



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Blåkullan i Härnösand

Sparande 137 kr/kvm	Investeringsbehov 18 034 kr/kvm	Skuldsättning 769 kr/kvm
Räntekänslighet 1 %	Energikostnad 304 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
Tomträtt Nej	Årsavgift 914 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
137 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
18 034 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
769 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
1 %

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
304 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



Årsavgift
914 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 HSBs brf Blåkullan i Härnösand med säte i HÄRNÖSAND org.nr. 788000-0885 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Härnösand kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gultörnet 5		1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
1	lokaler (hyresrätt)	38
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 060
20	p-platser	0
9	garageplatser	97
Totalt 66 objekt		2 195

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Källström	Ordförande
Anders Bergström	Ledamot
Thomas Berglund	Ledamot
Kent Danielsson	Ledamot
Tomas Åhlund	Ledamot
Jörgen Viksten	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Källström och Anders Bergström.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Bergström, Thomas Berglund, Kent Danielsson och Leif Källström.

Revisorer har varit: Arne Bergström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4,2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-11, varvid planen uppdaterades.

Under året utfördes en nollägestillsyn i samtliga bostadsrätter. Detta för att föreningen ska få en insyn i hur standarden på de olika lägenheterna är samt kolla föreningens ansvarsområden i lägenheterna såsom vattenledningar, ventilation etc. Det kollas även ifall några otillåtna ändringar är gjord i lägenheterna då man jämför med originalritningar av fastigheten.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

Årtal	Åtgärd
2020	Byte till brandklassade dörrar till tvättstuga och källargång Brännavägen och Krokvägen
2021	Anlagt 6 st nya parkeringsplatser samtliga med laddfunktion för elbilar
2022	Bytt stenar på tegelvägg krokvägen 9 b och fuktspärrat väggen
2023	Målning av Tvättstugor och Torkrum. Inköp av TV, bäddsoffa och soffbord till gemensamhetslokalen.
2024	Byte av 5 st motorvärmare till nya med laddfunktion. OVK besiktning

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

Årtal	Åtgärd
2025	Relining bottenstommar källare
2026	Byte plåttak, vipportar för garage samt aluminiumdörrar för entréer
2027	Byte av 2st tvättmaskiner
2028	Byte takplåt, byte av samtliga hängrännor och stuprör
2029	OVK-besiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	137	83	16	100	173
Skuldsättning, kr/kvm	769	831	924	987	1 040
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	820	885	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	304	270	267	269	254
Årsavgifter, kr/kvm	914	850	775	757	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	915	832	814	784	789
Nettoomsättning, tkr	1 968	1 827	1 725	1 663	1 668
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	-55	-483	138	204
Soliditet, %	55	50	47	52	51

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	132 615	0	0	132 615
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	390 000	0	0	390 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 586 954	0	111 000	1 697 954
S:a bundet eget kapital, kr	2 109 569	0	111 000	2 220 569
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	203 168	-55 194	-111 000	36 974
Årets resultat, kr	-55 194	55 194	217 897	217 897
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	147 974	0	106 897	254 871
S:a eget kapital, kr	2 257 543	0	217 897	2 475 440

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 111 000 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	147 974
Årets resultat, kr	217 897
Reservation till underhållsfond, kr	-111 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	254 871

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	254 871

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 967 569	1 826 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 930	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 008 499	1 826 557
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 456 096	-1 359 338
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-155 026
Övriga externa kostnader	Not 6	-232 987	-252 707
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-36 923	-49 943
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-82 833	-82 261
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 808 839	-1 899 275
RÖRELSERESULTAT		199 660	-72 718
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		55 392	44 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 975	-26 849
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		18 237	17 524
ÅRETS RESULTAT		217 897	-55 194

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 337 611	2 351 781
Summa materiella anläggningstillgångar		2 337 611	2 351 781
Summa anläggningstillgångar		2 337 611	2 351 781
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		695	1 313
Avräkningskonto HSB		277 145	202 812
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	135 161	99 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	239 844	164 431
Summa kortfristiga fordringar		652 845	468 427
Kassa och bank			
Bank	Not 13	1 550 480	1 671 689
Summa kassa och bank		1 550 480	1 671 689
Summa omsättningstillgångar		2 203 324	2 140 117
SUMMA TILLGÅNGAR		4 540 936	4 491 898

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	132 615	132 615
Upplåtelseavgifter	390 000	390 000
Fond för yttre underhåll	1 697 954	1 586 954
Summa bundet eget kapital	2 220 569	2 109 569

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	36 974	203 168
Årets resultat	217 897	-55 194
Summa fritt eget kapital	254 872	147 974

Summa eget kapital

2 475 441

2 257 543

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 103 554	479 632
Summa långfristiga skulder		1 103 554	479 632

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		584 632	1 343 554
Medlemmarnas inre fond	Not 15	47 093	60 493
Leverantörsskulder		56 256	73 789
Aktuell skatteskuld	Not 16	1 350	1 823
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 613	452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	260 997	274 612
Summa kortfristiga skulder		961 941	1 754 723

Summa skulder

2 065 495

2 234 355

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 540 936

4 491 898

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	199 660	-72 718
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	82 833	82 261
	282 493	9 543
Erhållen ränta	55 392	44 553
Erlagd ränta	-32 919	-27 065
Övriga poster	-180	-180
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	304 786	26 851
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 084	-19 568
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-37 916	-290 230
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	156 786	-282 947
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-68 663	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-68 663	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-135 000	-135 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-135 000	-135 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-46 877	-417 947
Likvida medel vid årets början	1 874 501	2 292 448
Likvida medel vid årets slut	1 827 625	1 874 501
	-46 877	-417 947

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
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.

