



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Blåklinten i Sollefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Blåklinten i Sollefteå med säte i SOLLEFTEÅ org.nr. 788800-0614 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sollefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blåklinten 4	1950-08-29	1956
Gullvivan 1	1950-08-29	1956

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	förråd	14
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 848
10	garageplatser	150
8	Fritidsrum	89
21	P-Platser	0
Totalt 66 objekt		2 101

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bo Toll	Ordförande
Michael Eriksson	Ledamot
Margareta Jansson	Ledamot
Gerd Ågren	Ledamot
Fredrik Ring	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Toll, Michael Eriksson, Fredrik Ring, Joel Hedin samt Ann-Kristine Olsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Bo Toll, Michael Eriksson, Gerd Ågren och Fredrik ring två i förening.

Revisorer har varit: Elenor Zingmark vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Åke Söderström, Birgit Höglin samt Joel Johansson. vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Besiktning av fastigheternas plåttak.
2021	Byte av de resterande termostatventilerna i lägenheterna. Reparerat mindre skador på fastigheternas plåttak. Byte av alla lysrörsarmaturer i källargångarna till LED-armaturer. Målning av golv i tvättstugan och mangelrum. Byte av torktumlare. OVK-besiktning.
2022	Målning av källare samt torkrum.
2023	Byte av fasadbelysning till LED-armaturer på samtliga fastigheter. omläggning av grus på parkeringarna.
2024	Byte av motor till frånluftfläkt för kök och badrum.



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

Årtal	Åtgärd
2025	Fasad slätputs, omputsning 10% av ytan. Sockel puts lagning. Målning av vindskivor. Garageportar och källarytterdörrar justering.
2026	Betongtrappor källare inkl sidomur lagning 10% av bruttoyta. Byte av två tvättmaskiner samt luftavfuktare 4,0 kW.
2027	Målning av 49 st förrådsfönster.
2028	OVK-besiktning. Målning av träracken källartrappor. Byte av 24 st ytterdörrar. Byte av värmeväxlare <150kW.
2029	Inga planerade åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	69	155	200	194	227
Skuldsättning, kr/kvm	3 174	3 292	3 619	3 693	3 766
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 608	3 743	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	395	337	328	325	301
Årsavgifter, kr/kvm	960	890	776	776	769
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	871	810	820	822	813
Nettoomsättning, tkr	1 830	1 702	1 600	1 604	1 587
Resultat efter finansiella poster, tkr	-115	167	209	9	298
Soliditet, %	24	25	23	21	21

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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 generellt ökade driftskostnader främst gällande fastighetsskötsel samt även en del reparationskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 134 774 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 51kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 10%. Ytterligare förändring av årsavgiften kommer att basera sig på föreningens åtagande gällande det framtida underhållet.

Föreningen har för tillfället villkorsändringsdag på samtliga lån under 2025 och kan förväntas en mildare räntebild med ränteläget som vi befinner oss i.

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	55 945	0	0	55 945
Underhållsfond, kr	1 532 410	0	35 480	1 567 890
S:a bundet eget kapital, kr	1 588 355	0	35 480	1 623 835
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	714 631	166 833	-35 480	845 984
Årets resultat, kr	166 833	-166 833	-114 747	-114 747
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	881 464	0	-150 227	731 237
S:a eget kapital, kr	2 469 819	0	-114 747	2 355 072

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 140 520 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	881 464
Årets resultat, kr	-114 747
Reservation till underhållsfond, kr	-176 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 520
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	731 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	731 237
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 829 579	1 701 941
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 829 579	1 701 941
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 234 511	-1 030 722
Underhåll enligt plan	Not 4	-140 520	-48 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 553	-108 720
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-54 188	-59 794
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 162	-111 095
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 657 934	-1 359 080
RÖRELSERESULTAT		171 645	342 861
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		68 868	54 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 797	-230 527
Övriga finansiella poster	Not 8	-463	-300
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-286 392	-176 027
ÅRETS RESULTAT		-114 747	166 833

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 653 303	6 772 465
Summa materiella anläggningstillgångar		6 653 303	6 772 465
Summa anläggningstillgångar			
		6 653 303	6 772 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		34	34
Avräkningskonto HSB		688 945	890 891
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	19 122	17 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	70 693	67 295
Summa kortfristiga fordringar		778 794	975 470
Kassa och bank			
Bank	Not 12	2 180 540	2 113 369
Summa kassa och bank		2 180 540	2 113 369
Summa omsättningstillgångar			
		2 959 334	3 088 839
SUMMA TILLGÅNGAR			
		9 612 638	9 861 304



