



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 331 kr/kvm	Investeringsbehov 438 kr/kvm	Skuldsättning 4 202 kr/kvm
Räntekänslighet 6 %	Energikostnad 81 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 728 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Blåsippan i Norrköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
331 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
438 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 202 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
81 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Arsavgift
728 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Blåsippan i Norrköping med säte i NORRKÖPING org.nr. 716402-8503 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vånga Prästgård 1:113	1988-11-04	1989

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1118
1	föreningslokal	27
14	garageplatser	0
10	p-platser	0
Totalt 39 objekt		1145

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 5 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Norrköping Vånga Prästgård GA:2	G:A	825002-3556	0 / 0	Vägar och grönområden

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Olsson	Ordförande	2022-05-12
Christina Zetterberg	Ledamot	2022-05-12
Eva Ström	Ledamot	2023-04-27
Yvonne Arlesparr	Ledamot	2023-04-27
Marja-Leena Ilovaara	HSB Ledamot	2019-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Olsson och Christina Zetterberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Ström, Yvonne Arlesparr, Christina Zetterberg och Anders Olsson.

Revisorer har varit: Lars Fridström med Irene Samuelsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ing-Marie Sedell (sammankallande), samt Stig Rune Hansson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Anders Olsson, Benny Pettersson, Yvonne Arlesparr och Christina Zetterberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 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.

Den senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året av Vicevärdar. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Föreningen har sökt elstöd och erhållit 4 620 kr.

I januari gjorde en trasig elkabel i marken att halva gatubelysningen slutade fungera.

Elfirma tillkallades och grävarbeten fick utföras för att laga felet.

Frågor angående anordnande laddplats för elbil har diskuterats då det kommit önskemål från en boende.

En egen laddbox i anslutning till den boendes garageplats beviljats och avtal reglerar användandet.

Rensning av ventilationssystem genomfördes under våren.

GDPR Personuppgiftspolicy har upprättats och medlemmarna har informerats.

Målningsarbeten har utförts av vicevärdarna, bla har gatubelysningens kupor tvättats och målats.

Gemenskapsdag i september med boulespel, frågelek, korvgrillning, kaffe och ostkaka samt vinstutdelning med en blomma till vinnarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Värmeaggregat och varmvattenberedare
2019	Byte av verandagolven och brandskyddsåtgärder vid takfot
2020	Installation av 3 nya luftvärmepumpar Taktvätt utfördes och utbyte av trasiga tegelpannor Samtliga trappor och vindskydd oljades
2021	Ett nytt staket är uppsatt runt sandområdet
2022	Yttre fönstermålning på alla lägenheter samt målning/byte av förrådsdörrar. Stamspolning i alla lägenheter.
2023	Rengöring ventilationskanaler.

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

Årtal	Ändamål
2025	Exteriör målning av fasad, taksprång och vindskivor inklusive eventuella reparationer av skadat virke.
2027	Målning entrédörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	331	326	323	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 202	4 261	4 320	4 379	4 437
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 304	4 364	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	81	80	71	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	728	713	679	666	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	718	698	665	0	0
Nettoomsättning, tkr	815	798	760	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	241	77	232	81	60
Soliditet, %	33	31	30	27	26

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, skuldsättning bostadsrättsyta, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter, totala intäkter, och nettoomsättning) har inte räknats ut bakåt i tiden.



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.

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	1 005 997	0	0	1 005 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	267 648	0	52 000	319 648
S:a bundet eget kapital, kr	1 273 645	0	52 000	1 325 645
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	895 593	77 156	-52 000	920 749
Årets resultat, kr	77 156	-77 156	241 249	241 249
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	972 749	0	189 249	1 161 998
S:a eget kapital, kr	2 246 394	0	241 249	2 487 643

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	972 749
Årets resultat, kr	241 249
Reservation till underhållsfond, kr	-52 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 161 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 161 998

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	815 236	798 152
Övriga rörelseintäkter	3	6 562	1 283
Summa rörelseintäkter		821 798	799 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-316 286	-283 430
Övriga externa kostnader	5	-77 419	-58 438
Underhåll enligt plan		0	-158 117
Personalkostnader och arvoden	6	-34 738	-46 856
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-137 743	-137 743
Summa rörelsekostnader		-566 186	-684 584
Rörelseresultat		255 612	114 851
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 658	6 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 021	-43 900
Summa finansiella poster		-14 363	-37 695
Resultat efter finansiella poster		241 249	77 156
Årets resultat		241 249	77 156

Tilläggsupplysning

Årets resultat	241 249	77 156
Reservering till fond yttre underhåll	-52 000	-54 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	158 117
Överskott	189 249	181 273

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 286 050	5 423 793
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 286 050	5 423 793
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 286 550	5 424 293
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4	4 645
Avräkningskonto HSB Östra		274 210	550 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	9 832	7 225
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		284 046	562 864
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 900 000	1 300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 900 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		2 184 046	1 862 864
SUMMA TILLGÅNGAR		7 470 596	7 287 157



