr. 716453-1290 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Willéngården 4	1991-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2024-12-31.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Lokalvård och löpande underhåll sköter styrelsen och medlemmarna själva. Föreningen har avtal med ComHem gällande kabel-TV, bredband och telefoni.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3820

Totalt 47 objekt

3820

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 29 st 3 rok, 10 st 4 rok med adress Willéngatan 74-168. Till varje lägenhet hör ett garage. Föreningen har även åtta p-platser för gäster samt en gemensamhetslokal.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Holmberg	Ordförande	2012-05-15
Lilian Strid	Ledamot utsedd av HSB Mälardalarna	2009-05-06
Rolf Högqvist	Ledamot	2014-06-05
Anders Olaisson	Ledamot	2021-07-01
Elisabeth Sigurd	Ledamot	2007-10-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rolf Högqvist och Elisabeth Sigurd.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Högqvist, Anders Olaisson, Peter Holmberg och Elisabeth Sigurd.

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

Valberedning har varit: Susanna Jordan (sammanställande), valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Peter Holmberg.

Peter Holmberg utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Rolf Högqvist utsågs som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22 i föreningens gemensamhetslokal. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Inga större planerade avgiftshöjningar de närmaste åren utan mindre höjningar på cirka 3 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 956 210 kr. Under året har föreningen amorterat 550 000 kr.

Under september 2024 ska föreningen villkorsändra två lån, se vidare under not.

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.

Årets fonderingsbehov uppgår till 263 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Bastu
2016	Byte av lås
2017	Takbehandling
2018	Byte av garageportar
2018	Byte av stuprör
2018	Målning av plåtdetaljer
2019	Renovering balkonger
2020	Renovering garage
2022	Nya garageportar

Under året har föreningen utfört följande:

Automatisk ljusständning är installerat i soprummet, flera träd är fällda i området.

Vi har fått nya gardiner uppsydda i föreningslokalen. Band är monterade på några hängrännor för att förhindra att fåglarna bygger bo i rännorna.

Nya elmätare är installerade av EON i hela området samt byte av ventiler till varmvattenssystemet.

Påbörjat projekt att förbättra standarden på våra värmepannor i alla lägenheter.

Löpande underhåll av garage och förråd.

Planerar för att rusta upp lekparken.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet *Nytt från HSB*. Brevet är utgivet av HSB Mälardalarna. Ordförande har deltagit på juridikutbildning i Örebro anordnad av HSB Mälardalarna.

Den 9 september anordnade vi en grillfest. 26 vuxna och 5 barn deltog.

Till jul delade vi ut jultallrikar till alla boende i föreningen.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen vid nio tillfällen genom ett informationsblad. På HSBs hemsida finns också information under Mina Sidor Meddelande från styrelsen. Föreningen har en egen e-postadress brf.blacklockan@outlook.com.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	250	272	268	325	266
Skuldsättning, kr/kvm	5 748	5 892	6 036	6 180	6 324
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 748	5 892	6 036	6 180	6 324
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	229	210	205	181	185
Årsavgifter, kr/kvm	839	822	822	822	822
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	841	828	824	823	823
Nettoomsättning, tkr	3 213	3 162	3 146	3 144	3 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	373	303	402	206	145
Soliditet, %	22	21	19	18	17

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 673 984	0	0	2 673 984
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 004 643	0	263 000	2 267 643
S:a bundet eget kapital, kr	4 678 627	0	263 000	4 941 627
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 015 807	302 934	-263 000	1 055 741
Årets resultat, kr	302 934	-302 934	372 761	372 761
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 318 741	0	109 761	1 428 502
S:a eget kapital, kr	5 997 368	0	372 761	6 370 129

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 263 000 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	1 318 741
Årets resultat, kr	372 761
Reservation till underhållsfond, kr	-263 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 428 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 428 502

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	3 213 160	3 162 352
Summa rörelseintäkter		3 213 160	3 162 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 706 550	-1 619 244
Planerat underhåll	Not 4	0	-55 913
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-214 618	-223 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-583 285	-678 347
Summa rörelsekostnader		-2 504 453	-2 577 384
Rörelseresultat		708 707	584 968
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	63 858	13 135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-399 805	-295 169
Summa finansiella poster		-335 947	-282 034
Årets resultat		372 761	302 934
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-263 000	-271 000
Disposition underhållsfond		0	55 913
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-263 000	-215 087
Överskott efter förändring av underhållsfond		109 761	87 847

