



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Blåklockan | Falkenberg

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Blålockan i Falkenberg

Org.nr 716408-3961

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1991 på fastigheterna Ormvråken 2 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 14 st bostadshus med adresserna Ormvråksvägen 1 A-D, 3, 5 A-D, 7 A-D, 9 A-D, 11 A-G, 13 A-F, 15, 17 A-G, 19 A-G, 21 A-G, 23, 25 A-D och 27 A-D i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3 st	1 rok	169,5 m ²
		40 st	2 rok	2 759,5 m ²
		23 st	3 rok	1 955 m ²
		26 st	4 rok	2 818 m ²
		97 st		7 807 m ²
Lokaler	Hyresrätt	2 st		780 m ²
		64 st		
		66 st		780 m ²
Garage				
Totalt		163 st		8 587 m ²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2015, byte dörrar och låssystem (lägenhet, entrédörrar samt dörrar på sidobyggnader)
- 2015, utvändigt målningsarbete på stolpar (uteplats, balkong, gavelentré)
- Ny gårdsbelysning samt utvändigt garagebelysning
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt åtgärder för de brister som framkom av denna.

- 2019-2020, Samtliga tak och fasader har totalrenoverats. Garageportar och fasadbelysning har bytts.
- 2020, trädgårdsförbättringar
- 2022, ny lekplats
- 2022, renovering av gruppboende

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen investerat i värmejustering av fastigheterna samt bytt fjärrvärmecentraler.

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. I budgeten för 2024 har 313 000 kr avsatts till framtida underhåll.

Ekonomi

Efter att styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna och hyrorna för lägenheterna med 1,5 %. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 57 831 250 kr. Under året har föreningen amorterat 1 220 000 kr. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

Vid årets början hade föreningen 109 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 117 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 14 överlåtelser).

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta. Föreningen har under året erhållit elstöd med 31 717 kr.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Bengt Nilsson	ledamot, ordförande
Beatrice Bang	ledamot
Drilon Berisha	ledamot
Weronica Frohm	ledamot
Selver Salihu	ledamot
Natalie Laigaard	ledamot
Sanela Ojeil	ledamot
Jan Thell	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå är ledamöterna Drilon Berisha, Sanela Ojeil samt Selver Salihu.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt Nilsson, Weronica Frohm, Selver Salihu, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning AB. Även fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning AB.

Revisor har varit Ann Bodmer med Lars Laigaard som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomösktn, tkr	8 078	8 591	8 013	8 076	7 924
Resultat efter finansiella poster, tkr	147	1 096	893	1 279	-244
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	875				
Skuldsättning kr/kvm	6 735				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 408				
Sparande per kvm	295				
Räntekänslighet	8,5				
Energikostnad per kvm	204				
Årsavgifter andel i % av totala rörelseintäkter	85				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 706	27 695	4 714 356	8 304 578	1 096 406
Överföring till balanserat resultat				1 096 406	-1 096 406
Avsättning till underhållsfond 2022			199 000	-199 000	
Lift underhållsfond 2022			-1 007 285	1 007 285	
Årets resultat					147 303
Belopp vid årets slut	101 706	27 695	3 906 071	10 209 268	147 303

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 209 268
Årets resultat	147 303
	<u>10 356 571</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	10 356 571
	<u>10 356 571</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 078 395	8 590 635
Summa rörelsens intäkter		8 078 395	8 590 635
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 398 717	-4 251 554
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 007 285	-685 260
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 650	-44 025
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-133 510	-129 359
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 380 509	-1 274 658
Summa rörelsens kostnader		-6 968 671	-6 384 856
Rörelseresultat		1 109 723	2 205 779
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155 959	32 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 118 379	-1 141 386
Summa finansiella poster		-962 420	-1 109 373
Resultat efter finansiella poster		147 303	1 096 406
Årets resultat		147 303	1 096 406
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		147 303	1 096 406
Reservering till fond för yttre underhåll		-199 000	-185 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 007 285	685 260
Resultat efter fondförändring		955 588	1 596 666

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 7	54 011 094	52 189 838
Mark			9 085 500	9 085 500
Markanläggningar		Not 8	472 190	498 423
			<u>63 568 784</u>	<u>61 773 761</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>63 569 284</u>	<u>61 774 261</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			36 461	14 177
Avräkningskonto HSB Göta			2 391 920	5 595 984
Övriga fordringar		Not 10	497 909	405 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	522 755	492 312
			<u>3 449 044</u>	<u>6 507 725</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	7 000 000	7 000 000
Summa omsättningstillgångar			<u>10 449 044</u>	<u>13 507 725</u>
Summa tillgångar			<u>74 018 328</u>	<u>75 281 986</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	101 706	101 706
Upplåtelseavgifter	27 695	27 695
Fond för yttre underhåll	3 906 071	4 714 356
	<u>4 035 472</u>	<u>4 843 757</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 209 268	8 304 578
Årets resultat	147 303	1 096 406
	<u>10 356 571</u>	<u>9 400 983</u>
Summa eget kapital	<u>14 392 043</u>	<u>14 244 740</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 52 111 250	57 831 250
	<u>52 111 250</u>	<u>57 831 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 5 720 000	1 220 000
Leverantörsskulder	823 825	986 964
Övriga skulder	Not 15 66 661	60 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 904 549	938 843
	<u>7 515 035</u>	<u>3 205 995</u>
Summa skulder	<u>59 626 285</u>	<u>61 037 245</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>74 018 328</u>	<u>75 281 986</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	147 303	1 096 406
Avskrivningar	1 380 509	1 274 658
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 527 812</u>	<u>2 371 064</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-145 384	-102 551
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-190 960	244 649
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 191 468</u>	<u>2 513 162</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 175 532	0
Investeringar i markanläggningar	0	-524 656
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 175 532</u>	<u>-524 656</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 220 000	-1 220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 220 000</u>	<u>-1 220 000</u>
Årets kassaflöde	-3 204 064	768 506
Likvida medel vid årets början *)	12 595 984	11 827 478
Likvida medel vid årets slut *)	9 391 920	12 595 984

