

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna

Org.nr: 716417-8068

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-05-01 - 2022-04-30



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Blåkulla nr 248 i Solna med säte i SOLNA org.nr. 716417-8068 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1982. Fastigheten Sunnan 18 förvärvades 1982-01-29. Fastigheten Sunnan 20 förvärvades 1982-01-29. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sunnan 18	1982-01-29	1971 och 1973
Sunnan 20	1982-01-29	1971 och 1973

Totalt 2 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
406	garageplatser	0
27	lokaler (hyresrätt)	1339
414	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30790
28	lägenheter (hyresrätt)	2142
42	förråd	0
Totalt 917 objekt		34271

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 19 st 1 rok, 115 st 2 rok, 201 st 3 rok, 75 st 4 rok, 28 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Solna Hagalund GA:6	G:A		8 / 102	Gårdsutrymmen, Vågar mm
Solna Hagalund GA:5	G:A			Garage, Gårdsutrymmen, Anordning för distribution och mätning av fjärrvärme

Totalt 2 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Westerberg	Ledamot	2001-10-25	
Olle Berglund	Ledamot	2018-10-25	
Michael Fruehling	Ledamot	2014-10-21	
Pirjo Suur-Askola	Ledamot	2021-10-28	
Margareta Östergren	Ledamot	2020-10-22	
Kent Strömberg	Ledamot	2020-10-22	
Torbjörn Jonsson	Ledamot	2020-10-22	
Sara Jenny Stemme	Ledamot	2020-10-22	
Elizabeth Vujovic	Ledamot	2017-10-26	2021-10-28
Jyrki Sahamies	Ledamot	2018-10-25	
Pär Markgren	HSB Ledamot	2015-10-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Olle Berglund, Michael Fruehling, Jyrki Sahamies, Torbjörn Jonsson, Kent Strömberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Michael Fruehling, Stefan Westerberg, Torbjörn Jonsson, Jyrki Sahamies.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Göran Lööw vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lars-Olov Lundin (sammankallande), Ewa Jenninger och Irini Mouratidou, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-07. På extra stämman deltog 147 medlemmar varav 16 fullmakter.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-28. På stämman deltog 52 medlemmar varav 5 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-11-18.

På grundval av den omfattande expertutredningen av status för stammarna och vattenledningarna i föreningens fastigheter fattade styrelsen efter noggranna överväganden beslut om ett totalt utbyte av husens tappvattenrör (varm- och kallvattenledningarna). En omfattande informationsprocess genomfördes med utförlig skriftlig information till alla medlemmar och boende. Ett antal välbesökta informationsmöten hölls med pedagogiska presentationer av tappvattenprojektet. För de boende som så önskade hölls också enskilda möten med styrelsens konsult. Vid den välbesökta extra-stämman den 7 oktober 2021 antogs nära nog enhälligt styrelsens förslag, och den efterföljande samtyckesprocessen resulterade i endast några få fall av nej till tappvattenprojektet. (Dessa få fall förs, om så skulle behövas, till Hyresnämnden för avgörande). Parallellt med samtyckesprocessen genomförde styrelsen med konsultstöd upphandlingen av en totalentreprenör för tappvattenprojektet, där i sista omgången tre företag konkurrerade med sina anbud. Den 28 april 2022 fattade styrelsen beslut att anta anbudet från Nordisk VVS-Teknik AB. Företaget igångsatte genast sitt förberedande arbete för byggstart kring månadsskiftet augusti/september 2022. Om inget oförutsett inträffar ska utbytet av tappvattenledningarna vara klart till utgången av år 2023.

Från hösten 2021 kunde samtliga färdigrenoverade vindskontorslokaler börja hyras ut när pandemins strypgrepp om ekonomin avtog.

Styrelsens arbete med energiförbättringar och besparingsåtgärder fortsatte under året. Till dessa hörde utbytet av undercentraler samt utredningar för att installera solceller på yttertaken för egen produktion av el, före 2023 års utgång. Rysslands anfallskrig mot Ukraina under våren 2022 aktualiserade behovet av besiktning, översyn och åtgärder gällande föreningens fyra skyddsrum så att dessa uppfyller vad gällande offentliga regelverk föreskriver. Styrelsen kontrakterade två olika auktoriserade företag för skyddsrumsbesiktningar att inkomma med rapporter för att på basis av dessa kunna vidta eventuella nödvändiga åtgärder i skyddsrummen under 2022.