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	24 411 933	24 972 604
Mark	Not 10	883 600	883 600
Markanläggningar	Not 11	101 408	107 042
Inventarier	Not 12	50 940	67 920
		<u>25 447 881</u>	<u>26 031 166</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
Långfristiga placeringar	Not 14	2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 500</u>	<u>2 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 448 381</u>	<u>28 031 666</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 296 817	948 496
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	97 365	56 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 643	91 370
		<u>1 517 825</u>	<u>1 096 322</u>
Kassa och bank	Not 16	0	135
Summa omsättningstillgångar		<u>1 517 825</u>	<u>1 096 457</u>
Summa tillgångar		<u>28 966 205</u>	<u>29 128 123</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 673 984	2 673 984
Underhållsfond		2 267 643	2 004 643
		<u>4 941 627</u>	<u>4 678 627</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 055 741	1 015 807
Årets resultat		372 761	302 934
		<u>1 428 501</u>	<u>1 318 741</u>
Summa eget kapital		<u>6 370 128</u>	<u>5 997 368</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	14 831 210	15 299 960
		<u>14 831 210</u>	<u>15 299 960</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	7 125 000	7 206 250
Leverantörsskulder		139 727	176 723
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	47 522	41 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	452 618	406 451
		<u>7 764 867</u>	<u>7 830 795</u>
Summa skulder		<u>22 596 077</u>	<u>23 130 755</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>28 966 205</u>	<u>29 128 123</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	372 761	302 934
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	583 285	678 347
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>956 045</u>	<u>981 281</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 181	-29 694
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	15 322	35 798
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>898 186</u>	<u>987 385</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-450 081
Investeringar i markanläggning	0	-112 675
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-84 900
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-647 656</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-550 000</u>	<u>-550 000</u>
Årets kassaflöde	348 186	-210 271
Likvida medel vid årets början	2 948 631	3 158 901
Likvida medel vid årets slut	3 296 817	2 948 631

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Markanläggningar 5 %

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 11 545 357 kr. (11 545 357 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 204 108	3 141 228
Övriga intäkter	9 052	21 124
	<u>3 213 160</u>	<u>3 162 352</u>
	3 213 160	3 162 352
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	124 121	124 135
Reparationer	66 132	25 541
El	41 400	61 207
Uppvärmning	656 143	568 584
Vatten	177 863	170 715
Sophämtning	82 611	72 985
Övriga avgifter	173 517	165 537
Förvaltningskostnader	122 824	162 107
Fastighetsavgift	210 006	208 886
Övriga driftskostnader	51 933	59 547
	<u>1 706 550</u>	<u>1 619 244</u>
	1 706 550	1 619 244
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	55 913
	<u>0</u>	<u>55 913</u>
	0	55 913
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	87 616	82 305
Övriga arvoden	96 050	72 188
Revisorsarvode	4 500	4 500
Löner och andra ersättningar	0	40 000
Sociala kostnader	26 452	24 888
	<u>214 618</u>	<u>223 881</u>
	214 618	223 881
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	560 671	551 867
Restvärdesavskrivning	0	103 867
Markanläggningar	5 634	5 633
Inventarier	16 980	16 980
	<u>583 285</u>	<u>678 347</u>
	583 285	678 347
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	62 321	12 946
Ränteintäkter skattekonto	1 537	47
Övriga finansiella intäkter	0	142
	<u>63 858</u>	<u>13 135</u>
	63 858	13 135
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	399 805	294 951
Övriga finansiella kostnader	0	218
	<u>399 805</u>	<u>295 169</u>
	399 805	295 169