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 827 252	1 691 892
Årsavgift el	54 920	0
Hysesintäkt lokaler	5 400	5 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	61 782	62 758
Konsumtionsavgift el	5 386	58 530
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 206
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	9 361	6 785
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 468	-14
	1 967 569	1 826 557
I Årsavgift ingår värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	40 930	0
	40 930	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-205 567	-186 292
El	-148 841	-128 651
Uppvärmning	-358 385	-328 896
Vatten	-159 464	-135 219
Renhållning	-66 863	-61 130
TV, bredband, iptelefoni	-95 336	-94 243
Serviceavtal	-8 994	-15 052
Förvaltningskostnader	-320 853	-325 143
Försäkringar	-49 150	-41 307
Fastighetsskatt	-35 736	-35 736
Övriga driftskostnader	-6 907	-7 668
	-1 456 096	-1 359 338
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-49 157
Underhåll installationer	0	-90 869
Underhåll huskropp utvändigt	0	0
Underhåll övrigt	0	-15 000
	0	-155 026
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-19 100	-7 275
Övriga förvaltningskostnader	-179 889	-177 194
Kostnader överlåtelse och panter	-8 880	-7 142
Föreningsverksamhet	0	-148
Kontorsutrustning och -material	0	-1 535
Konsulter	-5 250	-10 115
Förbrukningsinventarier	0	-30 498
Medlemsavgifter HSB	-18 800	-18 800
Arrende, hyra, leasing	-1 068	0
	-232 987	-252 707

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-25 500	-34 600
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-6 423	-10 343
	-36 923	-49 943
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-76 008	-75 436
Markanläggningar	-6 825	-6 825
	-82 833	-82 261
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter	-180	-180
	-180	-180

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 706 389	5 706 389
Årets investering byggnader, installation laddstolpar	68 663	0
Ingående anskaffningsvärde mark	91 800	91 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	136 497	136 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 003 349	5 934 686

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 568 686	-3 493 251
Årets avskrivningar byggnader	-76 008	-75 436
Ingående avskrivningar markanläggningar	-14 218	-7 394
Årets avskrivningar markanläggningar	-6 825	-6 825
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 665 738	-3 582 905

Utgående redovisat värde**2 337 611** **2 351 781**

Redovisade värden byggnader	2 130 357	2 137 703
Redovisade värden mark	91 800	91 800
Redovisade värden markanläggningar	115 454	122 279

Fastighetsbeteckning: Gultörnet 5

Taxeringsvärde	Värdeår 1957	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		9 000 000	2 442 000	11 442 000	11 442 000
Lokaler		63 000	78 000	141 000	141 000
		9 063 000	2 520 000	11 583 000	11 583 000

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 298 000	3 298 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 298 000	3 298 000

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	93 759	95 915
Övriga kortfristiga fordringar	41 402	3 956
	135 161	99 871

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	55 936	49 150
Förutbetalad kabel-TV och bredband	18 273	18 228
Förutbetalad administration	96 298	92 740
Upplupen intäkt, bidrag Naturvårdsverket	66 037	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 300	4 313
	239 844	164 431

Not 13 BANK

Swedbank	2 736	2 690
SBAB	1 553 216	1 668 999
	1 553 216	1 671 689

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,52%	2025-06-01	479 632	30 000
Stadshypotek		3,07%	2027-10-30	439 804	30 000
Swedbank		3,20%	2026-10-23	768 750	75 000
				1 688 186	135 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 103 554
Nästa års amortering av långfristig skuld					105 000
Lån som ska konverteras inom ett år					479 632
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					584 632
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					540 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 013 186
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	60 493	77 987
Uttag	-13 400	-17 494
	47 093	60 493

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 350	1 823
	1 350	1 823

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	11 613	452
	11 613	452

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 240	84 235
Upplupna räntekostnader	6 634	2 578
Upplupen revision	15 000	10 900
Upplupen snöröjning	16 100	24 229
Förutbetalda årsavgifter och hyror	142 023	148 412
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 258
	260 997	274 612

2024-12-31

2023-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Bergström

Jörgen Viksten

Kent Danielsson

Leif Källström

Thomas Berglund

Tomas Åhlund

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

Arne Bergström

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåkullan i Härnösand, org.nr. 788000-0885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåkullan i Härnösand för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 uppger, 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 Blåkullan i Härmösand för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härmösand

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arne Bergström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LEIF KÄLLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 14:16:15



JÖRGEN VIKSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 13:47:48



THOMAS BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 13:47:58



ANDERS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 13:47:53



KENT DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 13:48:51



TOMAS ÅHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 14:18:30



ARNE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 14:24:21



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 17:40:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ARNE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 14:25:46



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 17:37:38



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.