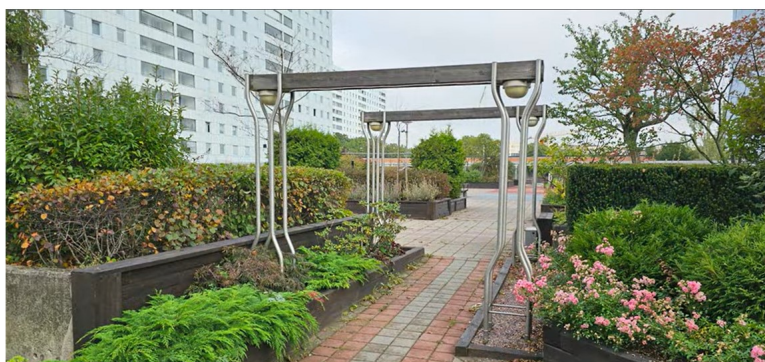




ÅRSREDOVISNING 2023/2024

HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna med säte i SOLNA org.nr. 716417-8068 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sunnan 18	1982-01-29	1971 och 1973
Sunnan 20	1982-01-29	1971 och 1973

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
403	garageplatser	0
42	förråd	238
27	lokaler (hyresrätt)	1 339
417	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 076
23	lägenheter (hyresrätt)	1 740
4	p-platser	0
Totalt 916 objekt		34 393

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 19 st 1 rok, 115 st 2 rok, 201 st 3 rok, 75 st 4 rok, 28 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Solna Hagalund GA:5	G:A		0 / 0	Garage, Gårdsutrymmen, Anordning för distribution och mätning av fjärrvärme
Solna Hagalund GA:6	G:A	716416-8382	8 / 102	Gårdsutrymmen, Vägar mm
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Westerberg	Ordförande	2016-11-15	
Pär Markgren	Ledamot	2016-11-14	2023-12-06
Olle Berglund	Ledamot	2018-12-10	2023-12-06
Michael Frühling	Ledamot	2014-11-05	
Pirjo Suur-Askola	Ledamot	2022-01-03	
Satu Puhakka	Ledamot	2023-12-06	
Kent Strömberg	Ledamot	2020-11-04	
Torbjörn Jonsson	Ledamot	2020-11-04	
Sara Jenny Stemme	Ledamot	2020-11-04	
Roger Svalhede	Ledamot	2023-12-06	
Anna Goussi	Ledamot	2022-12-05	2023-12-06
Joe Martarian	Ledamot	2023-12-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michael Frühling, Torbjörn Jonsson och Kent Strömberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Frühling, Pirjo Suur-Askola, Stefan Westerberg och Torbjörn Jonsson.

Revisorer har varit: Göran Löw vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Stockholm AB.

Valberedning har varit: Lars-Olov Lundin, Helen Stockfeldt och Monica Thelestam, valda vid föreningsstämman.

Anställda: Föreningen har 2 lokalvårdare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-26. På stämman deltog 82 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-06-25 för att anta nya stadgar (andra omgång). På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 25% från 2024-01-01.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och tillsammans med en årlig ekonomisk verksamhetsanalys 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 2023-11-10.

Det samhällsekonomiska läget i Sverige förändrades kraftigt i negativ riktning under verksamhetsåret med påtagliga kostnadsstegringar på flera områden (t.ex. byggnation, el, uppvärmning, underhåll, renhållning) och starkt stigande banklåneräntor. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna per den 1 januari 2024 med 25 % för att möta det försämrade och osäkra samhällsekonomiska läget och börja öka sparandet för att framtidsriktat värna en fortsatt stabil ekonomi i föreningen och för att kunna genomföra planerat underhåll i föreningen.

Det omfattande tappvattenprojektet (installering av ett helt nytt ledningssystem för varm- och kallvattnet i fastigheterna) slutfördes under första halvåret 2024, med gott resultat. De tidigare många och för föreningen kostsamma vattenskadorna förväntas nu upphöra. I enlighet med den nya lagstiftning som numera gäller, inleds under hösten 2024 den individuella mätningen och debiteringen (IMD) av varmvattenförbrukning till respektive lägenhet. Det nya IMD-systemet för varmvatten kommer att tillämpas fullt ut från den 1 januari 2025.

