

2023

Årsredovisning Brf Blåhajen



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Blåhagen

789200-0931

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Blåhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Hajen 10, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1963-12-19 och den ekonomiska planen registrerades 1966-11-30. Fastigheten är belägen på Albäcksgatan 32-36 och Thulegatan 26-32 i Sundsvall. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 114 lägenheter och 5 lokaler. På fastigheten finns 16 parkeringsplatser med carport, 87 parkeringsplatser med motorvärmare, 5 gästparkeringar samt 4 garageplatser för motorcykel.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kokvrå,
8 st	1 rum och kök,
25 st	2 rum och kök,
51 st	3 rum och kök,
10 st	4 rum och kök,
10 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 8 961 kvm enl. taxeringsbevis

Total lokalyta: 517 kvm enl. taxeringsbevis

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en övernattningslägenhet som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Lokalvården har utförts av Castor Plus AB.

Registrering för mervärdesskatt

Föreningen är frivilligt skattskyldig för uthyrning av verksamhetslokaler. Momsregistreringen innebär att föreningen debiterar moms på de lokalhyresgäster som bedriver momspliktig verksamhet. Föreningen får sedan göra avdrag för hela momsen på åtgärder som görs i dessa lokaler. Därutöver får föreningen göra avdrag utifrån en framräknad %-sats på åtgärder och driftskostnader som berör hela fastigheten.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren och uppdateras årligen. Planen baseras på främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Viktiga underhållsåtgärder och investeringar har genomförts kontinuerligt och kontrollerats. En större åtgärd planeras 2024-2026 då samtliga hissar ska bytas.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Renovering och inglasning av balkongerna	2022-2023
Laddstolpar för hybrid/elbilar	2021
Kristallisering av golv i trapphusen	2020
Installerat värmepumpar och ny kulvert	2020
Omläggning av yttertaken	2020
Renovering av fyra hissar	2018/2019
Åtgärder i värmesystemet (spolning, installation filter)	2018/2019
Byte belysning i en del trapphus	2018/2019
OVK-besiktning och energideklaration	2017/2018
Nya våningregister och bokningssystem till tvättstugor	2017/2018
Vattensäkring av diskbänkar	2015/2016
Ombyggnad undercentral samt injustering av värme	2015/2016
Stamrenovering av köks- och wc-stammar i 3:or, 4:or och 5:or	2015/2016
Ombyggnad av ventilation i tvättstugor och lokaler	2013/2014 samt 2015
Installation av ventilation i krypgrund	2012/2013
Renovering av golv i trapphus	2012/2013
Byte lägenhetsdörrar samt ny trapphusbelysning	2011/2012
Kollektivt bredband och tv	2011
Ombyggnad av ventilation	2009
Övertagande av elmätare och övergång till gemensam elmätning	2006
Byggt gårdshus	2006
Badrumsrenovering samt stambyte i badrum	1996
Byte fönster	1991

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1299), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyggnad av balkongerna med inglasning har slutförts under räkenskapsåret. Projektet uppgick till totalt 20,5 milj kronor varav 12,6 milj avser nyinstallationer och bokförs i balansräkningen med 60 års avskrivning. Resterande kostnad 7,9 milj kronor bokförs i resultaträkningen som periodiskt underhåll.

Projektet har finansierats genom nyupplåning med 21 milj och alla medlemmar har fått ett extra tillägg utöver månadsavgiften, s k balkongtillägg.

Uppskrivning av föreningens markvärde har utförts under året då ett betryggande övervärde finns och medför därmed att det egna kapitalet bibehålls positivt även efter genomfört balkongprojekt.