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 005 997	1 005 997
Fond för yttre underhåll		319 649	267 649
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 325 646	1 273 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		920 749	895 593
Årets resultat		241 249	77 156
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 161 997	972 749
Summa eget kapital		2 487 643	2 246 394
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 624 168	2 120 300
Summa långfristiga skulder		2 624 168	2 120 300
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	2 187 588	2 758 744
Leverantörsskulder		26 508	5 079
Aktuella skatteskulder		22 521	50 450
Övriga skulder	13	11 843	13 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	110 324	92 686
Summa kortfristiga skulder		2 358 785	2 920 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 470 595	7 287 157

MS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	241 249	77 156
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	137 743	137 743
Kassaflöde från löpande verksamhet	378 992	214 899
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	2 034	160
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	9 478	2 215
Kassaflöde från löpande verksamhet	390 504	217 274
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-67 288	-67 288
Årets kassaflöde	323 216	149 986
Likvida medel vid årets början	1 850 994	1 701 008
Likvida medel vid årets slut	2 174 210	1 850 994



NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,09 %

Garage 1,42 %

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 013 tkr.

2 Nettoomsättning

2023

2022

Årsavgifter

813 636

797 652

Intäkter Övernattningsrum

1 600

500

Summa nettoomsättning**815 236****798 152**

3 Övriga rörelseintäkter

2023

2022

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

1 313

483

Bonus

629

800

Elstöd

4 620

0

Övriga rörelseintäkter**6 562****1 283**

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	89 532	57 637
Elavgifter	42 858	47 088
Vatten och avlopp	49 608	44 948
Sophämtning	13 061	12 316
Försäkringar	31 972	28 590
Fastighetsskötsel	7 605	0
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	73 410	73 410
Förbrukningsinventarier	0	12 000
Samfällighetsavgift	8 240	7 440
Summa driftskostnader	316 286	283 430
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	10 769	9 395
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	32 400	30 424
Övriga förvaltningskostnader	4 259	3 606
Konsultarvoden	14 320	0
Medlemsavgift HSB	9 050	9 050
Övriga kostnader, avdragsgilla	0	1 095
Möteskostnader	0	816
Medlemsaktiviteter	5 309	570
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 313	483
Juridisk konsult	0	3 000
Summa övriga externa kostnader	77 419	58 438
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	23 200	23 600
Arvode vicevärd	6 000	6 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	0	8 550
Kostnadsersättningar	379	320
Sociala avgifter	4 159	6 386
Övriga personalkostnader (revisor kurs)	0	1 000
Summa personalkostnader och arvoden	34 738	46 856

Föreningen har ingen anställd personal.



7 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2108	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1989	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 440 206	12 440 206
Ingående anskaffningsvärde mark	210 000	210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 650 206	12 650 206
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 365 234	-2 227 491
Årets avskrivningar	-137 743	-137 743
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 502 977	-2 365 234
Ackumulerade nedskrivningar/avskrivningar över plan		
Ingående nedskrivningar	-4 861 179	-4 861 179
Utgående nedskrivning	-4 861 179	-4 861 179
Utgående redovisat värde	5 286 050	5 423 793
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 596 000	6 596 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 192 000	3 192 000
Totalt taxeringsvärde	9 788 000	9 788 000

Fastighetsbeteckning: Vånga Prästgård 1:113

8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 583	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 249	7 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 832	7 225

10 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	1 900 000	1 300 000
Summa kortfristiga placeringar	1 900 000	1 300 000

115

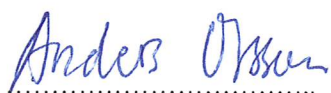
11 Skulder till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta Konv datum		
Stadshypotek AB	0,53 2023-12-01		2 758 744
Stadshypotek AB	4,17 2025-12-01	2 691 456	0
Stadshypotek AB	1,38 2024-12-01	2 120 300	2 120 300
		4 811 756	4 879 044
Nästa års amortering beräknas uppgå till		67 288	67 288
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		2 120 300	2 691 456
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		2 624 168	2 120 300
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		269 152	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		4 475 316	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		11 891 000	11 891 000
Summa ställda säkerheter		11 891 000	11 891 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		67 288	67 288
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		2 120 300	2 691 456
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 187 588	2 758 744
13 Övriga skulder		2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt		8 010	8 673
Lagstadgade sociala avgifter		3 833	4 831
Summa övriga kortfristiga skulder		11 843	13 504

MS

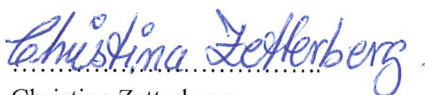
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	0	2 400
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	754
Upplupna räntekostnader	13 918	5 880
Förutbetalda hyror och avgifter	74 581	67 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 825	15 849
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 324	92 686

Vånga 2024-04-03

Denna årsredovisning är signerad av:



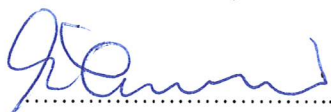
Anders Olsson



Christina Zetterberg



Yvonne Arlesparr



Marja-Leena Ilovaara



Eva Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-10



Lars Fridström

Av föreningen vald revisor



Maria Sukhova

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåsippan i Norrköping, org.nr. 716402-8503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåsippan i Norrköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blåsippan i Norrköping för räkenskapsåret 2023 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.

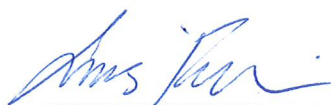
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Norrköping den 10/4 2024



Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lars Fridström
Av föreningen vald revisor

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 stadgama 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

Stadgama 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.