



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2023-07-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2024-08-01.

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	57
1	förråd	0
8	garageplatser	120
36	p-platser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 776
Totalt 91 objekt		2 953

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
Anders Gadd	Ordförande
Eva Cassy	Ledamot
Björn Sköldén	Ledamot
Helena Myrberg	Ledamot
Linda Johansson	Ledamot
Rudolf Miketinac	Suppleant
Johan Havås	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Gadd, Eva Cassy, Björn Sköldén, Linda Johansson.

Firman tecknas två i förening av Eva Cassy, Anders Gadd och Linda Johansson.

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) och Ivan Andersen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-23. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Antog nya stadgar på extra stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +8,9% 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 2024-10-09.

Under verksamhetsåret (18 månader) har bland annat följande genomförts:

- 17 parkeringsplatser försetts med laddstolpar.
- Fyra nya parkeringsplatser tillkommit efter att gammalt garage tagits bort.
- Ett gästrum med två sängar iordningställt.
- Avtal Fastighetsskötsel förnyats med HSB efter upphandlingsförfarande.
- Tre "fixardagar" med samkväm, två kräftskivor och två julmingel.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1991 Stammbyte
- 2015 Dränering

- 2017 Installation porttelefoner
- 2019 Byte samtliga låskolvar
- 2020 Relining av avlopp i bottenplattan
- 2023 Spolning av avloppsstammar

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Utföra förstärkning av grunden
- Uppgradera hissarna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	442	381	343	392
Skuldsättning, kr/kvm	2 547	2 864	3 094	3 287
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 599	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	288	167	171	162
Årsavgifter, kr/kvm	1 370	869	843	843
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 422	905	879	891
Nettoomsättning, tkr	4 029	2 561	2 484	2 498
Resultat efter finansiella poster, tkr	493	546	473	597
Soliditet, %	33	28	23	19

2023/2024* är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31.

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	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	1 799 978	0	567 619	2 367 597
S:a bundet eget kapital, kr	1 876 843	0	567 619	2 444 462
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	846 965	545 943	-567 619	825 289
Årets resultat, kr	545 943	-545 943	493 200	493 200
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 392 908	0	-74 419	1 318 489
S:a eget kapital, kr	3 269 751	0	493 200	3 762 951

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 580 500 kr samt ianspråktagande skett med 12 881 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	1 392 908
Årets resultat, kr	493 200
Reservation till underhållsfond, kr	-580 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 881
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 318 489

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 318 489

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 028 533	2 560 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 077
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 028 533	2 563 603
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 152 149	-1 172 173
Underhåll enligt plan	Not 5	-12 881	-35 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-281 842	-189 287
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-71 705	-56 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-746 470	-497 646
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 265 046	-1 950 881
RÖRELSERESULTAT		763 487	612 722
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		112 661	22 128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 948	-88 562
Övriga finansiella poster	Not 9	0	-345
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-270 287	-66 779
ÅRETS RESULTAT		493 200	545 943

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	493 200	545 943
Reservering till fond för yttre underhåll	-580 500	-428 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	12 881	35 000
Överföring till balanserat resultat	-74 419	152 943

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 171 809	8 918 279
Pågående nyanläggningar	Not 12	135 023	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 306 832	8 918 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 307 332	8 918 779
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 264	0
Avräkningskonto HSB		1 124 041	716 845
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	49 153	4 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	77 678	58 584
Summa kortfristiga fordringar		1 252 136	780 074
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 900 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		1 900 000	1 500 000
Kassa och bank			
Bank	Not 18	0	525 912
Summa kassa och bank		0	525 912
Summa omsättningstillgångar		3 152 136	2 805 986
SUMMA TILLGÅNGAR		11 459 469	11 724 765

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	76 865	76 865
Fond för yttre underhåll	2 367 597	1 799 978
Summa bundet eget kapital	2 444 462	1 876 843
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	825 289	846 965
Årets resultat	493 200	545 943
Summa fritt eget kapital	1 318 489	1 392 908
Summa eget kapital	3 762 951	3 269 751
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 215 000	8 115 000
Medlemmarnas inre fond	Not 22	6 403
Leverantörsskulder	108 874	65 379
Aktuell skatteskuld	Not 23	38 754
Övriga kortfristiga skulder	Not 24	1 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	325 791
Summa kortfristiga skulder	7 696 517	8 455 014
Summa skulder	7 696 517	8 455 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 459 469	11 724 765