Styrelsen beslutade under året om höjning av avgifterna med 5% fr o m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st och vid räkenskapsårets slut 160 st.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-30 haft följande sammansättning:

<u>Vald till ordinarie</u> <u>stämma för bokslutsår</u>			
Ordinarie	Anders Wilhelmsson	Ordförande	2025
	Gunilla Nordvall	Ledamot	2024
	Mats Öhgren	Vice ordförande	2024
	Therese Engström	Sekreterare	2025
Suppleanter	Lena Johansson		2024
	Peter Tamleht		2024
Valberedning	Marie Selin		
	Erika Selin (avflyttad)		
Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB		

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-02-07.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2018/19 (18 mån)
Nettoomsättning	7 008	5 944	5 847	5 847	8 908
Resultat efter finansiella poster	-8 455	-580	452	-1 406	-168
Soliditet (%)	37,1	5,9	12,1	9,3	20,2
Årsavgift bostäder per kvm BOA	624	568	562	562	562
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,0	85,7	86,3	86,3	84,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	165	162	201	203
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 649	2 604	1 540	1 610	1 184
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 859	2 754	1 629	1 688	1 242
Skuldränta (%)	4,2	1,4	1,1	1,3	1,5
Räntekänslighet (%)	6,1	4,8	2,9	3,0	1,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	67	108	143	118	224

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar för året ett resultatmässigt underskott vilket beror på årets slutförda balkongprojekt. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde. Uppskrivning av föreningens markvärde har utförts under året då ett betryggande övervärde finns och medför därmed att det egna kapitalet bibehålls positivt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- - fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	883 035		1 150 762	165 717	-580 197	1 619 317
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			313 000	-313 000		0
Ianspråkstagande av föregående års resultat			-746 000	746 000		0
Uppskrivning markavärde		28 055 000				28 055 000
Disposition av föregående års resultat:				-580 197	580 197	0
Årets resultat					-8 454 997	-8 454 997
Belopp vid årets utgång	883 035	28 055 000	717 762	18 520	-8 454 997	21 219 320

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	18 520
årets förlust	-8 454 997
	-8 436 477

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl stadgar	313 000
extra avsättning till fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-717 762
i ny räkning överföres	-8 031 715
	-8 436 477

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 008 294	5 943 811
Summa rörelseintäkter		7 008 294	5 943 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-12 903 181	-4 957 224
Övriga externa kostnader		-408 237	-358 393
Personalkostnader	4	-129 728	-119 568
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-779 976	-818 114
Summa rörelsekostnader		-14 221 122	-6 253 299
Rörelseresultat		-7 212 828	-309 488
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 371	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 248 540	-270 765
Summa finansiella poster		-1 242 169	-270 709
Resultat efter finansiella poster		-8 454 997	-580 197
Resultat före skatt		-8 454 997	-580 197
Årets resultat		-8 454 997	-580 197

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	54 603 622	14 728 598
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	10 347 217
Summa materiella anläggningstillgångar		54 603 622	25 075 815
Summa anläggningstillgångar		54 603 622	25 075 815
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 097	19 694
Övriga fordringar		32 717	30 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		262 759	531 054
Summa kortfristiga fordringar		308 573	580 958
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 352 627	1 678 178
Summa kassa och bank		2 352 627	1 678 178
Summa omsättningstillgångar		2 661 200	2 259 136
SUMMA TILLGÅNGAR		57 264 822	27 334 951

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		883 035	883 035
Uppskrivningsfond		28 055 000	0
Fond för yttre underhåll		717 762	1 150 762
Summa bundet eget kapital		29 655 797	2 033 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 520	165 717
Årets resultat		-8 454 997	-580 197
Summa fritt eget kapital		-8 436 477	-414 480
Summa eget kapital		21 219 320	1 619 317
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 581 652	24 681 652
Leverantörsskulder		678 654	304 687
Skatteskulder		15 595	11 058
Övriga skulder	10	11 585	9 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		758 016	709 204
Summa kortfristiga skulder		36 045 502	25 715 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 264 822	27 334 951

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-8 454 997

-580 197

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

779 976

818 114

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-7 675 021

237 917

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

272 384

-167 351

Förändring av leverantörsskulder

373 967

-341 225

Förändring av kortfristiga skulder

55 902

55 009

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-6 972 768

-215 650

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 252 783

-10 347 217

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 252 783

-10 347 217

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

9 900 000

10 086 112

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

9 900 000

10 086 112

Årets kassaflöde

674 449

-476 755

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 678 178

2 154 934

Likvida medel vid årets slut

2 352 627

1 678 179

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-60 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 094 381 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del

vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Avgift bostadsrätt	5 596 590	5 088 081
Årsavgifter lokaler	48 912	47 499
Hysesintäkter lokaler	284 352	262 173
Hyror parkeringar	202 732	127 999
Gemensamhetsel	363 517	330 173
Överlåtelse- och Pantsättningsavgift	19 682	25 899
Övriga intäkter	37 228	36 366
Ersättning övrigt	0	6 071
Balkongtillägg	455 280	19 550
	7 008 293	5 943 811