Styrelsen deltar genom sina företrädare aktivt i Hagalunds Samfällighetsförening respektive i projektet Platssamverkan Hagalund.

Styrelsen fortsatte under året arbetet med att se hur utgifter av olika slag kan begränsas eller minskas, samt överväga vilka möjligheter eller behov som finns till ökade intäkter. Styrelsen tog med expertkonsult från HSB fram en långsiktig ekonomisk verksamhetsanalys som med olika scenarieperspektiv på 10 års sikt ger underlag för styrelsens framtida överväganden gällande underhåll och investeringar i våra fastigheter, mot bakgrund av den förändrade samhällsekonomiska kontexten med bland annat stigande räntor och ökande inflation.

Medlemmarnas intresse för, omsorg om och engagemang i vårt gemensamma boende, den yttre miljön och det

serviceutbud som finns inom fastigheterna, är viktiga för att värna och vidareutveckla föreningens verksamhet till nytta för alla boende. Styrelsen vill uttrycka sin uppskattning för de olika frivilliga insatser som görs.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Renovering av hissar
2006	Byte av samtliga fönster till 3-glas
2010	Förnyelse av garagen
2014-2016	Relining av tappvattenrör
2015-2017	Renovering av fasad och balkonger
2018	Installation av laddstolpar
2018	Dränering längs 40-huset
2020	Renovering av innergården, inklusive lekplatsen
2021	Renovering av ramper ÖK port 30 och 40
2021	Breddad infart vid port 46
2021	Åtgärdat fallen mot portarna i båda husen
2021	Ledbelysning installerades i cykel- och barnvagnsrummen
2021	Fördjupad service av samtliga hissar
2021	Renovering av fastigheternas yttertak
2022	Översyn av gårdsbelysningen gjordes.
2022	Utredning av och beslut om utbyte av tappvattenrören.
2022	Upphandling av totalentreprenör för tappvattenprojektet gjordes.
2022	Undercentraler byttes till nya.

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

Årtal	Ändamål
2022-2023	Utbyte av alla tappvattenrör
2022-2023	Installation av solceller för elproduktion på fastigheternas tak
2023-2024	Modernisering av alla hissar
2023-2024	Översyn av gårdsbjälklaget
2023-2024	Utredning av eventuell kompletterande fasadrenovering port 30-32 mot innergård

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och upplåten bostadsrätt under 2021 reglerades under räkenskapsåret.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 517 och under året har det tillkommit 33 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 522.

Föreningen har 2 anställda lokalvårdare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	45	83	49	92	67
Skuldsättning, kr/kvm	2 284	1 737	1 777	1 817	1 855
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	124	120	122	121	133
Driftskostnad, kr/kvm	504	488	502	463	502
Årsavgifter, kr/kvm	475	475	474	475	473
Totala intäkter, kr/kvm	574	591	575	578	591
Nettoomsättning, tkr	21 269	21 590	21 100	21 240	21 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 898	-3 674	-8 278	-4 867	-5 408
Soliditet, %	52	59	59	58	58

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 671 309	0	90 139	28 761 448
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	82 363 025	0	2 834 861	85 197 886
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 679 728	0	1 354 277	4 034 005
S:a bundet eget kapital, kr	113 714 062	0	4 279 277	117 993 339
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-13 040 866	-3 674 142	-1 354 277	-18 069 285
Årets resultat, kr	-3 674 142	3 674 142	-5 897 561	-5 897 561
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 715 008	0	-7 251 838	-23 966 846
S:a eget kapital, kr	96 999 054	0	-2 972 561	94 026 493

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 276 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 921 723 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	-16 715 008
Årets resultat, kr	-5 897 561
Reservation till underhållsfond, kr	-3 276 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 921 723
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-23 966 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-23 966 846

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

Resultaträkning		2022-04-30	2021-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 269 069	21 590 225
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 149 991	-15 555 294
Övriga externa kostnader	Not 3	-1 217 133	-1 090 419
Planerat underhåll		-1 921 723	-1 973 771
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-1 506 018	-1 426 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 547 961	-4 545 330
Summa rörelsekostnader		<u>-26 342 825</u>	<u>-24 591 510</u>
Rörelseresultat		-5 073 756	-3 001 284
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 558	8 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-848 363	-681 472
Summa finansiella poster		<u>-823 805</u>	<u>-672 858</u>
Årets resultat		-5 897 561	-3 674 142

