



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Blåklinten i Norrköping

 Sparande 297 kr/kvm	 Investeringsbehov 226 kr/kvm	 Skuldsättning 3 535 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 59 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 684 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
297 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
226 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 535 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
59 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
684 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Blåklinten i Norrköping med säte i Norrköping org.nr. 716425-9264 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kullerstad 12:46	1990-03-21	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkringar. 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.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 998
1	Gemensamhetslokal	113
4	p-platser	0
Totalt 96 objekt		9 111

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 16 st 2 rok, 16 st 3 rok, 43 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mia Törnlöf	Ordförande	2023-06-12	
Ralf Myrskog	Ledamot	2023-06-12	
Agneta Moberg	Ledamot	2023-06-12	
Olle Mattsson	Ledamot	2023-06-12	
Peter Appelquist	HSB Ledamot	2023-09-12	
Niclas Forsberg	HSB Ledamot	2022-06-30	2023-09-11
Robin Hagström	Ledamot	2023-06-12	
Mathias Stjärnberg	Ledamot	2022-06-30	
Putte Haukland	Suppleant	2022-06-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robin Hagström, Mathias Stjärnberg och Putte Haukland.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ralf Myrskog, Agneta Moberg, Mia Törnlöf och Robin Hagström.

Revisorer har varit: Bernt Wigren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Nicklas Persson (sammankallande) och Stefan Söderblom, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Ralf Myrskog.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Då föreningens taxeringsvärde har stigit och nu uppgår till 85,6 milj kr finns inte längre grund för den nedskrivning av byggnadsvärdet som gjordes år 1998 i samband med att föreningen fick delar av sin låneskuld efterskänkt. I detta bokslut har därför nedskrivningen återförts. Det har resulterat i en ökad vinst på 48,6 milj kr för år 2023, som alltså enbart är av bokföringsteknisk karaktär och bara omfattar detta år.

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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 den 2023-09-18.

Föreningen har sökt elstöd och erhållit 33 548 kr.

Under 2023 bytte vi ut alla värmesystem i samtliga lägenheter, renoverade ventilationssystemet i Bubblan, satte in luftvärmepump i Bubblan samt bytte luftvärmepump i gymmet. Ordningsreglerna uppdaterades.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2016	Utbyte och målning av husfasader Renovering av föreningslokal
2017	Fasadrenoveringar, omlägg av plattor, m.m. Byte av varmvattenberedare och torktumlare
2018	Byte av fler varmvattenberedare Renovering av föreningslokal, kök Fasadarbeten, byte av panel på carportar, hus
2019	Renovering av lekplatser, underhåll av utemiljön Fasadarbeten, byte av panel på carportar, hus OVK-besiktning
2020	Asfaltering av alla gårdar, p-platser Fasadarbeten, byte av panel på carportar, hus Byte av fler varmvattenberedare
2021	Fasad, tak- och markarbeten Byte av fler varmvattenberedare Energideklaration
2022	Målning i carportarna. Byte av fler varmvattenberedare.
2023	Byte av värmesystem i samtliga lägenheter. Renovering av ventilationssystemet i Bubblan. Ny luftvärmepump i gymmet och Bubblan. Uppdaterade ordningsreglerna.

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

Under 2024 planerar vi att montera bänkar och bord vid Bubblans lekplats, se över de runda fönstrena i femmorna, byta en del vindskivor runt om i området och byta bordsskivor i Bubblan. Utöver detta kommer vi se över vad som behövs göras löpande.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	297	281	299	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 535	3 581	3 636	3 686	3 777
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 580	3 626	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	59	70	41	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	684	621	621	621	621
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	685	620	619	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 160	5 601	5 601	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	49 978	1 243	1 235	891	519
Soliditet, %	65	31	29	27	25

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut bakåt i tiden.

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.

För 2023 har resultatet justerats då elstöd och intäkter/kostnader för försäkringsärenden är jämförelsestörande poster.