Under året inleddes också det stora och viktiga projektet med att byta ut samtliga gamla hissar i husen till 16 helt nya energisnåla, moderna och funktionssäkra hissar. Det var planerat att leverantören Otis, som vann upphandlingen, skulle kunna bli färdiga med hela projektet under 2024. Vissa oförutsedda svårigheter inledningsvis har tyvärr lett till förseningar. De sista av de 16 nya hissarna ska dock vara helt klara under det första halvåret 2025.

Under året genomfördes också installation av solpaneler på de två huskropparnas yttertak. Det innebär att föreningen från och med andra halvåret 2024 producerar egen solenergi, vilket är ett led i styrelsens ansträngningar att begränsa och minska elkostnaderna och öka energieffektiviteten i fastigheten, samt bidra till klimatomställningen. I kombination med solpanelerna installeras batterier för lagring av elenergi för nyttjande till fastighetens drift.

I syfte att på sikt ytterligare minska utgifterna för energi och fortsatt effektivisera energianvändningen, har också under året ett nytt modernt system för värmeåtervinning av föreningens spillvatten installerats i det undre garageplanet. Med tanke på husens ålder som nu är 50-plus har också relining av avloppsrören i källarplanen varit nödvändigt att genomföra under året (i vissa fall har avloppsrören bytts ut). Motsvarande arbete med dagvattenledningarna (i källarplanen) blir klart under hösten 2024.

Under året har också ett helt nytt fibernät installerats i fastigheten till alla lägenheter. Andra mindre, men viktiga underhållsåtgärder under verksamhetsperioden har gällt genomgång och uppfräschning av föreningslokalen, gästlägenheten, bastun, och renovering med bl.a. nytt golv och nya ytskikt i gymlokalen. Under hösten 2024 installeras också ett nytt passersystem i fastigheten för att bland annat öka säkerheten och tryggheten med bättre kontroll över tillträdet till våra hus.

Den nya underhållsplanen (UH) som tagits fram med expertis från HSB under det föregående året (se Årsredovisningen 2022/2023), tillsammans med den långsiktiga ekonomiska verksamhetsanalys som också tagits fram med expertis från HSB, uppdateras årligen. Med dessa instrument får styrelsen ett underlag för att kunna ta beslut om ekonomin och framtida behov av åtgärder för planerat underhåll respektive nyinvesteringar. Syftet är att vårda, värna, skydda mot oförutsedda kostnadsökningar och vidareutveckla kvaliteten i boendet och servicen i föreningen, till nytta för alla (nuvarande och framtida) medlemmar och boende.

Solna stad sade under året upp 5 hyresrätter som man har hyrt sedan 1995 till den 31 maj 2024. Dessa fem lägenheter kommer att omvandlas till bostadsrätter och säljas av föreningen under nästa räkenskapsår (2024-2025).

Medlemmarnas intresse för, omsorg om, och engagemang i vårt gemensamma boende, den yttre miljön, säkerheten och tryggheten, och det serviceutbud som finns inom fastigheten, är viktiga för att fortsatt kunna utveckla föreningens verksamhet till nytta för alla medlemmar och boende. Styrelsen vill uttrycka sin uppskattning för de olika frivilliga insatser som görs i föreningen, inte minst när det gäller innergården och den kompletterande fina skötseln av träd, växter och blommor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Renovering av hissar
2006	Byte av samtliga fönster till 3-glas
2010	Förnyelse av garagen
2014-2016	Relining av tappvattenrör
2015-2017	Renovering av fasad och balkonger
2018	Installation av laddstolpar
2018	Dränering längs 40-huset
2020	Renovering av innergården, inklusive lekplatsen
2021	Renovering av ramper ÖK port 30 och 40
2021	Breddad infart vid port 46
2021	Åtgärdat fallen mot portarna i båda husen
2021	Ledbelysning installerades i cykel- och barnvagnsrummen
2021	Fördjupad service av samtliga hissar
2021	Renovering av fastigheternas yttertak
2022	Översyn av gårdsbelysningen gjordes.
2022	Undercentraler byttes till nya.
2022-2024	Utbyte av samtliga tappvattenrör/stambyte
2023-2024	Installation av fibernät i hela fastigheten
2023-2024	Installation av system för värmeåtervinning av spillvatten
2023-2025	Installation av solpaneler för elproduktion på husens tak
2024-2025	Installation av 16 nya moderna hissar (två i varje uppgång)
2024-2025	Relining av avloppsrören i källarplan
2024-2025	Relining av dagvattenrören i källarplan

