



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Blåeld



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Blåeld med säte i Linköping org.nr. 769632-8421 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrberga 1:390	2017-10-25	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
69	p-platser	0
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 566
Totalt 138 objekt		4 566

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 30 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Wahlin	Ordförande	2024-05-20	
Jörgen Sjöö	Ordförande	2022-05-16	2024-05-20
Lennart Persson	Ledamot	2021-12-15	2024-05-20
Gun Wahlin	Ledamot	2024-05-20	
Magi Kebajian	Ledamot	2022-05-16	2024-05-20
Marie-Louise Johansson	Ledamot	2021-12-15	
Gunilla Chatari Kanebäck	Ledamot	2023-10-19	
William Levi	Ledamot	2024-05-20	
Rune Andersson	Suppleant	2024-05-20	
Bo-Göran Lundberg	Suppleant	2024-05-20	
Bengt Bergman	Suppleant	2024-02-14	
Claes Ohlsson	Suppleant	2022-05-16	2024-05-20
Erik Axman	Suppleant	2021-12-15	2024-02-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie-Louise Johansson och William Levi.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Wahlin och Marie-Louise Johansson.

Revisorer har varit: av föreningen utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: Gunnel Tengdelius (sammankallande), Maj-Lis Lindström och Eva Lotta Ekholm valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.
Föreningen har gemensamt avtal för el och vatten som debiteras separat. Därutöver har föreningen gemensamt avtal för värme, bredband och tv som ingår i årsavgiften.

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

Under räkenskapsåret har följande händelser genomförts:

- Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett särskilt fokus på att förbättra och säkerställa en god informationsspridning till föreningens medlemmar. Syftet har varit att hålla de boende kontinuerligt uppdaterade om föreningens verksamhet,



fattade beslut samt framtida planer.

Totalt har sex informationsbrev producerats och distribuerats. Dessa har anslagits i trapphusen och samtidigt publicerats på föreningens hemsida för att nå så många medlemmar som möjligt.

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes i januari.
- Nytt avtal gällande yttre skötsel samt städning tecknades med TESÅB. Avtalstid är tre år.
- Samtliga portkoder ändrades.
- Samtliga lägenheters frånluftskanaler rensades i september. Samtidigt byttes fläktarnas filter.
- Nya ordningsregler och parkeringsregler har tagits fram och distribuerats. Nya parkeringsskyltar är monterade.
- En brandkoll har genomförts med Presto.
- Styrelsen har beslutat att individuell mätning av varmvatten ska göras från och med 1 januari 2025.
- Avtal har tecknats med Luft & Kylklimat gällande förebyggande underhåll av ventilation, undercentral samt styr- och reglerutrustning.
- Arbete med en underhållsplan har påbörjats.
- Vår gemensamma uteplats färdigställdes och invigdes i april.
- Fixardagar genomfördes den 13 april och den 10 oktober.
- Flera av föreningens medlemmar har vid behov utfört trädgårdsarbete samt tillsyn och mindre arbeten av föreningens tekniska utrustning.
- Bostadsrättsinnehavare har genom Infometric Panorama Home fått möjlighet att via app se sin förbrukning av el och varmvatten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Leverans och montering av 32 kompletta laddstationer samt 7 st laddplattor förberedda med framdragen el.

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

Översyn och vid behov målningsbättring i trapphus och entréer.

Översyn och asfaltslagningar på parkeringar och körytor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	210	172	258	278	261
Skuldsättning, kr/kvm	11 032	11 193	11 353	11 512	11 672
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 032	11 193	11 353	11 512	11 672
Räntekänslighet, %	14	17	18	18	19
Energikostnad, kr/kvm	151	166	151	132	141
Årsavgifter, kr/kvm	782	680	630	630	630
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	84	84	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	906	814	748	749	752
Nettoomsättning, tkr	4 138	3 611	3 417	3 416	3 432
Resultat efter finansiella poster, tkr	-267	-265	153	247	168
Soliditet, %	64	64	64	63	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader. Ett lån på ca 16,9 Mkr omsattes per den 1 december och efter förhandlingar blev räntehöjning 2%. Räntan på det lånet steg från 0,76% till 2,75%. En påtaglig höjning av våra kostnader.

För att möta ökade kostnader tog styresen beslut om att höja årsavgiften med 10% f om 2025-01-01.

Andra åtgärder och beslut som styrelsen har tagit är att

- Genomföra individuell mätning av varmvatten vilket ger föreningens boende en direkt möjlighet att påverka sina boendekostnader. Sedan tidigare har vi IMD på hushållselen.
- Styrelsen har beslutat att minska styresearvodena 2025 radikalt till 1 000 kr/styresemedlem.
- Föreningen har under året ökat sparandet på det framtida underhållet som 2024 uppgår till 210 kr/m2.

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	91 260 000	0	0	91 260 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	559 335	0	-20 537	538 798
S:a bundet eget kapital, kr	91 819 335	0	-20 537	91 798 798
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-51 551	-265 149	20 537	-296 163
Årets resultat, kr	-265 149	265 149	-266 930	-266 930
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-316 700	0	-246 393	-563 093
S:a eget kapital, kr	91 502 635	0	-266 930	91 235 705

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 980 kr samt ianspråktagande skett med 157 517 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	-316 700
Årets resultat, kr	-266 930
Reservation till underhållsfond, kr	-136 980
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	157 517
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-563 093

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-563 093

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 137 592	3 607 195
Övriga rörelseintäkter	Not 3	454	111 747
Summa Rörelseintäkter		4 138 046	3 718 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 820 122	-1 730 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 505	-62 574
Personalkostnader	Not 6	-50 128	-54 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 071 141	-1 050 186
Summa Rörelsekostnader		-2 996 895	-2 897 713
Rörelseresultat		1 141 151	821 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 291	33 958
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 459 372	-1 120 336
Summa Finansiella poster		-1 408 081	-1 086 378
Resultat efter finansiella poster		-266 930	-265 149
Resultat före skatt		-266 930	-265 149
Årets resultat		-266 930	-265 149



