



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB brf Blomman i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Blomman i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 758500-0552 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2018-04-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
UDDEVALLA BLOMMAN 2	1954-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	57
12	garageplatser	120
32	p-platser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2776
Totalt 90 objekt		2953

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 23 st 2 rok, 3 st 3 rok, 6 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Eva Bergenson	Ordförande
Rudolf Miketinac	Ledamot
Björn Sköldén	Ledamot
Helena Myrberg	Ledamot
Linda Johansson	Ledamot
Anders Gadd	Suppleant
Johan Havås	Suppleant
Rasmus Dokken	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linda Johansson, Johan Havås och Anders Gadd.

Firmatecknare har varit: Rudolf Miketinac, Eva Bergenson, Linda Johansson.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen, firman tecknas två i förening av ovan.

Revisorer har varit: Karin Ludvigsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ethel Karlsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-30. På stämman deltog 22 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3,8% per 2023-07-01 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 under räkenskapsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	381	343	392	381	319
Skuldsättning, kr/kvm	2 864	3 094	3 287	3 494	3 715
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	167	171	162	161	167
Driftskostnad, kr/kvm	445	428	450	412	579
Årsavgifter, kr/kvm	869	843	843	831	814
Totala intäkter, kr/kvm	905	879	891	866	848
Nettoomsättning, tkr	2 561	2 484	2 498	2 455	2 389
Resultat efter finansiella poster, tkr	546	473	597	540	-847
Soliditet, %	28	23	19	14	8

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	76 865	0	0	76 865
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 406 978	0	393 000	1 799 978
S:a bundet eget kapital, kr	1 483 843	0	393 000	1 876 843
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	766 605	473 360	-393 000	846 965
Årets resultat, kr	473 360	-473 360	545 943	545 943
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 239 965	0	152 943	1 392 908
S:a eget kapital, kr	2 723 808	0	545 943	3 269 751

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 428 000 kr samt ianspråktagande skett med 35 000 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	1 239 965
Årets resultat, kr	545 943
Reservation till underhållsfond, kr	-428 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	35 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 392 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 392 908

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

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 560 526	2 483 982
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 077	5 213
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 563 603	2 489 195
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 172 173	-1 211 594
Underhåll enligt plan	Not 5	-35 000	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-189 287	-182 712
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-56 774	-63 296
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-497 646	-497 646
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 950 881	-1 955 249
RÖRELSERESULTAT		612 722	533 946
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		22 128	5 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 562	-66 030
Övriga finansiella poster	Not 9	-345	-535
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-66 779	-60 586
ÅRETS RESULTAT		545 943	473 360

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	545 943	473 360
Reservering till fond för yttre underhåll	-428 000	-126 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	35 000	0
Överföring till balanserat resultat	152 944	347 360

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 918 279	9 415 925
Summa materiella anläggningstillgångar		8 918 279	9 415 925
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 918 779	9 416 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 300
Avräkningskonto HSB		716 845	788 673
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 645	1 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 584	117 524
Summa kortfristiga fordringar		780 074	908 504
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 500 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	3 000
Bank	Not 15	525 912	525 912
Summa kassa och bank		525 912	528 912
Summa omsättningstillgångar		2 805 986	2 437 417
SUMMA TILLGÅNGAR		11 724 765	11 853 842

BALANSRÄKNING

		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 865	76 865
Fond för yttre underhåll		1 799 978	1 406 978
Summa bundet eget kapital		1 876 843	1 483 843
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		846 965	766 605
Årets resultat		545 943	473 360
Summa fritt eget kapital		1 392 908	1 239 965
Summa eget kapital		3 269 751	2 723 808
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	6 315 000
Summa långfristiga skulder		0	6 315 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		8 115 000	2 450 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	18 073	18 073
Leverantörsskulder		65 379	97 863
Aktuell skatteskuld	Not 18	6 070	2 990
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	253	1 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	250 239	244 432
Summa kortfristiga skulder		8 455 014	2 815 034
Summa skulder		8 455 014	9 130 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 724 765	11 853 842

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	612 723	533 946
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	497 646	497 646
	<u>1 110 369</u>	<u>1 031 592</u>
Erhållen ränta	22 128	6 759
Erlagd ränta	-88 562	-66 030
Övriga poster	-345	-535
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 043 590</u>	<u>971 787</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	56 602	-590
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-25 020	5 195
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 182 128</u>	<u>976 392</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-650 000	-550 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-650 000</u>	<u>-550 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	425 172	426 392
Likvida medel vid årets början	2 317 585	1 891 193
Likvida medel vid årets slut	<u>2 742 757</u>	<u>2 317 585</u>
	425 172	426 392

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumul 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:	00 - 95 år, 2,33% per år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år, p-platser, klart 2026
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år, snöslunga, färdig avskriven
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.