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	55 920 397	55 764 789
Årets nyanskaffning	0	450 081
Årets utrangering	0	-294 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 920 397	55 920 397
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 374 247	-10 012 986
Årets utrangering	0	190 606
Årets avskrivningar	-560 671	-551 867
Utgående avskrivningar	-10 934 918	-10 374 247
Ingående nedskrivningar	-20 573 546	-20 573 546
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 573 546	-20 573 546
Bokfört värde	24 411 933	24 972 604
Taxeringsvärde för Willéngården 4 i Kumla. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 400 000	10 400 000
Byggnad - bostäder småhus	18 365 000	18 365 000
	28 765 000	28 765 000
Mark - bostäder hyreshus	2 300 000	2 300 000
Mark - bostäder småhus	6 246 000	6 246 000
	8 546 000	8 546 000
Taxeringsvärde totalt	37 311 000	37 311 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	883 600	883 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 600	883 600
Bokfört värde	883 600	883 600
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	112 675	0
Årets investeringar	0	112 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 675	112 675
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 633	0
Årets avskrivningar	-5 634	-5 633
Utgående avskrivningar	-11 267	-5 633
Bokfört värde	101 408	107 042
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	121 897	62 897
Årets investeringar	0	84 900
Årets avyttringar	0	-25 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 897	121 897
Ingående avskrivningar	-53 977	-62 897
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	25 900
Årets avskrivningar	-16 980	-16 980
Utgående avskrivningar	-70 957	-53 977
Bokfört värde	50 940	67 920
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 14 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-01-21, ränta 2,0 %	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		14 570	13 757		
Skattekonto		80 352	42 700		
Övriga fordringar		2 443	0		
		97 365	56 457		
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa		0	135		
		0	135		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 673 984	2 004 643	1 015 807	302 934	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			302 934	-302 934	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		263 000	-263 000		
Årets resultat				372 761	
Belopp vid årets slut	2 673 984	2 267 643	1 055 741	372 761	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	382745	1,25%	2024-09-01	5 500 000	0
Stadshypotek AB	446918	1,38%	2025-09-01	7 500 000	0
Stadshypotek AB	501232	1,11%	2024-09-01	1 175 000	100 000
Stadshypotek AB	575572	4,34%	2026-09-30	1 124 960	375 000
Stadshypotek AB	632887	4,37%	2028-09-01	6 656 250	75 000
				21 956 210	550 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 831 210	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					19 206 210
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				50 856 000	50 856 000
Summa ställda säkerheter				50 856 000	50 856 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				550 000	550 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 575 000	6 656 250
				7 125 000	7 206 250
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				15 684	13 369
Källskatt				31 838	28 002
				47 522	41 371
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				275 018	255 814
Upplupna räntekostnader				46 496	36 876
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				131 104	113 761
				452 618	406 451

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

Anders Olaisson

Rolf Högqvist

Elisabeth Sigurd

Lilian Strid

Peter Holmberg

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Anna Davidsson

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blålockan i Kumla, org.nr. 716453-1290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blålockan i Kumla för räkenskapsåret 2023.

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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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, 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 Blåkllockan i Kumla för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 fortlopande 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, 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Davidsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Blåklockan i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER HOLMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 16:57:57



ELISABETH SIGURD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:55:15



ANDERS OLAISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 17:10:17



LILIAN STRID

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 13:38:23



ROLF HÖGQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:15:49



ANNA DAVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:44:06



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 06:58:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Blåklockan i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA DAVIDSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 18:45:26