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	450 021	0	0	450 021
Underhållsfond, kr	2 480 049	0	190 832	2 670 881
S:a bundet eget kapital, kr	2 930 070	0	190 832	3 120 902
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 201 934	1 243 124	-190 832	12 254 226
Årets resultat, kr	1 243 124	-1 243 124	49 977 982	49 977 982
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 445 058	0	49 787 150	62 232 208
S:a eget kapital, kr	15 375 128	0	49 977 982	65 353 110

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 168 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	12 445 058
Årets resultat, kr	49 977 982
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 168
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	62 232 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	62 232 208

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 160 436	5 601 180
Övriga rörelseintäkter	3	79 599	50 492
Summa rörelseintäkter		6 240 035	5 651 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 657 530	-2 295 332
Övriga externa kostnader	5	-321 815	-271 270
Underhåll enligt plan	6	-109 168	-340 850
Personalkostnader och arvoden	7	-253 367	-230 612
Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	47 632 143	-973 627
Summa rörelsekostnader		44 290 262	-4 111 691
Rörelseresultat		50 530 297	1 539 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		187 558	63 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 873	-360 003
Summa finansiella poster		-552 315	-296 858
Resultat efter finansiella poster		49 977 982	1 243 123
Årets resultat		49 977 982	1 243 123

Tilläggsupplysning

Årets resultat	49 977 982	1 243 123
Reservering till fond yttre underhåll	-300 000	-290 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	109 168	340 850
Överskott	49 787 151	1 293 973

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	80 672 811	32 940 118
Inventarier	10	0	0
Markanläggningar	11	1 650 687	1 751 238
Pågående nyanläggningar	12	10 816 303	128 250
Summa materiella anläggningstillgångar		93 139 801	34 819 606
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		93 140 301	34 820 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 734
Övriga fordringar		25	46 251
Avräkningskonto HSB Östra		2 357 953	2 077 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	174 829	17 944
Summa kortfristiga fordringar		2 532 807	2 146 885
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	4 260 000	12 360 000
Summa kortfristiga placeringar		4 260 000	12 360 000
Summa omsättningstillgångar		6 792 807	14 506 885
SUMMA TILLGÅNGAR		99 933 108	49 326 991

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		450 021	450 021
Fond för yttre underhåll		2 670 881	2 480 049
Summa bundet eget kapital		3 120 902	2 930 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 254 226	11 201 934
Årets resultat		49 977 982	1 243 124
Summa fritt eget kapital		62 232 208	12 445 058
Summa eget kapital		65 353 110	15 375 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	31 751 215	32 172 135
Summa långfristiga skulder		31 751 215	32 172 135
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	17	458 888	458 888
Leverantörsskulder		1 446 313	64 574
Aktuella skatteskulder		129 973	309 884
Övriga skulder	18	68 841	65 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	724 768	881 329
Summa kortfristiga skulder		2 828 783	1 779 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 933 108	49 326 991

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	49 977 982	1 243 123
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	-47 632 143	973 627
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 345 840	2 216 750
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 925	127 799
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	1 049 055	107 190
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 288 970	2 451 739
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-10 688 053	-658 076
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-420 920	-496 856
Årets kassaflöde	-7 820 003	1 296 807
Likvida medel vid årets början	14 437 956	13 141 149
Likvida medel vid årets slut	6 617 953	14 437 956

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 0,71 %

Carport 4,8 %

Kvartershus 2,34 %

Sophus/förråd 2,36 %

Markanläggningar skrivs av på 20 år.

Återföring av nedskrivning av byggnadsvärdet från år 1998 samt återföring av avskrivningar på nedskrivningen har gjorts i detta bokslut.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 11 073 tkr.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	6 150 636	5 591 580
Hysesintäkter p-platser	9 600	9 600
Hysesbortfall p-platser	-400	0
Övriga intäkter	600	0
Summa nettoomsättning	6 160 436	5 601 180
3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	29 028	24 213
Elstöd	33 548	0
Bonus	12 592	25 779
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	500	500
Ersättning från försäkringsbolag	3 931	0
Övriga rörelseintäkter	79 599	50 492

4 Driftskostnader	2023	2022
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 600	757
Reparation försäkringsärende	289 773	16 783
Löpande underhåll	180 143	202 214
Elavgifter	175 397	136 408
Vatten och avlopp	362 718	499 978
Sophämtning	248 962	213 332
Försäkringar	149 346	135 797
Väggavgifter	81 915	54 600
Kabel-tv	65 356	65 331
Snörenhållning	154 146	65 043
Fastighetsskötsel	245 925	237 924
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	642 412	641 384
Bevakningskostnader	6 454	10 400
Brandskydd	16 314	13 082
Förbrukningsinventarier	37 070	2 298
Summa driftskostnader	2 657 530	2 295 332