Balansräkning		2022-04-30	2021-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	158 837 263	156 969 840
Inventarier och maskiner	Not 8	109 925	130 161
Pågående nyanläggningar	Not 9	790 810	120 824
		<u>159 737 997</u>	<u>157 220 824</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>159 738 497</u>	<u>157 221 324</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 166	16 502
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 737 483	3 913 459
Placeringskonto HSB Stockholm		9 743	9 734
Övriga fordringar	Not 11	92 791	25 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 774 719	1 324 510
		<u>4 629 903</u>	<u>5 290 025</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	15 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 14	84 372	309 931
Summa omsättningstillgångar		<u>19 714 275</u>	<u>6 599 956</u>
Summa tillgångar		<u>179 452 772</u>	<u>163 821 280</u>

Balansräkning	2022-04-30	2021-04-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	28 761 448	28 671 309
Upplåtelseavgifter	85 197 886	82 363 025
Yttre underhållsfond	4 034 005	2 679 728
	<u>117 993 339</u>	<u>113 714 062</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-18 069 285	-13 040 866
Årets resultat	-5 897 561	-3 674 142
	<u>-23 966 846</u>	<u>-16 715 008</u>
Summa eget kapital	<u>94 026 493</u>	<u>96 999 054</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>76 597 758</u>	<u>58 607 530</u>
	76 597 758	58 607 530
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 709 772	1 249 772
Leverantörsskulder	1 281 037	1 012 517
Skatteskulder	2 006	33 291
Fond för inre underhåll	2 796 010	2 691 349
Övriga skulder	Not 17 364 982	223 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>2 674 713</u>	<u>3 003 906</u>
	8 828 521	8 214 696
Summa skulder	85 426 279	66 822 226
Summa eget kapital och skulder	<u>179 452 772</u>	<u>163 821 280</u>

Kassaflödesanalys	2022-04-30	2021-04-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-5 897 561	-3 674 142
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 547 961	4 545 330
Kassaflöde från löpande verksamhet	-349 601	871 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-515 844	163 424
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	153 825	-413 482
Kassaflöde från löpande verksamhet	-711 620	621 130
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-8 065 131	-4 586 594
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-8 065 131	-4 586 594
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	18 450 228	-1 298 912
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 925 000	3 345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	21 375 228	2 046 088
Årets kassaflöde	12 598 477	-1 919 376
Likvida medel vid årets början	5 233 124	7 152 500
Likvida medel vid årets slut	17 831 598	5 233 124

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

Noter	2022-04-30	2021-04-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	14 619 140	14 570 046
Individuell mätning el	1 495 984	1 251 601
Hyror	5 702 612	5 709 594
Övriga intäkter	140 351	804 469
Bruttoomsättning	<u>21 958 087</u>	<u>22 335 710</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-512 890	-569 358
Avsatt till inre fond	-176 127	-176 127
	21 269 069	21 590 225
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 219 583	1 242 815
Reparationer	3 883 829	3 989 539
El	2 116 141	1 970 514
Uppvärmning	3 202 176	2 882 781
Vatten	446 462	548 751
Sophämtning	667 296	498 625
Fastighetsförsäkring	960 964	898 530
Kabel-TV och bredband	504 856	599 458
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	818 040	804 840
Förvaltningsarvoden	2 254 998	2 062 094
Övriga driftkostnader	75 646	57 348
	16 149 991	15 555 294
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	272 335	234 490
Förbrukningsinventarier och varuinköp	315 623	306 176
Administrationskostnader	316 263	266 416
Extern revision	32 000	30 500
Konsultkostnader	110 188	168 523
Medlemsavgifter	170 724	84 315
	1 217 133	1 090 419

Noter	2022-04-30	2021-04-30
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	218 000	218 000
Revisionsarvode	8 514	8 370
Övriga arvoden	6 000	6 000
Löner och övriga ersättningar	694 559	665 748
Sociala avgifter	286 550	255 391
Uttagsbeskattning	246 322	237 713
Pensionskostnader och förpliktelser	26 774	36 296
Övriga personalkostnader	19 299	-822
	1 506 018	1 426 696
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 678	1 637
Ränteintäkter HSB bunden placering	17 035	5 835
Övriga ränteintäkter	845	1 142
	24 558	8 613
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	679 775	632 606
Övriga räntekostnader	168 588	48 866
	848 363	681 472