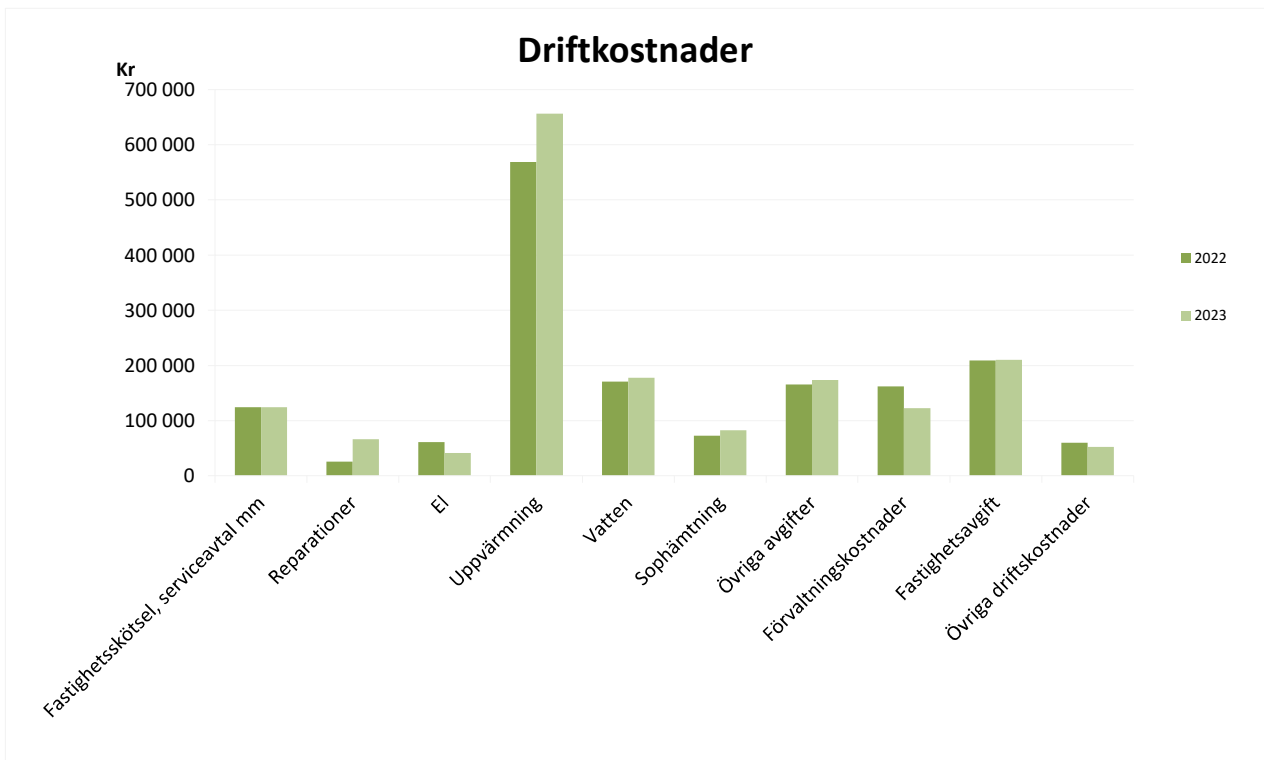
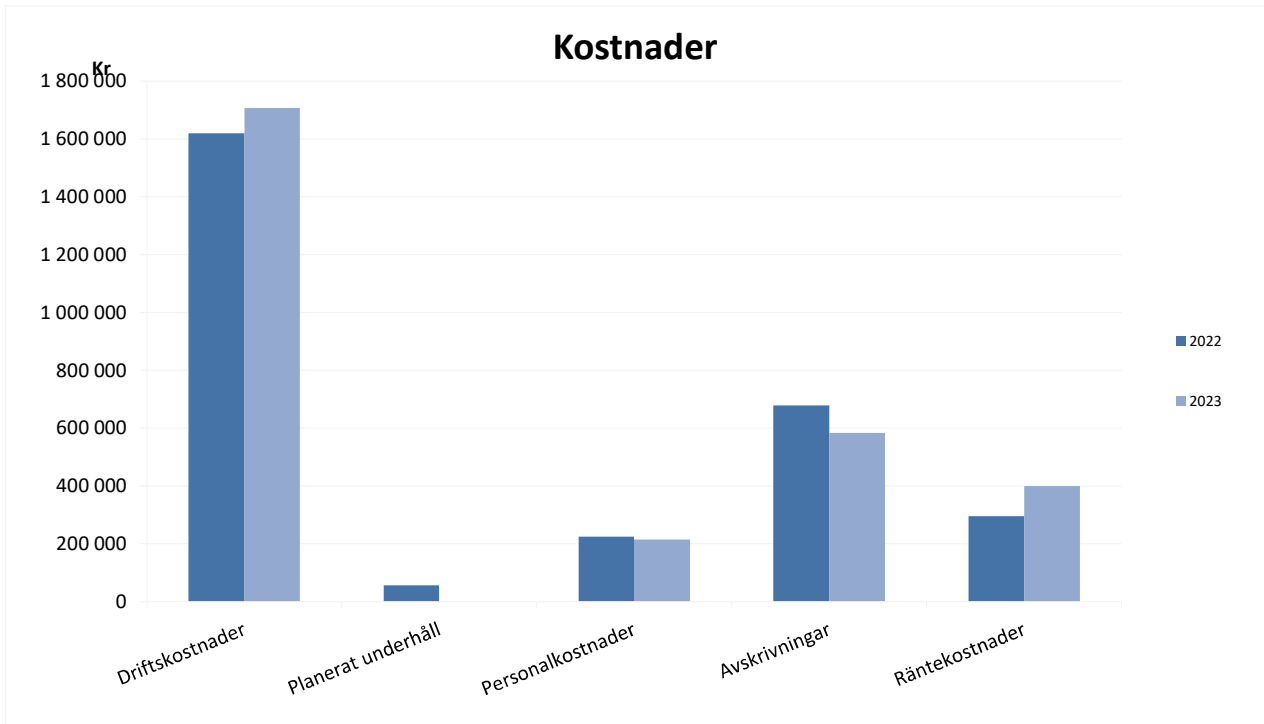


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 07:00:13







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Blåklockan i Kumla



250

KR/KVM

SPARANDE



5748

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



229

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



839

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 250 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 5748 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 7%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 229 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 839 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.