



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Blåklinten i Sollefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Blåklinten i Sollefteå med säte i SOLLEFTEÅ org.nr. 788800-0614 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sollefteå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåklinten 4	1950-08-29	1956
Gullvivan 1	1950-08-29	1956

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. 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
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1848
10	garageplatser	150
21	p-platser	0
8	Fritidsrum	89
3	Förråd	14
Totalt 66 objekt		2101

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 3 rok. 253

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Toll	Ordförande
Michael Eriksson	Ledamot
Margareta Jansson	HSB Ledamot
Gerd Ågren	Ledamot
Fredrik Ring	Ledamot
Ann-Kristine Olsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Toll, Gerd Ågren

Firman tecknas Bo Toll, Michael Eriksson, Gerd Ågren och Fredrik Ring två i förening

Revisorer har varit: Elenor Zingmark vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Åke Söderström och Birgit Höglin vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +8,2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2023-06-01 varvid planen uppdaterades

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av fasadbelysning till LED-armaturer på samtliga fastigheter. Omläggning av grus på parkeringarna.
2022	Målning av källare samt torkrum.
2021	Byte av de resterande termostatventilerna i lägenheterna. Reparerat mindre skador på fastighetens plåttak. Byte av alla lysrörsarmaturer i källargångarna till LED-armaturer. Målning av golv i tvättstugan och mangelrum. Byte av torktumlare. OVK-besiktning.
2020	Besiktning av fastigheternas plåttak.
2019	Översyn/byte av felande termostater på radiatorer. Installation av BAUER vattenfilter på värmesystemet.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av motor till frånluftsfläkt för kök och badrum.
2025	Putsning och målning av fasad och socklar, byte av styr och reglerenhet TA 2221, värme och varmvatten. Byte Takplåt samt takavvattning.
2026	Byte av motorvärmarruttag.
2027	Målning av 49 st förrådsfönster Byte av 48 st fönsterdörrar Byte av 24 st aluminiumfönster flerluft Byte av 48 st aluminiumfönster 1-luft Byte av 72 st aluminiumfönster 2-luft
2028	OVK-besktning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	155	200	194	227	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 292	3 619	3 693	3 766	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 743	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	337	328	325	301	0
Årsavgifter, kr/kvm	890	776	776	769	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	810	820	822	813	0
Nettoomsättning, tkr	1 702	1 600	1 604	1 587	1 572
Resultat efter finansiella poster, tkr	167	209	9	298	193
Soliditet, %	25	23	21	21	18

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

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	55 945	0	0	55 945
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 441 160	0	91 250	1 532 410
S:a bundet eget kapital, kr	1 497 105	0	91 250	1 588 355
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	596 801	209 081	-91 250	714 631
Årets resultat, kr	209 081	-209 081	166 833	166 833
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	805 882	0	75 583	881 464
S:a eget kapital, kr	2 302 987	0	166 833	2 469 819

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 140 000 kr samt ianspråktagande skett med 48 750 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	805 881
Årets resultat, kr	166 833
Reservation till underhållsfond, kr	-140 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	48 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	881 464

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	881 464
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 701 941	1 599 932
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 701 941	1 599 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 030 722	-903 247
Underhåll enligt plan	Not 4	-48 750	-69 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 720	-112 455
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-59 794	-50 168
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-111 095	-111 095
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 359 080	-1 246 111
RÖRELSERESULTAT		342 861	353 822
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		54 800	13 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 527	-158 094
Övriga finansiella poster	Not 8	-300	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-176 027	-144 741
ÅRETS RESULTAT		166 833	209 081

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 772 465	6 883 560
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 772 465</u>	<u>6 883 560</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 772 465</u>	<u>6 883 560</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		34	0
Avräkningskonto HSB		890 891	868 387
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	17 250	13 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	67 295	60 536
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>975 470</u>	<u>942 888</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 088 839</u>	<u>3 002 207</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 861 304</u>	<u>9 885 767</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 945	55 945
Fond för yttre underhåll	1 532 410	1 441 160
Summa bundet eget kapital	1 588 355	1 497 105
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	714 631	596 801
Årets resultat	166 833	209 081
Summa fritt eget kapital	881 464	805 881
Summa eget kapital	2 469 820	2 302 987
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0
Summa långfristiga skulder	0	2 238 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 916 297	4 822 297
Medlemmarnas inre fond	Not 14	237 076
Leverantörsskulder	8 849	11 084
Aktuell skatteskuld	Not 15	1
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	229 261
Summa kortfristiga skulder	7 391 484	5 344 781
Summa skulder	7 391 484	7 582 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 861 304	9 885 767

