



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Blåklockan i Falkenberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Blåklockan i Falkenberg

Org.nr 716408-3961

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2015, byte dörrar och låssystem (lägenhet, entrédörrar samt dörrar på sidobyggnader)
- 2015, utvändigt målningsarbete på stolpar (uteplats, balkong, gavelentré)
- Ny gårdsbelysning samt utvärdig garagebelysning

- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt åtgärder för de brister som framkom av denna.
- 2019-2020, Samtliga tak och fasader har totalrenoverats. Garageportar och fasadbelysning har bytts.
- 2020, trädgårdsförbättringar
- 2022, ny lekplats
- 2022, renovering av gruppboende
- 2023, värmejustering i fastigheterna samt bytt fjärrvärmecentraler

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

De närmaste åren planerar styrelsen för följande åtgärder,

- Fasadvätt
- Linjemarkering

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. I budgeten för 2025 har 345 000 kr avsatts till framtida underhåll.

Föreningen har 2024 investerat i delar av hissar samt laddboxar.

Ekonomi

Efter att styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna och hyrorna för lägenheterna med 2,6 %. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 611 250 kr. Under året har föreningen amorterat 1 220 000 kr. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Vid årets början hade föreningen 117 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 119 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 7 överlåtelser).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Bengt Nilsson	ledamot, ordförande
Beatrice Bang	ledamot
Drilon Berisha	ledamot
Sanela Ojel	ledamot
Weronica Frohm	ledamot
Selver Salihi	ledamot
Natalie Laigaard	ledamot
Robert Määttä	ledamot, vald av HSB

I tur att avgå är ledamöterna Bengt Nilsson, Beatrice Bang, Weronica Frohm och Natalie Laigaard.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

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

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	8 191	8 078	8 591	8 013	8 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	121	147	1 096	893	1 279
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	888	875			
Skuldsättning kr/kvm	6 593	6 735			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 251	7 408			
Sparande per kvm	265	295			
Räntekänslighet	8,2	8,5			
Energikostnad per kvm	229	204			
Årsavgifter andel i % av totala rörelseintäkter	85	85			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 706	27 695	3 906 071	10 209 268	147 303
Överföring till balanserat resultat				147 303	-147 303
Avsättning till underhållsfond			313 000	-313 000	
Lyft underhållsfond			-720 179	720 179	
Årets resultat					121 167
Belopp vid årets slut	101 706	27 695	3 498 892	10 763 750	121 167

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 763 750
Årets resultat	121 167
	<u>10 884 917</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	10 884 917
	<u>10 884 917</u>

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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 191 174	8 078 395
Summa rörelsens intäkter		8 191 174	8 078 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 769 255	-4 398 717
Periodiskt underhåll	Not 3	-720 179	-1 007 285
Övriga externa kostnader	Not 4	-44 650	-48 650
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-175 096	-133 510
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 438 007	-1 380 509
Summa rörelsens kostnader		-7 147 188	-6 968 671
Rörelseresultat		1 043 987	1 109 723
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		301 046	155 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 223 866	-1 118 379
Summa finansiella poster		-922 820	-962 420
Resultat efter finansiella poster		121 167	147 303
Årets resultat		121 167	147 303
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		121 167	147 303
Reservering till fond för yttre underhåll		-313 000	-199 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		720 179	1 007 285
Resultat efter fondförändring		528 346	955 588

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 7	53 163 505	54 011 094
Mark			9 085 500	9 085 500
Markanläggningar		Not 8	445 957	472 190
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	400 249	0
			<u>63 095 211</u>	<u>63 568 784</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

63 095 71163 569 284**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			63 266	36 461
Avräkningskonto HSB Göta			1 767 253	2 391 920
Övriga fordringar		Not 11	89 021	497 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	606 357	522 755
			<u>2 525 897</u>	<u>3 449 044</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	7 000 000	7 000 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

9 525 89710 449 044**Summa tillgångar****72 621 608****74 018 328**

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	101 706	101 706
Upplåtelseavgifter	27 695	27 695
Fond för yttre underhåll	3 498 892	3 906 071
	<u>3 628 293</u>	<u>4 035 472</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 763 750	10 209 268
Årets resultat	121 167	147 303
	<u>10 884 917</u>	<u>10 356 571</u>
Summa eget kapital	<u>14 513 210</u>	<u>14 392 043</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 28 790 000	52 111 250
	<u>28 790 000</u>	<u>52 111 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 27 821 250	5 720 000
Leverantörsskulder	524 200	823 825
Övriga skulder	Not 15 82 809	66 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 890 139	904 549
	<u>29 318 398</u>	<u>7 515 035</u>
Summa skulder	<u>58 108 398</u>	<u>59 626 285</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>72 621 608</u>	<u>74 018 328</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	121 167	147 303
Avskrivningar	1 438 007	1 380 509
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 559 174	1 527 812
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	298 481	-145 384
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-297 887	-190 960
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 559 768	1 191 468
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-527 799	-3 175 532
Investeringar i maskiner/inventarier	-436 635	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-964 434	-3 175 532
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 220 000	-1 220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 220 000	-1 220 000
Årets kassaflöde	-624 666	-3 204 064
Likvida medel vid årets början *)	9 391 920	12 595 984
Likvida medel vid årets slut *)	8 767 253	9 391 920