Beskattnings

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 041 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 411 376	2 341 116
Hysesintäkt garage och bilplatser	138 522	122 000
Hysesintäkt övrigt	4 200	4 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	4 030	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 038	14 377
Övriga primära intäkter och ersättningar	360	2 289
	2 560 526	2 483 982
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	2 900
Övrigt	3 077	2 313
	3 077	5 213
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-130 056	-183 659
El	-66 882	-55 733
Uppvärmning	-298 833	-293 226
Vatten	-125 958	-135 930
Renhållning	-36 716	-35 594
TV, bredband, iptelefoni	-78 044	-76 800
Serviceavtal	0	-3 732
Hissar serviceavtal & besiktning	-7 484	-12 452
Förvaltningskostnader	-296 866	-299 776
Försäkringar	-38 865	-33 738
Fastighetsskatt	-73 611	-70 913
Övriga driftskostnader	-18 859	-10 041
	-1 172 173	-1 211 594
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-35 000	0
	-35 000	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 053	-12 540
Övriga förvaltningskostnader	-136 592	-131 754
Kostnader överlåtelse och panter	0	-13 885
Kontorsutrustning och -material	-519	-1 677
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 592	-3 280
Konsulter	0	-1 063
Förbrukningsinventarier	-1 397	-597
Medlemsavgifter HSB	-32 252	-17 200
Stämma och styrelse	-6 884	-716
	-189 288	-182 712
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga heltidsanställda		
Arvode till styrelsen	-34 775	-37 000
Vicevärdsarvode	-12 000	-12 000
Övriga arvoden	-2 500	-6 950
Revisionsarvode	-2 725	-2 725
Sociala avgifter	-4 774	-4 621
	-56 774	-63 296
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-487 109	-487 109
Markanläggningar	-10 537	-10 537
	-497 646	-497 646
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	-345	-535
	-345	-535

2023-06-30

2022-06-30

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2048

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde 1 110 369

20 909 547

20 909 547

Årets investering byggnader

0

0

Ingående anskaffningsvärde mark

92 110

92 110

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

209 458

209 458

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

21 211 115

21 211 115

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-11 627 004

-11 139 895

Årets avskrivningar byggnader

-487 109

-487 109

Ingående avskrivningar markanläggningar

-168 186

-157 648

Årets avskrivningar markanläggningar

-10 537

-10 537

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-12 292 836

-11 795 189

Utgående redovisat värde

8 918 279

9 415 925

Redovisade värden byggnader

8 795 434

9 282 543

Redovisade värden mark

92 110

92 110

Redovisade värden markanläggningar

30 735

41 272

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Blomman 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1990	28 000 000	10 400 000	38 400 000	38 400 000
Lokaler	1990	307 000	102 000	409 000	409 000
		28 307 000	10 502 000	38 809 000	38 809 000

Ställda säkerheter

2023-06-30

2022-06-30

Fastighetsinteckning

20 246 000

20 246 000

varav i eget förvar

-5 462 000

-5 462 000

Summa ställda säkerheter

14 784 000

14 784 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500

500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

4 645

1 007

4 645

1 007

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 584

117 524

58 584

117 524

2023-06-30

2022-06-30

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,60%	2023-07-01	200 000	1 000 000
Placering HSB 6 mån	2,80%	2023-08-21	900 000	0
Placering HSB 6 mån	3,10%	2023-11-01	400 000	0
			1 500 000	1 000 000

Not 15 BANK

SBAB		525 912	525 912
		525 912	525 912

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB		0,49%	2024-01-28	4 515 000	200 000
SEB Bolån AB		0,49%	2024-01-28	1 800 000	200 000
SEB Bolån AB		4,51%	2023-07-28	1 800 000	200 000
				8 115 000	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**

Lån som ska konverteras inom ett år **8 115 000**

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **8 115 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **1,38%**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **2 400 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **5 115 000**

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

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	18 073	0
Uttag	0	18 073
	18 073	18 073

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 070	2 990
	6 070	2 990

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdesskatt	253	1 676
	253	1 676

	2023-06-30	2022-06-30
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	20 674
Upplupna räntekostnader	3 457	9 322
Upplupen revision	0	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	193 303	188 449
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 479	14 657
	250 239	244 432

Uddevalla ____/____

..... Eva Bergenson	 Björn Sköldén	 Linda Johansson
..... Rudolf Miketinac	 Helena Myrberg	

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

Karin Ludvigsson Revisor vald av föreningsstämman	Fiola Rexhepi BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blomman i Uddevalla, org.nr. 758500-0552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blomman i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30.

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 30 juni 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. Revisorerans 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 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.

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 Blomman i Uddevalla för räkenskapsåret 2022-07-01--2023-06-30 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 provar 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.

Uddevalla den / 2023

.....
Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Karin Ludvigsson
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 star något i årsredovisningen.