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	342 861	353 822
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	111 095	111 095
Övriga poster	0	0
	<u>453 956</u>	<u>464 917</u>
Erhållen ränta	54 800	13 653
Erlagd ränta	-229 844	-158 094
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-300	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>278 611</u>	<u>320 176</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 077	22 015
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-47 980	6 843
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>220 554</u>	<u>349 034</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-161 341
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-161 341</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-144 000	-144 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-144 000</u>	<u>-144 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	76 554	43 693
Likvida medel vid årets början	2 927 706	2 884 013
Likvida medel vid årets slut	<u>3 004 260</u>	<u>2 927 706</u>
	76 554	43 693

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

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: 10 - 120 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 649 064 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	1 582 596	1 514 412
Hysesintäkt lokaler	11 050	10 790
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 200	40 900
Hysesintäkt övrigt	840	720
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	61 632	61 632
Avsatt till inre fond	0	-29 004
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 623	483
	1 701 941	1 599 932
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-66 395	-29 961
El	-74 044	-66 808
Uppvärmning	-526 162	-469 827
Vatten	-107 228	-102 730
Renhållning	-28 381	-29 249
TV, bredband, iptelefoni	-61 252	-61 251
Serviceavtal	-64 133	0
Förvaltningskostnader	-42 807	-89 071
Försäkringar	-35 379	-32 484
Fastighetsskatt	-16 492	-16 492
Övriga driftskostnader	-8 450	-5 372
	-1 030 722	-903 247
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-69 146
Underhåll mark och utemiljö	-48 750	0
	-48 750	-69 146
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 100	-10 975
Övriga förvaltningskostnader	-73 001	-77 355
Kostnader överlåtelse och panter	-2 625	-483
Föreningsverksamhet	-1 405	0
Kontorsutrustning och -material	-3 389	-7 943
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
Arrende, hyra, leasing	0	-500
	-108 720	-112 455
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-40 499	-38 000
Löner för anställda	-5 040	0
Revisionsarvode	-5 000	-4 000
Sociala avgifter	-9 255	-8 168
	-59 794	-50 168
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-111 095	-111 095
	-111 095	-111 095
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-300	-300
	-300	-300

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 181 199	10 019 858
Årets investering byggnader	0	161 341
Ingående anskaffningsvärde mark	23 300	23 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 204 499	10 204 499

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 320 939	-3 209 844
Årets avskrivningar byggnader	-111 095	-111 095
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 432 034	-3 320 939

Utgående redovisat värde

6 772 465 6 883 560

Redovisade värden byggnader	6 749 165	6 860 260
Redovisade värden mark	23 300	23 300

Fastighetsbeteckning: Blåklinten 4, Gullvivan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1969	4 155 000	1 039 000	5 194 000	5 194 000
Lokaler	1969	64 000	27 000	91 000	91 000
		4 219 000	1 066 000	5 285 000	5 285 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	11 344 400	11 344 400
Summa ställda säkerheter	11 344 400	11 344 400

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattkonto	17 250	13 965
	17 250	13 965

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	40 361	35 379
Förutbetalad kabel-TV och bredband	10 209	10 209
Förutbetalad administration	15 226	14 949
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 499	0
	67 295	60 536

Not 12 BANK

SBAB	2 113 369	2 059 319
	2 113 369	2 059 319

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		5,69%	2024-05-10	1 749 791	96 000
SBAB		4,13%	2024-07-09	2 238 000	48 000
SBAB		5,57%	2024-12-11	2 928 506	0
				6 916 297	144 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

6 916 297

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

6 916 297

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

576 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 196 297

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

0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	289 348	281 370
Avsättning	0	29 004
Uttag	-52 272	-21 026
	237 076	289 348

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1	3
	1	3

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	355
	0	355

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	77 119	69 449
Upplupna räntekostnader	683	0
Upplupen revision	12 250	10 900
Upplupen fastighetsförvaltning	0	6 163
Förutbetalda årsavgifter och hyror	139 209	135 181
	229 261	221 693

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bo Toll

Fredrik Ring

Gerd Ågren

Margareta Jansson

Michael Eriksson

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

Elenor Zingmark

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Blåklinten i Sollefteå, org.nr. 788800-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Blåklinten i Sollefteå 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Blåklinten i Sollefteå 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 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 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elenor Zingmark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Blåklinten i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO TOLL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:59:00



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:31:44



GERD ÅGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:24:32



MICHAEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:21:36



FREDRIK RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 22:45:23



ELENOR ZINGMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:50:09



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:04:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Blåklinten i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELENOR ZINGMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 10:58:04



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:04:23



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.