



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Blomängen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Blomängen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-0669 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stormhatten 3	1956-06-11	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	299
1	lägenheter (hyresrätt)	59
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5407
1	garageplatser	24
76	p-platser	0
Totalt 178 objekt		5789

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 52 st 2 rok, 19 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Helena Åsemar	Ordförande
Tina Enheim Jonsson	Ledamot
Mathias Månsson	Ledamot
Erik August Short	Ledamot
Lotta Mårtensson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lotta E Mårtensson, Helena Åsemar

Firman tecknas av Helena Åsemar, Lotta E Mårtensson, Erik Short.

Revisorer har varit: Margaretha Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs HSBs normalstadgar 2023, version 1. Beslut nr 1. Enhälligt beslut.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

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.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 124 000 kr och följer fastställd underhållsplan. Den årlig fastighetsbesiktning utfördes inte då behov ansågs ej föreligga, varvid underhållsplanen uppdaterades.

Byte av elmätare för lägenheter för IMD utfört under 2023

Underhållsåtgärd

2023

Målning balkongernas undersida är fortfarande planerat men inte genomförts ännu.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året förändrats med 1%.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2024.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 4% för hyreslägenhet.

Årsavgiften är i genomsnitt 787 kr/m² 2024 & 2023.

Senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

2019: Asfaltering p-platser. Tillskapa flera p-platser samt ett styrsystem för motorvärmare. Byte toalettstolar i källargångar och v.värdlokal. Digitalt bokningssystem för uthyrningslgh.

2020: Uppgradering grönytor/planteringar.

2021: Anläggning grillplats. Byten av uttjänta utemöbler.

2022: Installation av 4 nya laddstolpar

2023: Byte av IMD mätare

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

De beslutade underhållet för kommande år är en översyn av ventilation på grund av delvis höga radonvärden, samt målning undersida av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 19 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	144	272	252	298	0
Skuldsättning, kr/kvm	821	1 261	1 287	1 520	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	879	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	3	0
Energikostnad, kr/kvm	227	205	195	182	0
Årsavgifter, kr/kvm	787	655	655	655	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	795	788	785	785	0
Nettoomsättning, tkr	4 600	4 541	4 521	4 523	4 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	367	897	984	997	1 043
Soliditet, %	65	57	54	47	42

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	240 920	0	0	240 920
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 030 275	0	124 000	5 154 275
S:a bundet eget kapital, kr	5 271 195	0	124 000	5 395 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 811 216	896 809	-124 000	5 584 024
Årets resultat, kr	896 809	-896 809	366 973	366 973
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 708 025	0	242 973	5 950 997
S:a eget kapital, kr	10 979 220	0	366 973	11 346 192

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 708 024
Årets resultat, kr	366 973
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 950 997

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 950 997
------------------------------------	------------------

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	4 599 764	4 541 284
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 599 764	4 541 284
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 997 210	-2 561 222
Underhåll enligt plan	Not 4	0	-30 600
Övriga externa kostnader	Not 5	-575 606	-416 149
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-81 825	-79 847
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-468 164	-468 164
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 122 805	-3 555 982
RÖRELSERESULTAT		476 959	985 302
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 343	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 329	-88 712
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-109 986	-88 493
ÅRETS RESULTAT		366 973	896 809

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	14 749 938	15 218 101
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>14 749 938</u>	<u>15 218 101</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 749 938</u>	<u>15 218 101</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 217	278
Avräkningskonto HSB		2 207 741	3 770 165
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	116 468	20 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	334 897	302 742
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 665 323</u>	<u>4 094 102</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 665 323</u>	<u>4 094 102</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 415 261</u>	<u>19 312 204</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	240 920	240 920
Fond för yttre underhåll	5 154 275	5 030 275
Summa bundet eget kapital	5 395 195	5 271 195
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 584 024	4 811 216
Årets resultat	366 973	896 809
Summa fritt eget kapital	5 950 997	5 708 024
Summa eget kapital	11 346 192	10 979 219
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0
Summa långfristiga skulder	0	2 535 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 753 983	4 729 152
Medlemmarnas inre fond	Not 12	283 659
Leverantörsskulder	439 734	112 987
Aktuell skatteskuld	Not 13	13 218
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	7 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	571 444
Summa kortfristiga skulder	6 069 068	5 797 985
Summa skulder	6 069 068	8 332 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 415 261	19 312 204

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	476 959	985 302
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	468 164	468 164
Övriga poster	0	0
	<u>945 123</u>	<u>1 453 465</u>
Erhållen ränta	4 343	219
Erlagd ränta	-112 202	-84 072
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>837 264</u>	<u>1 369 612</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-133 644	-21 765
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	244 126	-10 112
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	947 746	1 337 736
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-38 750
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-38 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 510 169	-165 656
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 510 169	-165 656
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 562 423	1 133 330
Likvida medel vid årets början	3 770 165	2 636 865
Likvida medel vid årets slut	<u>2 207 741</u>	<u>3 770 195</u>
	-1 562 423	1 133 330