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,5
Ombyggnader	2,5
Markanläggning	5,0
Inventarier	8,0

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Eventualförpliktelser

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 930 780	6 828 372
	Hyror	939 680	920 022
	Övriga intäkter	320 714	330 001
		8 191 174	8 078 395
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 398 890	1 352 370
	Reparationer	372 830	221 898
	El	137 613	155 354
	Uppvärmning	1 182 949	1 012 431
	Vatten	642 390	579 973
	Sophämtning	268 216	321 898
	Kabel-TV, internet	225 034	238 080
	Övriga avgifter	100 846	99 113
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	211 580	207 603
	Övriga driftskostnader	228 908	209 997
		4 769 255	4 398 717
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	720 179	1 007 285
		720 179	1 007 285
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 250	15 250
	Medlemsavgifter	33 400	33 400
		44 650	48 650
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	134 880	100 130
	Revisorsarvode	2 700	3 410
	Löner och andra ersättningar	1 200	1 600
	Sociala kostnader	35 016	25 220
		173 796	130 360
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	1 300	3 150
		1 300	3 150
	Totalt	175 096	133 510
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 375 388	1 354 276
	Inventarier	36 386	0
	Markanläggningar	26 233	26 233
		1 438 007	1 380 509

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	70 240 573	67 065 041			
Årets investeringar	527 799	3 175 532			
Årets försäljning/ utrangering	-474 596	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 293 776	70 240 573			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 229 479	-14 875 203			
Årets avskrivningar	-1 375 388	-1 354 276			
Årets försäljning/utrangering	474 596	0			
Utgående avskrivningar	-17 130 271	-16 229 479			
Utgående bokfört värde	53 163 505	54 011 094			
Taxeringsvärde för Ormvråken 2					
Byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000			
Byggnad - lokaler	4 411 000	4 411 000			
	94 411 000	94 411 000			
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000			
Mark - lokaler	936 000	936 000			
	29 936 000	29 936 000			
Taxeringsvärde totalt	124 347 000	124 347 000			
Not 8 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	524 656	524 656			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	524 656	524 656			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 466	-26 233			
Årets avskrivningar	-26 233	-26 233			
Utgående avskrivningar	-78 699	-52 466			
Bokfört värde	445 957	472 190			
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	42 793	42 793			
Årets investeringar	436 635	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 428	42 793			
Ingående avskrivningar	-42 793	-42 793			
Årets avskrivningar	-36 386	0			
Utgående avskrivningar	-79 179	-42 793			
Bokfört värde	400 249	0			
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 11 Övriga fordringar					
Skattefordran	27 450	31 427			
Skattekonto	61 571	466 482			
	89 021	497 909			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	606 357	522 755			
	606 357	522 755			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2025-03-04	2025-06-04	3 mån	2,90%	5 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2025-03-04	2025-06-04	3 mån	2,90%	2 000 000
					7 000 000

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SBAB	24085813	2,60%	2028-06-08	7 975 000	180 000
SBAB	24085953	1,28%	2026-03-13	7 975 000	180 000
SBAB	24085988	2,21%	2025-06-09	7 975 000	7 975 000
SBAB	24086062	2,61%	2025-09-18	10 186 250	10 186 250
SBAB	30654870	3,12%	2025-03-30	4 500 000	4 500 000
SBAB	30654889	3,12%	2025-05-14	4 500 000	4 500 000
SBAB	30654897	1,54%	2027-02-15	13 500 000	300 000
				56 611 250	27 821 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 790 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 511 000
Kortfristig del av långfristig skuld				27 821 250	5 720 000
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristiga skulder tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 220 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				80 023 000	80 023 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				40 488	33 820
Arbetsgivaravgifter				30 200	23 664
Övriga kortfristiga skulder				12 121	9 177
				82 809	66 661
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				62 628	63 934
Övriga upplupna kostnader				197 707	181 732
Förutbetalda hyror och avgifter				629 804	658 883
				890 139	904 549

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Falkenberg

Weronica Frohm

Beatrice Bang

Bengt Nilsson

Drilon Berisha

Nathalie Laigaard

Selter Salihi

Sanela Ojeil

Robert Määttä

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

Anne Bodmer

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Blålockan i Falkenberg för räkenskapsåret 2024.

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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Bostadsrättsförening Blålockan i Falkenberg för räkenskapsåret 2024 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 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne Bodmer
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Blåklockan i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 14:38:14



SELVER SALIHU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 21:25:16



SANELA OJEIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 15:05:34



NATHALIE LAIGAARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 15:41:58



WERONICA FROHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 21:11:01



BEATRICE BANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 12:56:51



DRILON BERISHA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 13:34:52



ROBERT MÄÄTTÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 08:47:05



ANNE BODMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:04:31



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:06:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Blåklockan i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE BODMER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 11:40:19



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 08:06:53



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.