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Ombyggnader	2,4

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 444 701 kr.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	6 828 372
	Hyror	920 022
	Övriga intäkter	330 001
	8 078 395	8 590 635
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 352 370
	Reparationer	221 898
	EI	155 354
	Uppvärmning	1 012 431
	Vatten	579 973
	Sophämtning	321 898
	Kabel-TV, internet	238 080
	Övriga avgifter	99 113
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	207 603
	Förvaltningsarvoden	0
	Övriga driftskostnader	209 997
	4 398 717	4 251 554
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 007 285
	1 007 285	685 260
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	15 250
	Medlemsavgifter	33 400
	48 650	44 025
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	100 130
	Revisorsarvode	3 410
	Löner och andra ersättningar	1 600
	Sociala kostnader	25 220
	130 360	128 759
	Övriga anställda	
	Löner och ersättningar	3 150
	3 150	600
	133 510	129 359
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivningar		
	Byggnader	1 354 276
	Markanläggningar	26 233
	1 380 509	1 274 658

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	67 065 041	67 065 041			
Årets investeringar, värmejustering	3 175 532	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 240 573	67 065 041			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 875 203	-13 626 778			
Årets avskrivningar	-1 354 276	-1 248 425			
Utgående avskrivningar	-16 229 479	-14 875 203			
Utgående bokfört värde	54 011 094	52 189 838			
Taxeringsvärde för Ormvråken 2					
Byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000			
Byggnad - lokaler	4 411 000	4 411 000			
	94 411 000	94 411 000			
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000			
Mark - lokaler	936 000	936 000			
	29 936 000	29 936 000			
Taxeringsvärde totalt	124 347 000	124 347 000			
Not 8 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	524 656	0			
Årets investeringar	0	524 656			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	524 656	524 656			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 233	0			
Årets avskrivningar	-26 233	-26 233			
Utgående avskrivningar	-52 466	-26 233			
Bokfört värde	472 190	498 423			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattefordran	31 427	38 217			
Skattekonto	466 482	367 035			
	497 909	405 252			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	522 755	492 312			
	522 755	492 312			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	5 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	2 000 000
					7 000 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut					Nästa års

Noter				2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Total låneskuld	amort./konv.
SBAB	24085813	2,60%	2028-06-08	8 155 000	180 000
SBAB	24085953	1,28%	2026-03-13	8 155 000	180 000
SBAB	24085988	2,21%	2025-06-09	8 155 000	180 000
SBAB	24086062	2,61%	2025-09-18	10 366 250	180 000
SBAB	30654870	1,34%	2024-02-14	4 600 000	4 600 000
SBAB	30654889	1,39%	2025-02-14	4 600 000	100 000
SBAB	30654897	1,54%	2027-02-15	13 800 000	300 000
				57 831 250	5 720 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

52 111 250

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

51 731 250

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld **5 720 000** **1 220 000**

Föreningen måste redovisa skulder för förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 220 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

80 023 000

80 023 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	33 820	35 834
Arbetsgivaravgifter	23 664	22 389
Övriga kortfristiga skulder	9 177	1 965
	66 661	60 188

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	63 934	65 238
Övriga upplupna kostnader	181 732	201 837
Förutbetalda hyror och avgifter	658 883	671 768
	904 549	938 843

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

.....
Weronica Frohm

.....
Beatrice Bang

.....
Bengt Nilsson

.....
Drilon Berisha

.....
Jan Thell

.....
Nathalie Laigaard

.....
Sanela Ojeil

.....
Selver Salihu

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

.....
Anne Bodmer
Av föreningen vald revisor

.....
Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Blålockan i Falkenberg, org.nr. 716408-3961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Blålockan i Falkenberg 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 uppger, 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. 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 Bostadsrättsförening Blålockan i Falkenberg 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 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 revisionsssed 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 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 provar 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann Bodmer
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Blålockan I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:15:15



SELVER SALIHU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 15:39:12



NATHALIE LAIGAARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:59:35



WERONICA FROHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 12:31:39



JAN THELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 10:23:14



BEATRICE BANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:08:34



DRILON BERISHA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 23:18:11



SANELA OJEIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 00:42:24



ANNE BODMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:32:01



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:31:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Blålockan I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE BODMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:56:04



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:31:36



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.