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	55 945	55 945
Fond för yttre underhåll	1 567 890	1 532 410
Summa bundet eget kapital	1 623 835	1 588 355
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	845 984	714 631
Årets resultat	-114 747	166 833
Summa fritt eget kapital	731 237	881 464
Summa eget kapital	2 355 072	2 469 820
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 668 297	6 916 297
Medlemmarnas inre fond	Not 14 216 581	237 076
Leverantörsskulder	98 900	8 849
Aktuell skatteskuld	Not 15 1	1
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 6 954	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 266 832	229 261
Summa kortfristiga skulder	7 257 565	7 391 484
Summa skulder	7 257 565	7 391 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 612 638	9 861 304



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	171 645	342 861
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	119 162	111 095
	290 807	453 956
Erhållen ränta	68 868	54 800
Erlagd ränta	-352 643	-229 844
Övriga poster	-463	-300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 569	278 611
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 270	-10 077
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	111 926	-47 979
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	113 226	220 554
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-248 000	-144 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-248 000	-144 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-134 774	76 554
Likvida medel vid årets början	3 004 260	2 927 706
Likvida medel vid årets slut	2 869 486	3 004 260
	-134 774	76 554

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 649 064
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 712 388	1 582 596
Årsavgift TV/bredband	61 632	0
Hysesintäkt lokaler	9 490	11 050
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 200	43 200
Hysesintäkt övrigt	1 440	840
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	61 632
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	1 429	2 623
	1 829 579	1 701 941

I Årsavgift ingår värme och vatten

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-58 059	-66 395
Sotning	-1 616	0
El	-89 094	-74 044
Uppvärmning	-622 979	-526 162
Vatten	-118 250	-107 228
Renhållning	-40 296	-28 381
TV, bredband, iptelefoni	-61 089	-61 252
Serviceavtal	-2 441	-64 133
Förvaltningskostnader	-173 577	-42 807
Försäkringar	-40 361	-35 379
Fastighetsskatt	-16 492	-16 492
Övriga driftskostnader	-10 257	-8 450
	-1 234 511	-1 030 722

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte köksfläktar	-140 520	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-48 750
	-140 520	-48 750

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 250	-13 100
Övriga förvaltningskostnader	-79 670	-73 001
Kostnader överlåtelse och panter	-1 433	-2 625
Föreningsverksamhet	0	-1 405
Kontorsutrustning och -material	0	-3 389
Medlemsavgifter HSB	-15 200	-15 200
	-109 553	-108 720

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-40 495	-40 499
Löner för anställda	0	-5 040
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-8 693	-9 255
	-54 188	-59 794

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-119 162	-111 095
	-119 162	-111 095

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankavgifter	-463	-300
	-463	-300

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 181 199	10 181 199
Ingående anskaffningsvärde mark	23 300	23 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 204 499	10 204 499

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 432 034	-3 320 939
Årets avskrivningar byggnader	-119 162	-111 095
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 551 196	-3 432 034

Utgående redovisat värde

6 653 303 6 772 465

Redovisade värden byggnader

6 630 003

6 749 165

Redovisade värden mark

23 300

23 300

Fastighetsbeteckning: Blåklinten 4, Gullvivan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1969	4 155 000	1 039 000	5 194 000	5 194 000
Lokaler	1969	64 000	27 000	91 000	91 000
		4 219 000	1 066 000	5 285 000	5 285 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning	11 344 400	11 344 400
----------------------	------------	------------

Summa ställda säkerheter

11 344 400

11 344 400

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

19 122

17 250

19 122

17 250

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	44 609	40 361
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 176	10 209
Förutbetald administration	15 908	15 226
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 499
	70 693	67 295

Not 12 BANK

SBAB	2 180 540	2 113 369
	2 180 540	2 113 369

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB 10139694		4,43%	2025-05-12	1 653 791	96 000
SBAB 12965079		4,71%	2025-07-09	2 190 000	48 000
SBAB 12965141		4,18%	2025-12-11	2 824 506	104 000
				6 668 297	248 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 6 668 297

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 668 297**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 992 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 428 297

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	237 076	289 348
Uttag	-20 495	-52 272
	216 581	237 076

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1	1
	1	1

2024-12-31

2023-12-31

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

6 954

0

6 954**0****Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

99 406

77 119

Upplupna räntekostnader

2 837

683

Upplupen revision

12 250

12 250

Förutbetalda årsavgifter och hyror

152 339

139 209

266 832**229 261**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bo Toll

Fredrik Ring

Gerd Ågren

Margareta Jansson

Michael Eriksson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Elenor ZingmarkBoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåklinten i Sollefteå, org.nr. 788800-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåklinten i Sollefteå 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. Revisorenas 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blåklinten i Sollefteå 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.

Digitalt signerad av

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

Elenor Zingmark
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSBs brf Blåklinten i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO TOLL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:44:15



MARGARETA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:41:49



GERD ÅGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:39:00



MICHAEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 13:33:11



FREDRIK RING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 17:45:28



ELENOR ZINGMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:47:42



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:09:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSBs brf Blåklinten i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELENOR ZINGMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:50:28



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:07:19



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.