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	139 787 991	140 811 774
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	378 864	426 222
Summa Materiella anläggningstillgångar		140 166 855	141 237 996
Summa Anläggningstillgångar		140 166 855	141 237 996

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	578 610	795 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	83 378	88 146
Summa Kortfristiga fordringar		661 987	883 205

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	1 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 500 000	1 200 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 959	4 259
Summa Kassa och bank		3 959	4 259

Summa Omsättningstillgångar		2 165 946	2 087 464
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		142 332 802	143 325 460
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	91 260 000	91 260 000
Fond för yttre underhåll	538 798	559 335
Summa Bundet eget kapital	91 798 798	91 819 335

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-296 163	-51 551
Årets resultat	-266 930	-265 149
Summa Ansamlad förlust	-563 092	-316 700

Summa Eget kapital	91 235 706	91 502 635
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	32 671 080	33 766 200
Summa Långfristiga skulder		32 671 080	33 766 200

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 704 440	17 339 400
Leverantörsskulder		136 871	249 300
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	11 950	3 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	572 755	464 286
Summa Kortfristiga skulder		18 426 016	18 056 624

Summa Skulder		51 097 096	51 822 824
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		142 332 802	143 325 460
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 141 151	821 229
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 071 141	1 050 186
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 071 141	1 050 186
Erhållen ränta	50 970	32 158
Erlagd ränta	-1 476 435	-1 118 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	786 827	784 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 414	-80 250
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	21 494	86 708
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	43 909	6 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	830 736	791 186
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-452 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-452 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-730 080	-730 080
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-730 080	-730 080
Årets kassaflöde	100 656	-391 519
Likvida medel vid årets början	1 901 848	2 293 367
Likvida medel vid årets slut	2 002 504	1 901 848



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 572 640	3 106 512
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	143 738	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	422 600	375 900
	Hyror förbrukningsbaserad	17 706	129 291
	Hyror övrigt	1 750	0
	Övriga primära intäkter	12 078	22 042
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 170 512	3 633 745
	Hyresbortfall	-32 920	-26 550
	<i>Summa</i>	-32 920	-26 550
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 137 592	3 607 195
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	454	111 747
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	454	111 747
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-243 322	-243 954
	Snö och halk-bekämpning	-37 655	-71 004
	Reparationer	-80 342	-81 335
	Planerat underhåll	-157 517	0
	El	-316 075	-421 625
	Uppvärmning	-255 815	-234 497
	Vatten	-117 618	-100 141
	Sophämtning	-114 208	-105 110
	Fastighetsförsäkring	-48 223	-45 026
	Kabel-TV och bredband	-280 870	-281 344
	Förvaltningsavtalskostnader	-121 373	-117 824
	Övriga driftkostnader	-47 104	-28 173
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 820 122	-1 730 033

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 300	-4 648
	Administrationskostnader	-15 541	-24 899
	Extern revision	-26 000	-25 000
	Föreningsverksamhet	-3 625	-7 303
	Övriga förvaltningskostnader	-3 038	-724
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 505	-62 574
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 760	-44 400
	Övriga arvoden	-1 000	-1 060
	Sociala avgifter	-6 618	-9 460
	Övriga personalkostnader	-1 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-50 128	-54 920
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 023 783	-1 023 783
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-47 358	-26 403
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 071 141	-1 050 186

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	122 853 907	122 853 907
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 162 093	23 162 093
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	146 016 000	146 016 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 204 226	-4 180 443
	Årets avskrivningar	-1 023 783	-1 023 783
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-6 228 009	-5 204 226
	Utgående redovisat värde	139 787 991	140 811 774
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	85 800 000	85 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 756 000	54 756 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	54 756 000	54 756 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	452 625	0
	Årets investeringar	0	452 625
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	452 625	452 625
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 403	0
	Årets avskrivningar	-47 358	-26 403
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-73 761	-26 403
	Utgående redovisat värde	378 864	426 222
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	498 544	697 589
	Övriga fordringar	80 065	97 470
	Summa Övriga fordringar	578 610	795 059

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 221	3 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 157	84 246
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 378	88 146

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 500 000	1 200 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 500 000	1 200 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	3 959	4 259
Summa Kassa och bank	3 959	4 259

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,96%	2026-12-01	16 609 320	273 780
Stadshypotek	3,71%	2025-12-01	17 156 880	182 520
Stadshypotek	2,75%	2027-10-30	16 609 320	273 780
			50 375 520	730 080

Långfristig del	32 671 080
Nästa års amortering av långfristig skuld	547 560
Lån som ska konverteras inom ett år	17 156 880
Kortfristig del	17 704 440
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	730 080
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 920 320
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,48%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	11 950	3 638
Summa Övriga skulder	11 950	3 638

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	376 594	342 169
	Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	Upplupna räntekostnader	36 794	53 857
	Övriga upplupna kostnader	159 367	68 180
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	572 755	464 206

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 Brf Blåeld, org.nr 769632-8421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåeld för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning och kassaflödesanalys per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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.

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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Brf Blåeld för år 2024 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
- 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erika Svensson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Blåeld signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS WAHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:10:06



MARIE-LOUISE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 21:00:16



GUNILLA CHATARI KANEBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:17:40



WILLIAM LEVI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:04:00



GUN WAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 12:12:53



ERIKA SVENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:00:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Blåeld signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIKA SVENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:01:53



HSB – där möjligheterna bor

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.