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

Årtal	Ändamål
2025/2026	Översyn av gårdsbjälklaget
2025/2026	Utredning av eventuell kompletterande fasadrenovering mellan port 30-32 mot innergård

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 524 och under året har det tillkommit 30 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 525.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	105	-66	45	83	49
Skuldsättning, kr/kvm	4 547	3 080	2 284	1 737	1 777
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 998	3 430	2 527	1 931	1 973
Räntekänslighet, %	9	7	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	187	163	124	120	122
Årsavgifter, kr/kvm	613	491	475	475	474
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	68	69	67	69
Totala intäkter, kr/kvm	774	640	574	591	575
Nettoomsättning, tkr	24 770	22 278	21 269	21 590	21 100
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 292	-9 042	-5 898	-3 674	-8 278
Soliditet, %	34	43	52	59	59

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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 vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.
Föreningen har haft stora kostnader för vattenskador. Detta har åtgärdats genom att föreningen under 2024 slutförde utbytet av samtliga tappvattenrör i fastigheten (stambyte), varefter de tidigare vattenskadorna har upphört.
För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 25% från och med 2024-01-01.

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	28 881 630	0	72 057	28 953 687
Upplåtelseavgifter, kr	90 688 843	0	3 327 943	94 016 786
Underhållsfond, kr	5 286 177	0	-92 802	5 193 375
S:a bundet eget kapital, kr	124 856 650	0	3 307 198	128 163 848
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-25 219 018	-9 042 371	92 802	-34 168 697
Årets resultat, kr	-9 042 371	9 042 371	-6 291 986	-6 291 986
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-34 261 389	0	-6 199 184	-40 460 683
S:a eget kapital, kr	90 595 261	0	-2 891 986	87 703 165

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 204 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 296 802 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	-34 261 499
Årets resultat, kr	-6 291 986
Reservation till underhållsfond, kr	-2 204 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 296 802
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-40 460 683

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-40 460 683

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

RESULTATRÄKNING	2023-05-01 2024-04-30		2022-05-01 2023-04-30	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	24 769 708	22 250 661	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 686 894	1 343 469	
Summa Rörelseintäkter		26 456 602	23 594 130	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-19 982 920	-24 233 426	
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 097 992	-1 274 105	
Personalkostnader	Not 6	-1 519 301	-1 425 599	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 228 493	-4 687 535	
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-2 340 447	0	
Summa Rörelsekostnader		-30 169 153	-31 620 665	
Rörelseresultat		-3 712 550	-8 026 534	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	83 977	156 429	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 663 413	-1 172 265	
Summa Finansiella poster		-2 579 436	-1 015 836	
Resultat efter finansiella poster		-6 291 986	-9 042 371	
Resultat före skatt		-6 291 986	-9 042 371	
Årets resultat		-6 291 986	-9 042 371	

BALANSRÄKNING

2024-04-302023-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	220 253 830	154 169 964
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	303 980	89 689
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	26 186 445	26 801 308
Summa Materiella anläggningstillgångar		246 744 254	181 060 960
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		246 744 754	181 061 460

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		89 336	17 375
Aktuell skattefordran		1 178 278	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	9 215 877	14 614 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 722 104	1 837 747
Summa Kortfristiga fordringar		12 205 595	16 469 124
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	0	12 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	12 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	420 322	270 221
Summa Kassa och bank		420 322	270 221
Summa Omsättningstillgångar		12 625 917	28 739 345
Summa Tillgångar		259 370 671	209 800 805

BALANSRÄKNING

2024-04-30

2023-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	122 970 473	119 570 473
Fond för yttre underhåll	5 193 375	5 286 177
Summa Bundet eget kapital	128 163 848	124 856 650
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-34 168 697	-25 219 018
Årets resultat	-6 291 986	-9 042 371
Summa Ansamlad förlust	-40 460 683	-34 261 389
Summa Eget kapital	87 703 165	90 595 261