Noter	2022-04-30	2021-04-30
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	177 987 139	172 072 287
Anskaffningsvärde mark	27 581 405	27 581 405
Årets investeringar	7 395 146	5 914 852
Årets utrangering	-2 100 864	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 862 826	205 568 544
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-48 598 704	-44 073 610
Årets avskrivningar	-4 495 724	-4 525 094
Årets utrangeringar	1 068 864	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 025 563	-48 598 704
Utgående bokfört värde	158 837 263	156 969 840
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	234 000 000	234 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	187 000 000	187 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 408 000	3 408 000
Summa taxeringsvärde	438 608 000	438 608 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	235 441	235 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 441	235 441
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-105 280	-85 044
Årets avskrivningar	-20 236	-20 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 516	-105 280
Bokfört värde	109 925	130 161
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	120 824	1 449 082
Årets investeringar	669 986	-1 328 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	790 810	120 824
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500

Noter		2022-04-30	2021-04-30				
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	92 791	25 820				
		92 791	25 820				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	1 389 749	1 040 765				
	Upplupna intäkter	384 970	283 745				
		1 774 719	1 324 510				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	15 000 000	1 000 000				
		15 000 000	1 000 000				
Not 14	Kassa och bank						
	Handkassa	1 000	500				
	Handelsbanken	83 372	0				
	Nordea plusgiro	0	309 431				
		84 372	309 931				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Stadshypotek AB	282094	0,88%	2024-09-30	9 428 500	218 000	
	Stadshypotek AB	282095	0,88%	2024-09-30	4 065 500	94 000	
	Stadshypotek AB	302004	0,69%	2025-09-01	9 729 499	223 668	
	Stadshypotek AB	311590	0,60%	2025-09-30	9 188 802	189 460	
	Stadshypotek AB	312381	0,63%	2025-09-30	5 075 229	104 644	
	Stadshypotek AB	334367	0,62%	2025-12-30	10 500 000	240 000	
	Stadshypotek AB	365171	0,82%	2026-04-30	10 620 000	240 000	
	Stadshypotek AB	382957	1,17%	2029-09-30	19 700 000	400 000	
					78 307 530	1 709 772	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					69 758 670	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					76 597 758	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					85 917 500	70 195 000

Noter	2022-04-30	2021-04-30
Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 709 772	1 249 772
	1 709 772	1 249 772
Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	72 000	0
Momsskuld	27 397	-13 254
Källskatt	10 095	10 384
Övriga kortfristiga skulder	255 490	226 731
	364 982	223 861
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	31 425	16 804
Förutbetalda hyror och avgifter	1 159 740	1 743 598
Övriga upplupna kostnader	1 483 548	1 243 504
	2 674 713	3 003 906

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Stambytet pågår.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Jyrki Sahamies

.....
Kent Strömberg

.....
Margareta Östergren

.....
Michael Fruehling

.....
Olle Berglund

.....
Pirjo Suur-Askola

.....
Pär Markgren

.....
Sara Jenny Stemme

.....
Stefan Westerberg

.....
Torbjörn Jonsson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Göran Lööv
Av föreningen vald revisor

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna, org.nr. 716417-8068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2021-05-01–2022-04-30.

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 april 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2021-05-01--2022-04-30 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Lööv
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN WESTERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-09-04 kl. 15:52:35



OLLE BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-04 kl. 12:10:21



MICHAEL FRUEHLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-01 kl. 15:59:21



MARGARETA ÖSTERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-02 kl. 22:47:29



PÄR MARKGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-02 kl. 10:52:36



PIRJO SUUR-ASKOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-01 kl. 19:44:03



JYRKI SAHAMIES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-01 kl. 15:52:22



TORBJÖRN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-01 kl. 18:43:23



SARA JENNY STEMME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-01 kl. 23:01:04



KENT STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-09-02 kl. 15:45:04



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-09-06 kl. 08:32:46



GÖRAN LÖÖW

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-09-09 kl. 12:22:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-09-06 kl. 08:31:54



GÖRAN LÖÖW

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-09-07 kl. 15:10:03