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	0 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	3 577 872	3 542 556
Hysesintäkt bostäder	59 100	56 676
Hysesintäkt lokaler	104 220	108 834
Hysesintäkt garage och bilplatser	132 300	120 690
Hysesintäkt övrigt	8 400	7 200
Konsumtionsavgift el	136 106	144 876
Konsumtionsavgift värme	547 188	547 188
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	27 224	13 272
Övriga primära intäkter och ersättningar	7 354	-8
	4 599 764	4 541 284
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-382 435	-274 511
El	-421 326	-349 883
Uppvärmning	-661 551	-613 512
Vatten	-234 059	-220 428
Renhållning	-200 021	-85 909
TV, bredband, iptelefoni	-99 271	-88 897
Obligatoriska besiktningar	-3 220	-3 440
Serviceavtal	-71 254	-69 014
Hissar serviceavtal & besiktning	-10 543	-12 791
Förvaltningskostnader	-613 862	-558 254
Försäkringar	-80 963	-73 684
Fastighetsskatt	-154 139	-147 769
Övriga driftskostnader	-64 565	-63 129
	-2 997 210	-2 561 222
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-30 600
	0	-30 600
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 050
Övriga förvaltningskostnader	-321 018	-318 218
Kostnader överlåtelse och panter	-19 180	-11 503
Föreningsverksamhet	-298	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 270	-4 270
Konsulter	-178 284	-26 763
Förbrukningsinventarier	0	-3 290
Medlemsavgifter HSB	-35 000	-35 000
Arrende, hyra, leasing	-6 056	-6 056
	-575 606	-416 149
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-58 640	-58 853
Löner för anställda	0	-3 215
Övriga arvoden	-5 967	-2 400
Revisionsarvode	-3 479	-3 379
Sociala avgifter	-13 739	-12 000
	-81 825	-79 847
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-382 071	-382 071
Markanläggningar	-86 093	-86 093
	-468 164	-468 164

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 192 842	24 154 092
Årets investering byggnader	0	38 750
Ingående anskaffningsvärde mark	134 000	134 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 823 191	1 823 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 150 033	26 150 033

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 565 148	-10 183 077
Årets avskrivningar byggnader	-382 071	-382 071
Ingående avskrivningar markanläggningar	-366 784	-280 691
Årets avskrivningar markanläggningar	-86 093	-86 093
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 400 096	-10 931 932

Utgående redovisat värde

14 749 938 15 218 101

Redovisade värden byggnader	13 245 624	13 627 695
Redovisade värden mark	134 000	134 000
Redovisade värden markanläggningar	1 370 314	1 456 407

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1957	44 000 000	15 800 000	59 800 000	59 800 000
Lokaler	1957	474 000	480 000	954 000	954 000
		44 474 000	16 280 000	60 754 000	60 754 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	14 799 000	14 799 000
varav i eget förvar	1 445 000	1 445 000
Summa ställda säkerheter	13 354 000	13 354 000

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	33 483	12 545
Övriga kortfristiga fordringar	82 985	8 373
	116 468	20 918

	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Förutbetald försäkring	91 487	80 963
Förutbetald kabel-TV och bredband	22 667	21 975
Förutbetald HSB	192 090	79 266
Förutbetald fastighetsskötsel	0	105 819
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 843	14 719
	322 086	302 742

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,25%	2024-12-30	2 535 000	60 000
Stadshypotek		4,60%	2024-04-30	2 218 983	62 000
				4 753 983	122 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					4 753 983
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 753 983
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,81%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					488 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					4 143 983
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	306 397	329 943
Uttag	-22 738	-23 546
	283 659	306 397

	2023-12-31	2022-12-31
Not 13 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	13 218	6 848
	13 218	6 848
Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	7 030	7 675
	7 030	7 675
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	162 588	201 486
Upplupna räntekostnader	14 815	12 688
Upplupen revision	12 000	11 500
Upplupen fastighetsförvaltning	10 666	18 806
Förutbetalda årsavgifter och hyror	371 375	390 446
	571 444	634 926

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Erik August Short

.....
Helena Åsemar

.....
Lotta Mårtensson

.....
Mathias Månsson

.....
Tina Enheim Jonsson

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

Margaretha Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blomängen i Östersund, org.nr. 793200-0669

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blomängen i Östersund 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. 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 Blomången i Östersund 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 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 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HELENA ÅSEMAR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 19:25:50



LOTTA MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 19:25:45



TINA ENHEIM JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:59:18



ERIK AUGUST SHORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 19:28:01



MATHIAS MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 19:30:54



MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:25:05



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:57:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARGARETHA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 11:23:15



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:50:00



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.