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	141 756 649	74 887 986
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		141 756 649	74 887 986
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 634 224	31 409 772
Leverantörsskulder		2 824 173	5 652 515
Skatteskulder		0	116 682
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	3 580 195	3 580 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	9 872 266	3 558 547
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		29 910 858	44 317 559
 Summa Skulder			
		171 667 507	119 205 545
 Summa Eget kapital och skulder			
		259 370 671	209 800 805

KASSAFLÖDESANALYS	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 712 550	-8 026 645
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 228 493	4 687 535
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 228 493	4 687 535
Erhållen ränta	81 508	156 429
Erlagd ränta	-2 528 471	-1 055 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-931 020	-4 238 258
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-200 277	-948 931
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 285 228	5 620 327
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	3 084 951	4 671 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 153 930	433 137
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-73 252 234	-26 010 498
Avyttring materiella anläggningstillgångar	2 340 447	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-70 911 787	-26 010 498
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 400 000	5 611 839
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	49 093 115	27 990 228
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	52 493 115	33 602 067
Årets kassaflöde	-16 264 742	8 024 706
Likvida medel vid årets början	25 854 805	17 830 598
Likvida medel vid årets slut	9 590 063	25 854 805

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 529 809	15 164 100
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 511 289	1 664 038
	Hyror bostäder	2 073 983	2 059 031
	Hyror lokaler	1 348 225	1 315 613
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 798 929	2 529 480
	Övriga primära intäkter	200 092	226 516
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 462 327	22 958 778
	Avgiftsbortfall	-254 161	-383 412
	Hysesbortfall	-262 330	-148 610
	Avsatt till inre fond	-176 128	-176 095
	<i>Summa</i>	-692 619	-708 117
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 769 708	22 250 661
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	843 456	1 316 502
	Erhållna bidrag samt övriga intäkter	843 438	26 967
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 686 894	1 343 469
Not 4	Driftskostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 229 765	-1 248 194
	Snö och halk-bekämpning	-189 309	-194 234
	Reparationer	-2 317 711	-2 027 155
	Planerat underhåll	-2 296 802	-2 076 829
	Försäkringsskador	-2 177 088	-5 841 683
	Ei	-2 493 303	-3 654 340
	Uppvärmning	-3 259 579	-3 112 551
	Vatten	-634 044	-520 319
	Sophämtning	-712 970	-664 841
	Fastighetsförsäkring	-1 115 077	-1 042 082
	Kabel-TV och bredband	-520 601	-542 431
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-756 520	-1 000 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 929 398	-2 017 243
	Övriga driftkostnader	-350 752	-291 524
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 982 920	-24 233 426

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-32 400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-213 659	-183 640
	Administrationskostnader	-188 976	-261 923
	Extern revision	-36 250	-35 750
	Konsultkostnader	-16 875	-97 150
	Medlemsavgifter	-69 624	-57 221
	Föreningsverksamhet	-76 945	-97 145
	Övriga förvaltningskostnader	-495 663	-508 986
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 097 992	-1 274 215
Not 6	Personalkostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-241 498	-237 999
	Revisionsarvode	-8 694	-8 568
	Övriga arvoden	-8 694	-8 568
	Löner och övriga ersättningar	-758 924	-725 025
	Sociala avgifter	-218 302	-158 754
	Uttagsbeskattning	-249 096	-240 961
	Pensionskostnader och förpliktelser	-25 424	-34 831
	Övriga personalkostnader	-8 669	-10 893
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 519 301	-1 425 599
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-2 340 447	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-2 340 447	0
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 578	7 678
	Ränteintäkter HSB bunden placering	73 399	146 724
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	2 026
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	83 977	156 429