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	763 487	612 722
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	746 470	497 646
Övriga poster	0	0
	1 509 957	1 110 369
Erhållen ränta	112 661	22 128
Erlagd ränta	-382 948	-88 562
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-345
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 239 670	1 043 589
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 866	56 602
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 356 504	-25 020
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	8 531 307	1 075 172
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-135 023	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-135 023	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-900 000	-650 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-900 000	-650 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	281 283	425 172
Likvida medel vid årets början	2 742 757	2 317 585
Likvida medel vid årets slut	3 024 040	2 742 757
	281 283	425 172

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

2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	00 - 95 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Arsavgifter bostäder	3 804 114	2 411 376
Hysesintäkt garage och bilplatser	211 474	138 522
Hysesintäkt övrigt	3 550	4 200
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 537	4 030
Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	-3 150	2 038
Övriga fakturerade kostnader	1 008	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	360
	4 028 533	2 560 526
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	3 077
	0	3 077
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-547 573	-130 056
El	-95 118	-66 882
Uppvärmning	-500 344	-298 833
Vatten	-220 534	-125 958
Renhållning	-46 487	-36 716
TV, bredband, iptelefoni	-117 795	-78 044
Hissar serviceavtal & besiktning	-10 492	-7 484
Förvaltningskostnader	-464 628	-296 866
Försäkringar	-62 583	-38 865
Fastighetsskatt	-75 810	-73 611
Övriga driftskostnader	-10 785	-18 859
	-2 152 149	-1 172 173
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-12 881	-35 000
	-12 881	-35 000
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 843	-10 053
Övriga förvaltningskostnader	-217 262	-136 592
Föreningsverksamhet	-1 370	0
Kontorsutrustning och -material	-1 715	-519
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 466	-1 591
Förbrukningsinventarier	0	-1 397
Medlemsavgifter HSB	-36 574	-32 252
Stämma och styrelse	-7 613	-6 884
	-281 842	-189 288
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 925	-34 775
Vicevärdsarvode	0	-12 000
Övriga arvoden	0	-2 500
Revisionsarvode	-2 725	-2 725
Sociala avgifter	-13 055	-4 774
	-71 705	-56 774
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-730 664	-487 109
Markanläggningar	-15 806	-10 537
	-746 470	-497 646
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader	0	-345
	0	-345

2024-12-31

2023-06-30

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2048

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 909 547	20 909 547
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	-12 114 113	-11 627 004
Årets avskrivningar byggnader	-730 664	-487 109
Ingående avskrivningar markanläggningar	-178 723	-168 186
Årets avskrivningar markanläggningar	-15 806	-10 537
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 039 306	-12 292 836

Utgående redovisat värde

8 171 809 **8 918 279**

Redovisade värden byggnader	8 064 771	8 795 434
Redovisade värden mark	92 110	92 110
Redovisade värden markanläggningar	14 929	30 735

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Blomman 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
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

	2024-12-31	2023-06-30
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 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	135 023	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	135 023	0

Arbet utförs löpande, angående undersökning av grunden av huset.

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav	500	500
	500	500

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	49 153	4 645
	49 153	4 645

Not 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 678	58 584
	77 678	58 584

2024-12-31

2023-06-30

Not 17 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			1 100 000	200 000
Placering HSB 6 mån			800 000	1 300 000
			1 900 000	1 500 000

Not 18 BANK

SBAB, avslutat kontot 241101		0	525 912
		0	525 912

Not 20 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB		3,30%	2025-01-28	4 215 000	200 000
SEB Bolån AB		3,30%	2025-01-28	1 500 000	200 000
SEB Bolån AB		3,60%	2025-07-28	1 500 000	200 000
				7 215 000	600 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld **0**
 Lån som ska konverteras inom ett år **7 215 000**
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 215 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång **3,40%**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **2 400 000**
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **4 515 000**
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år **0**

Finns det Swap-avtal i föreningen? **Nej**

Not 22 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	18 073	18 073
Uttag	-11 669	0
	6 403	18 073

Not 23 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	38 754	6 070
	38 754	6 070

Not 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 695	253
	1 695	253

2024-12-31 2023-06-30

Not 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	10 069	3 457
Förutbetalda årsavgifter och hyror	231 169	193 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 553	53 479
	<u>325 791</u>	<u>250 239</u>

0 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Fastigo

0 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Gadd

Linda Johansson

Björn Sköldén

Eva Cassy

Helena Myrberg

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

Karin Ludvigsson
Revisor vald av föreningsstämmanFiola 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 2023-07-01--2024-12-31.

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. 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 2023-07-01--2024-12-31 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Ludvigsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS GADD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 07:55:48



EVA CASSY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 10:12:14



HELENA MYRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:20:54



LINDA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:01:35



BJÖRN SKÖLDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:12:51



KARIN LUDVIGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 22:12:39



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:56:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KARIN LUDVIGSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 22:13:36



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 10:56:05



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.