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten samt abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	688 453	912 358
Periodiskt underhåll	8 309 260	746 804
Fastighetsskötsel och städ	508 845	446 826
Uppvärmningskostnad	608 404	675 583
Rengörning och ventilation, brandskydd	0	2 586
Vatten & avloppsavgifter	351 614	359 160
Elavgifter	1 115 826	532 165
Renhållning	308 631	375 784
Snöröjning, sandning, sopning	371 272	261 454
Förbrukningsinv. / mtrl	8 616	29 742
Försäkring fastighet	133 921	124 905
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	292 324	291 819
Fastighetsskatt	206 016	198 036
	12 903 182	4 957 222

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	84 450	90 500
Arvoden övriga tjänster	0	6 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	45 278	23 068
	129 728	119 568

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 577 656	29 577 656
Nyinvestering balkonger	12 600 000	
Mark	28 930 000	875 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 107 656	30 452 656
Ingående avskrivningar	-15 724 058	-14 905 944
Årets avskrivningar	-779 976	-818 114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 504 034	-15 724 058
Utgående redovisat värde	54 603 622	14 728 598
Taxeringsvärden byggnader	75 557 000	75 557 000
Taxeringsvärden mark	28 930 000	28 930 000
	104 487 000	104 487 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 418 900	35 418 900
	35 418 900	35 418 900

Not 7 Pågående balkongrenovering

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 347 217	
Årets investering	10 168 868	10 347 217
Avgår aktiveras	-12 600 000	
Avgår bokförs som underhåll	-7 916 085	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	10 347 217
Utgående redovisat värde	0	10 347 217

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Checkräkningskonto	1 925 975	1 678 178
Nordea sparkonto	4 145	0
Checkräkningskonto Handelsbanken	422 507	0
	2 352 627	1 678 178

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,47%	2024-03-15	3 262 500
Nordea	4,57%	2024-02-17	12 502 500
Nordea	4,40%	2024-04-25	8 367 500
Nordea	4,65%	2024-06-24	6 193 000
Nordea	4,82%	2024-09-30	2 080 000
Nordea	4,70%	2024-11-04	2 176 152
			34 581 652

Kortfristig del av långfristig skuld	34 581 652
--------------------------------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 32 081 652 kr.

Nästa års amortering 500 000 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	11 585	9 033
	11 585	9 033

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anders Wilhelmsson

Gunilla Nordvall

Mats Öhgren

Therese Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 Redovisning & Revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Anders Vilhelmsson

2d764ec1-c273-4924-8081-04d161fb62f8 - 2024-05-14 17:32:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bf331e56-f6aa-4cbf-997c-aad4283472dc - SE

MATS ÖHGREN

d03998eb-4aa1-4117-8098-8be1442b7a08 - 2024-05-14 19:50:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 16702993-353e-4ada-ba7b-97cdf4b475c2 - SE

THERESE ENGSTRÖM

b691864d-56ec-4a0d-ae4e-b9da5ff51866 - 2024-05-14 19:53:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 775630ec-d2e9-45aa-8de8-5d9b03f20b52 - SE

Gunilla Nordvall

064e22a1-76aa-470f-a645-49b7db6d16f6 - 2024-05-14 20:44:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c3b2ec48-897f-44f1-9acf-06597edaf941 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

5329c6bc-c6a5-4dc1-8b1c-cf825281f0d5 - 2024-05-15 09:00:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 43d7b7b5-d898-481a-be0e-80872b28b88c - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Blåhagen

Org.nr. 789200-0931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåhagen för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blåhagen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 07:59

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 15.05.2024 07:57

DOCUMENT ID:

ByepCRa-Q0

ENVELOPE ID:

HJpRA6WQA-ByepCRa-Q0

DOCUMENT NAME:

RB Brf Blåhagen.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	 Signed	15.05.2024 07:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	15.05.2024 07:58	Low	IP: 89.189.201.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor