



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Blåkullan i Härnösand

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Blåkullan i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0885 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gultörnet 5		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
1	lokaler (hyresrätt)	38
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2060
20	p-platser	0
9	garageplatser	97
Totalt 66 objekt		2195

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Källström	Ordförande
Anders Bergström	Ledamot
Thomas Berglund	Ledamot
Kent Danielsson	Ledamot
Tomas Åhlund	Ledamot
Jörgen Viksten	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Berglund, Kent Danielsson och Tomas Åhlund.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Bergström, Thomas Berglund, Kent Danielsson och Leif Källström.

Revisorer har varit: Arne Bergström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08, där man tog ett 1:a beslut om att anta HSBs Normalstadagar 2023. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

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

Motivering till avgiftshöjning: ökade drift- och underhållskostnaderna.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-12, varvid planen uppdaterades.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Ändamål
2019	inga större åtgärder
2020	Byte till brandklassade dörrar till tvättstuga och källargång Brännavägen och Krokvägen
2021	Anlagt 6 st nya parkeringsplatser samtliga med laddfunktion för elbilar
2022	Bytt stenar på tegelvägg krokvägen 9 b och fuktspärrat väggen
2023	Målning av Tvättstugor och Torkrum. Inköp av TV, bäddsoffa och soffbord till gemensamhetslokalen.

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

Årtal	Ändamål
2025	Relining bottenstommar källare
2028	Byte takplåt

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	83	16	100	173	0
Skuldsättning, kr/kvm	831	924	987	1 040	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	885	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	270	267	269	254	0
Årsavgifter, kr/kvm	850	775	757	757	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	832	814	784	789	0
Nettoomsättning, tkr	1 827	1 725	1 663	1 668	1 683
Resultat efter finansiella poster, tkr	-55	-483	138	204	211
Soliditet, %	50	47	52	51	48

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.

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.

Upplysning om föreningens förlust

Årets resultat är -55 tkr och efter avsättning till / avlyft från underhållsfonden - 4 tkr.

Ser man bakåt i tiden så har resultatet varit positivt, dock har man under senare år gjort mycket underhållsåtgärder, vilket delvis påverkat kassaflödet negativt både under 2022 och 2023. Föreningen har beställt en 5 års-prognos för att få en översiktlig bild på hur ekonomin påverkas av kommande underhåll och investeringar.

Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning.

Inför 2023 höjde man avgiften med 6 % och nu inför 2024 höjdes avgiften med 8 %.

Styrelsen bedömer att föreningen vid behov kan ta upp nya lån för att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

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	132 615	0	0	132 615
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	390 000	0	0	390 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 637 980	0	-51 026	1 586 954
S:a bundet eget kapital, kr	2 160 595	0	-51 026	2 109 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	634 930	-482 788	51 026	203 168
Årets resultat, kr	-482 788	482 788	-55 194	-55 194
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	152 142	0	-4 168	147 974
S:a eget kapital, kr	2 312 737	0	-55 194	2 257 543

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 155 026 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	152 142
Årets resultat, kr	-55 194
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 026
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	147 974

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	147 974
------------------------------------	----------------

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	1 826 557	1 724 635
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 826 557	1 724 635
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 359 338	-1 359 342
Underhåll enligt plan	Not 4	-155 026	-425 127
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 707	-273 136
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-49 943	-42 117
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-82 261	-91 459
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 899 275	-2 191 181
RÖRELSERESULTAT		-72 718	-466 546
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 553	12 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 849	-28 961
Övriga finansiella poster	Not 8	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		17 524	-16 242
ÅRETS RESULTAT		-55 194	-482 788

ers

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 351 781	2 434 042
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 351 781	2 434 042
Summa anläggningstillgångar		2 351 781	2 434 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 313	147
Avräkningskonto HSB		202 812	663 483
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	99 871	94 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	164 431	151 374
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		468 427	909 531
Summa omsättningstillgångar		2 140 117	2 538 496
SUMMA TILLGÅNGAR		4 491 898	4 972 538
Kassa och bank			
Bank	Not 12	1 671 689	1 628 965
<i>Summa kassa och bank</i>		1 671 689	1 628 965

ers

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	132 615	132 615
Upplåtelseavgifter	390 000	390 000
Fond för yttre underhåll	1 586 954	1 637 980
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 109 569	2 160 595
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	203 168	634 930
Årets resultat	-55 194	-482 788
<i>Summa fritt eget kapital</i>	147 974	152 142
Summa eget kapital	2 257 543	2 312 737
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 479 632	1 823 186
<i>Summa långfristiga skulder</i>	479 632	1 823 186
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 343 554	135 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14 60 493	77 987
Leverantörsskulder	73 789	357 169
Aktuell skatteskuld	Not 15 1 823	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 452	452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 274 612	266 006
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 754 723	836 614
Summa skulder	2 234 355	2 659 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 491 898	4 972 538

ers

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-72 718	-466 546
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	82 261 9 543	91 459 -375 087
Erhållen ränta	44 553	12 899
Erlagd ränta	-27 065	-31 462
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	26 851	-393 830
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 568	-48 718
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-290 230	159 937
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-282 947	-282 610
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	128 379
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	128 379
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-135 000	-135 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-135 000	-135 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-417 947	-289 231
Likvida medel vid årets början	2 292 448	2 581 679
Likvida medel vid årets slut	1 874 501	2 292 448
	-417 947	-289 231

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

ers

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
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

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	1 691 892	1 596 072
Hysesintäkt lokaler	5 400	1 800
Hysesintäkt garage och bilplatser	62 758	50 510
Konsumtionsavgift el	58 530	60 901
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 206	5 191
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 785	10 139
Övriga primära intäkter och ersättningar	-14	22
	1 826 557	1 724 635
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-186 292	-213 413
Ventilationsrensning	0	-32 406
El	-128 651	-117 704
Uppvärmning	-328 896	-311 153
Vatten	-135 219	-138 098
Renhållning	-61 130	-56 806
TV, bredband, iptelefoni	-94 243	-93 537
Serviceavtal	-15 052	-11 165
Förvaltningskostnader	-325 143	-301 426
Försäkringar	-41 307	-36 879
Fastighetsskatt	-35 736	-35 736
Övriga driftskostnader	-7 668	-11 020
	-1 359 338	-1 359 342
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-240 078
Underhåll tvättstuga	-49 157	-99 440
Underhåll installationer	-90 869	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-85 609
Underhåll övrigt	-15 000	0
	-155 026	-425 127
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-7 275	-13 775
Övriga förvaltningskostnader	-177 194	-172 643
Kostnader överlåtelse och panter	-7 142	-10 126
Föreningsverksamhet	-148	-1 243
Kontorsutrustning och -material	-1 535	0
Konsulter	-10 115	-45 825
Förbrukningsinventarier	-30 498	-8 888
Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
Arrende, hyra, leasing	0	-1 836
	-252 707	-273 136
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-34 600	-28 700
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-10 343	-8 417
	-49 943	-42 117
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-75 436	-84 634
Markanläggningar	-6 825	-6 825
	-82 261	-91 459
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-180	-180
	-180	-180

ers

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 706 389	5 834 768
Erhållet bidrag från Naturvårdsverket samt Skatteverket (moms)	0	-128 379
Ingående anskaffningsvärde mark	91 800	91 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	136 497	136 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 934 686	5 934 686

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 493 251	-3 408 616
Årets avskrivningar byggnader	-75 436	-84 634
Ingående avskrivningar markanläggningar	-7 394	-569
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 825	-6 825
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 582 905	-3 500 644

Utgående redovisat värde

2 351 781 2 434 042

Redovisade värden byggnader	2 137 703	2 213 139
Redovisade värden mark	91 800	91 800
Redovisade värden markanläggningar	122 279	129 104

Fastighetsbeteckning: Gultörnet 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	9 000 000	2 442 000	11 442 000	11 442 000
Lokaler		63 000	78 000	141 000	141 000
		9 063 000	2 520 000	11 583 000	11 583 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 298 000	3 298 000
Summa ställda säkerheter	3 298 000	3 298 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	95 915	53 598
Övrig skattefordran	0	1 264
Övriga kortfristiga fordringar	3 956	39 665
	99 871	94 527

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	49 150	40 346
Förutbetalad kabel-TV och bredband	18 228	17 946
Förutbetalad administration	92 740	93 082
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 313	0
	164 431	151 374

Not 12 BANK

SBAB	2 690	2 651
Swedbank	1 668 999	1 626 314
	1 671 689	1 628 965

ers

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,38%	2024-04-30	469 804	30 000
Stadshypotek		1,52%	2025-06-01	509 632	30 000
Swedbank		1,38%	2024-10-25	843 750	75 000
				1 823 186	135 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					479 632
Nästa års amortering av långfristig skuld					30 000
Lån som ska konverteras inom ett år					1 313 554
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 343 554
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					540 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 148 186

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	77 987	84 983
Uttag	-17 494	-6 996
	60 493	77 987

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 823	0
	1 823	0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	452	452
	452	452

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	84 235	85 065
Upplupna räntekostnader	2 578	2 794
Upplupen revision	10 900	15 000
Upplupen snörenhållning	24 229	20 472
Förutbetalda årsavgifter och hyror	148 412	142 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 258	0
	274 612	266 006

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Bergström

.....
Jörgen Viksten

.....
Kent Danielsson

.....
Leif Källström

.....
Thomas Berglund

.....
Tomas Åhlund

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

Arne Bergström

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

ers

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåkullan i Härmösand, org.nr. 788000-0885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåkullan i Härmösand för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 uppgifter 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 uppgifterna, 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 Blåkullan i Härnösand för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arne Bergström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LEIF KÄLLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 11:27:24



JÖRGEN VIKSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 09:57:20



THOMAS BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 12:56:44



ANDERS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 14:23:47



KENT DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 16:05:33



TOMAS ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 14:24:56



ARNE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 13:14:01



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 14:12:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ARNE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 13:21:01



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 14:11:13



HSB – där möjligheterna bor



STYRELSEN FÖR HSBs brf Blåkullan

Org. nr: 788000-0855

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 83 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm

Styrelsens kommentarer

	Investeringsbehov 13105 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

Styrelsens kommentarer

	Skuldsättning 831 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	------------------------------------	--	--	--

Styrelsens kommentarer

	Räntekänslighet 1,1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

	Energikostnad 270 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

	Arsavgift 821 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	--------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

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

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.