5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	15 877	4 325
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	158 280	148 628
Övriga förvaltningskostnader	56 753	54 527
Konsultarvoden	11 890	0
Medlemsavgift HSB	34 460	34 460
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 000
Möteskostnader	13 783	5 242
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	29 028	16 845
Juridisk konsult	0	4 500
Kreditupplysning	1 744	1 744
Summa övriga externa kostnader	321 815	271 270

6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	109 168	340 850
Summa underhåll enligt plan	109 168	340 850

7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	123 800	116 300
Arvode vicevärd	90 000	77 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala avgifter	36 567	34 312
Summa personalkostnader och arvoden	253 367	230 612

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	2023	2022
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-1 008 948	-973 627
Återföring nedskrivning	64 842 203	0
Avskrivning återföring nedskrivning	-16 201 112	0
Summa av- och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	47 632 143	-973 627
9 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1992	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 662 926	116 133 100
Ingående anskaffningsvärde mark	7 496 900	7 496 900
Årets investering byggnader (Målning av carportar)	0	529 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 159 826	124 159 826
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 377 505	-25 504 427
Årets avskrivningar	-908 398	-873 077
Avskrivning återföring nedskrivning	-16 201 112	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 487 015	-26 377 504
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-64 842 203	-64 842 203
Återföring nedskrivningar	64 842 203	0
Utgående nedskrivning	0	-64 842 203
Utgående redovisat värde	80 672 811	32 940 119
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 894 000	62 894 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	22 761 000	22 761 000
Totalt taxeringsvärde	85 655 000	85 655 000
Fastighetsbeteckning: Kullerstad 12:46		

10 Inventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40 919	40 919
Utgående anskaffningsvärde	40 919	40 919
Ingående avskrivningar enligt plan	-40 919	-40 919
Utgående avskrivning enligt plan	-40 919	-40 919
Utgående redovisat värde	0	0
11 Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 010 990	2 010 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 010 990	2 010 990
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-259 753	-159 203
Årets avskrivningar	-100 550	-100 550
Utgående ackumulerad avskrivning	-360 303	-259 753
Utgående redovisat värde	1 650 687	1 751 238
12 Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	128 250	0
Årets investering (värmesystem)	10 688 053	128 250
Utgående redovisat värde	10 816 303	128 250
13 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 550	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 279	17 944
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 829	17 944

15 Övriga kortfristiga placeringar			2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB			4 260 000	12 360 000
Summa kortfristiga placeringar			4 260 000	12 360 000
16 Skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,88	2026-03-30	14 437 629	14 562 617
Stadshypotek AB	0,74	2025-12-01	3 458 618	3 640 646
Stadshypotek AB	4,07	2027-12-30	14 313 856	14 427 760
			32 210 103	32 631 023
Nästa års amortering beräknas uppgå till			458 888	458 888
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			0	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			31 751 215	32 172 135
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 835 552	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			29 915 663	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			76 726 300	76 726 300
Summa ställda säkerheter			76 726 300	76 726 300
17 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			458 888	458 888
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			458 888	458 888
18 Övriga skulder			2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt			40 137	37 889
Lagstadgade sociala avgifter			28 704	27 164
Summa övriga kortfristiga skulder			68 841	65 053

19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	99 229	2 245
Förutbetalda hyror och avgifter	510 748	512 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 791	366 258
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	724 768	881 329

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Mia Törnlöf

Robin Hagström

Mathias Stjärnberg

Olle Mattsson

Agneta Moberg

Ralf Myrskog

Peter Appelquist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bernt Wigren
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåklinten i Norrköping, org.nr. 716425-9264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåklinten i Norrköping 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blåklinten i Norrköping 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bernt Wigren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MIA TÖRNLÖF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:29:47



AGNETA MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:52:24



OLLE MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:50:31



MATHIAS STJÄRNBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 19:21:51



ROBIN HAGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:52:30



PETER APPELQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 07:01:08



RALF MYRSKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 19:57:16



BERNT WIGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:11:14



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:46:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BERNT WIGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:11:57



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:46:04



HSB – där möjligheterna bor

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.