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 649 396	-1 170 843
	Övriga räntekostnader	-14 017	-1 422
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 663 413	-1 172 265
Not 10	Byggnader och mark	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 281 422	183 281 422
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 581 405	27 581 405
	Årets investeringar	73 620 227	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-10 362 286	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	274 120 768	210 862 827
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 692 863	-52 025 564
	Årets avskrivningar	-5 195 914	-4 667 299
	Utrangering	8 021 839	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-53 866 938	-56 692 863
	<i>Utgående redovisat värde</i>	220 253 830	154 169 964
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-04-30</i>	<i>2023-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	392 000 000	234 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 592 000	14 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	253 000 000	187 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 408 000	3 408 000
	<i>Summa</i>	662 000 000	438 608 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-04-30</i>	<i>2023-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	141 258 000	115 195 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	141 258 000	115 195 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	235 441	235 441
	Årets investeringar	246 870	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	482 311	235 441
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-145 752	-125 516
	Årets avskrivningar	-32 579	-20 236
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-178 331	-145 752
	<i>Utgående redovisat värde</i>	303 980	89 689

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	26 801 308	790 810
	Årets investeringar	73 252 234	26 010 498
	Omklassificering till byggnad	-73 867 097	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	26 186 445	26 801 308
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 169 741	13 584 584
	Övriga fordringar	46 136	1 029 418
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 215 877	14 614 002
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 469	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 719 635	1 837 747
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 722 104	1 837 747
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	12 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	12 000 000
Not 17	Kassa och bank	2024-04-30	2023-04-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	420 322	270 221
	<i>Summa Kassa och bank</i>	420 322	270 221

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-04-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,88%	2024-09-30	9 101 500	0
Stadshypotek AB	0,88%	2024-09-30	3 924 500	0
Stadshypotek AB	0,69%	2025-09-01	9 393 997	0
Stadshypotek AB	0,6%	2025-09-30	8 904 612	0
Stadshypotek AB	0,63%	2025-09-30	4 918 263	0
SBAB	3,74%	2025-11-17	28 750 501	288 224
SBAB	3,45%	2026-11-17	21 945 000	220 000
SBAB	3,52%	2026-01-19	18 952 500	0
SBAB	3,92%	2026-03-16	10 000 000	100 000
Stadshypotek AB	0,62%	2025-12-30	10 140 000	0
Stadshypotek AB	0,82%	2026-04-30	10 260 000	0
Stadshypotek AB	1,17%	2029-09-30	19 100 000	0
			155 390 873	608 224
Långfristig del			141 756 649	
Nästa års amortering av långfristig skuld			608 224	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 026 000	
Kortfristig del			13 634 224	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			608 224	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 432 896	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			19 100 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,27%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-04-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,88%	2024-09-30	9 101 500	0
Stadshypotek AB	0,88%	2024-09-30	3 924 500	0
Stadshypotek AB	0,69%	2025-09-01	9 393 997	0
Stadshypotek AB	0,6%	2025-09-30	8 904 612	0
Stadshypotek AB	0,63%	2025-09-30	4 918 263	0
SBAB	3,74%	2025-11-17	28 750 501	288 224
SBAB	3,45%	2026-11-17	21 945 000	220 000
SBAB	3,52%	2026-01-19	18 952 500	0
SBAB	3,92%	2026-03-16	10 000 000	100 000
Stadshypotek AB	0,62%	2025-12-30	10 140 000	0
Stadshypotek AB	0,82%	2026-04-30	10 260 000	0
Stadshypotek AB	1,17%	2029-09-30	19 100 000	0
			155 390 873	608 224
Nästa års amortering av långfristig skuld			608 224	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 026 000	
Kortfristig del			13 634 224	

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2024-04-30	2023-04-30
	Övriga skulder		
	Depositioner	84 300	84 300
	Momsskuld	407 541	419 683
	Källskatt	26 102	7 294
	Inre fond	2 958 772	2 930 551
	Övriga kortfristiga skulder	103 480	138 215
	Summa Övriga skulder	3 580 195	3 580 043
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-04-30	2023-04-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 165 331	1 801 535
	Upplupna räntekostnader	283 055	148 113
	Övriga upplupna kostnader	7 423 880	1 608 899
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 872 266	3 558 547

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna, org.nr. 716417-8068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2023-05-01–2024-04-30.

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 30 april 2024 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.

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 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 Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30 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 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Stockholm AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Lööv
Av föreningen vald revisor