



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB:s Brf Bladet i Skellefteå**  
716415-1412

**2023-01-01 - 2023-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Bladet i Skellefteå, 716415-1412 får härmed avge årsredovisning för 2023.

## Verksamhetens art och inriktning

### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bladet 1. På fastigheten har under åren 1978-1980 uppförts bostadshus med adress Bladgatan 2-294 och innehåller 146 lägenheter med bostadsrätt. Till varje lägenhet ingår ett kallgarage. föreningen har totalt 14 st bilplatser med motorvärmare. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningen ingår i Samordningen Anderstorp EK för, som tillhandahåller vaktmästartjänster samt annan förenlig verksamhet.

<i>Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	46	3 070,5
3 rum och kök	48	3 907,5
4 rum och kök	52	5 174
Bostäder	146	12 152

## Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

### *Gjorda investeringar och underhåll*

1993	Om och tillbyggnad lokal, tvättstuga	2015	Ombyggnad vävstuga till gym
2002	Ombyggnad ventilation	2015	Viss underhållsmålning utomhus
2009	Mv-stolpar med gemensam el-styrning	2015	Viss omplantering av buskar och träd
2010	Fjärrvärme	2015	Byte av grumliga fönster etapp 2
2010	Garageportar	2016	Ommålning fasad, halva husbeståndet
2012	Nya dörrar tvättstuga	2016	Ny torktumlare
2012	Byte bokningssystem tvättstuga	2017	Byte av samtliga ytterdörrar
2012	Ny altan kvartersgård	2018	Byte tak
2012	Markarbeten, bouleplan	2018	Inglasning altan föreningslokal
2012	Uteplats vid tvättstugan	2018	Inglasning altan föreningslokal
2013	Tvättstugan	2019	Renovering förråd
2013	Lekparken	2019	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2013	Balkonger	2020	Nytt Bredband
2014	Renovering tvättstuga, måln in- o utvändigt	2022	Ny fasadmålning, gröna och blå längorna
2014	Ny tvättmaskin och torkskåp	2022	Nya balkongräcken
2014	Nya dörrar till förråd	2022	Ny tvättmaskin
2015	Husstegar, fästen och säkerhetssystem	2023	Byte ventilationsaggregat i 3 st testlägenheter

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort OVK , med godkänt resultat.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen löpande.

Styrelsen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3% 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 7%. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 564 kr/m<sup>2</sup>.

Årets avsättning till underhållsfond är 168 000 kr vilket överensstämmer med föreningens underhållsplan.

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Lars Båtsta	ordförande
Sonja Karlsson	ledamot
Anitha Hedlund-Nyström	ledamot
Anders Burström	vice ordförande
Catrine Forsell	ledamot
Solveig Mendris	ledamot
Malin Bohman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Kenneth Sjölund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Burström, Lars Båtsta samt Anitha Hedlund-Nyström

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Båtsta, Anders Burström och Solveig Mendris, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Margaretha Hörnqvist, med Mona Einarsson som suppleant, valda av föreningen.

### Valberedning

Valberedning har varit Håkan Lundgren och Micael Eklund.

### Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens fullmäktige representant är Lars Båtsta.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023. I stämman deltog 17 medlemmar.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalsstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samordningen Anderstorp
El	Luleå energi/Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

## Medlemsantal

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 192 (192) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	6 827	6 574	6 476	6 476	6 476
Resultat efter fin.poster i tkr	452	320	668	767	408
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	564	546	539	539	539
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	316	295	333	316	308
Energikostnad, kr/m2 totalyta	21	20			
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 263	2 353	2 408	2 504	2 600
Skuldsättning, kr/m2 upplåten yta	2 263	2 353			
Genomsnittlig ränta lån i %	3,3	1,4	1,2	1,4	1,3
Räntekänlighet i %	4	4,2			
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	227	237	289	240	195
Sparande, kr/m2 totalyta*	162	187	149	152	162
Soliditet i %**	32,4	30,8	29,9	28,1	26,3

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten yta** = Yta upplåten med bostadsrätt, lägenheter, lokaler, kontor och garage.

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm. Eftersom föreningen i detta fall har egna avtal är nyckeltalet lågt.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. **2023 justerades nyckeltalet med 0 kr.**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 502 937 kr. Under året har föreningen amorterat 1 086 352 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 25 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 808 200	2 878 872	8 630 453	320 065
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-31			320 065	-320 065
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-274 504	274 504	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		150 999	-150 999	
Årets resultat				452 205
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 808 200</b>	<b>2 755 367</b>	<b>9 074 023</b>	<b>452 205</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	9 074 023
Årets resultat	452 205
<b>Totalt att disponera</b>	<b>9 526 228</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **9 526 228**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 827 256	6 573 811
Övriga rörelseintäkter	3	19 424	19 958
		<u>6 846 680</u>	<u>6 593 769</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-3 835 508	-3 580 482
Underhåll	5	-274 504	-747 490
Övriga externa kostnader	6	-87 998	-95 055
Personalkostnader	7	-266 300	-271 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 246 758	-1 145 276
Övriga rörelsekostnader		-	-53 592
		<u>-5 711 068</u>	<u>-5 893 293</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 135 612</b>	<b>700 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	747	570
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-684 154	-380 981
		<u>-683 407</u>	<u>-380 411</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>452 205</b>	<b>320 065</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>452 205</b>	<b>320 065</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>452 205</b>	<b>320 065</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	41 676 587	42 891 875
Inventarier		-	-
		<u>41 676 587</u>	<u>42 891 875</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för, SAEF		<u>111 136</u>	<u>111 136</u>
		111 136	111 136
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 787 723</b>	<b>43 003 011</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 441 951	1 051 318
Övriga fordringar	12	21 524	23 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	<u>197 081</u>	<u>186 064</u>
		1 660 557	1 260 392
<i>Kassa och bank</i>	15	<u>22 107</u>	<u>20 183</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 682 664</b>	<b>1 280 575</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 470 387</b>	<b>44 283 586</b>



**EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		1 808 200	1 808 200
Yttre underhållsfond	14	2 755 367	2 878 872
		<u>4 563 567</u>	<u>4 687 072</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		9 074 023	8 630 453
Årets resultat		452 205	320 065
		<u>9 526 228</u>	<u>8 950 518</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****14 089 795**      **13 637 590***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	16,21	24 960 102	12 333 518
		<u>24 960 102</u>	<u>12 333 518</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 542 835	16 255 771
Leverantörsskulder		292 041	277 677
Aktuell skatteskuld		80 718	132 560
Fond för inre underhåll	19	755 562	797 259
Övriga skulder	18	71 120	176 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	678 214	673 063
		<u>4 420 490</u>	<u>18 312 478</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****43 470 387**      **44 283 586**

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 135 612	700 476
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 246 757	1 145 276
Restvärdesavskrivningar		-53 592
	<u>2 382 369</u>	<u>1 792 160</u>
Erhållen ränta	747	570
Erlagd ränta	-703 600	-375 992
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 679 516</b>	<b>1 416 738</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24 727	107 786
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-144 410	114 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 510 379</b>	<b>1 639 074</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-31 470	-2 734 397
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		285 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-31 470</b>	<b>-2 449 397</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		600 000
Amortering av låneskulder	-1 086 352	-940 780
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 086 352</b>	<b>-340 780</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>392 557</b>	<b>-1 151 103</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 071 501</b>	<b>2 222 604</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 464 058</b>	<b>1 071 501</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	22 107	20 183
Avräkning HSB Norr ek för	1 441 951	1 051 318
	<u>1 464 058</u>	<u>1 071 501</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Allmänna upplysningar. Belopp i kr om inget annat anges. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader och markanläggningar*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7% på anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 32% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

*Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

*Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

*Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För småhus blir avgiften 9 287 kr för 2023, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	6 859 078	6 639 606
Hysesintäkter	41 450	32 774
Intäkter el	11 983	13 586
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 211	36 652
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 050	7 750
	<b>6 932 772</b>	<b>6 730 368</b>

*Avgår*

Avsättning för fond för inre underhåll	-52 586	-105 173
Avgiftsbortfall	-52 930	-51 384
	<b>6 827 256</b>	<b>6 573 811</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, bredband, tv samt garage.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	19 424	19 958
	<b>19 424</b>	<b>19 958</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 036 870	835 557
Reparationer	605 890	445 907
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	144 449	132 316
Uppvärmning	29 652	24 614
Vatten	84 370	80 726
Renhållning	421 898	405 977
Förvaltningskostnader	441 715	588 069
Försäkring	296 342	276 775
Fastighetsskatt/avgift	393 384	397 170
Kommunikation och media		
Datakommunikation	305 553	387 188
Kabel-TV	75 386	6 183
	<b>3 835 509</b>	<b>3 580 482</b>

**Not 5 Underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, ny tvättmaskin, årliga installationer	60 895	
Utfört underhåll installationer, byte ventilationsagg.	213 609	1 716 260
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	431 376
Utfört underhåll mark		-1 400 146
	<b>274 504</b>	<b>747 490</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	16 772	28 554
Telefon och porto mm	19 586	15 359
Kundförluster	70	311
Risikkostnader	1 092	521
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	49 678	48 710
	<b>87 998</b>	<b>95 055</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	121 100	129 550
Vicevärd	96 000	91 800
Bilersättningar		517
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	4 000
Pensionskostnader	5 839	
Försäkring/medlemskap Fastigo		1 039
Övriga personalkostnader	3 466	5 661
Sociala kostnader	36 895	38 831
	<b>266 300</b>	<b>271 398</b>

Medelantal anställda

Vicevärd har varit Viljo Liukku

-

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	1 246 758	1 145 276
	<b>1 246 758</b>	<b>1 145 276</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	747	570
	<b>747</b>	<b>570</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	682 330	380 376
Övriga finansiella kostnader	1 824	605
	<b>684 154</b>	<b>380 981</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	62 515 774	60 066 377
-Årets anskaffningar, renovering balkonger	31 470	1 727 854
-Årets anskaffningar, målning fasad		1 006 543
-Årets utrangeringar		-285 000
	<u>62 547 244</u>	<u>62 515 774</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 572 599	-20 658 732
-Årets utrangering		231 408
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 246 758	-1 145 276
	<u>-22 819 357</u>	<u>-21 572 600</u>
 Bokfört värde byggnader	<u>39 727 887</u>	<u>40 943 174</u>
Bokfört värde mark	<u>1 948 700</u>	<u>1 948 701</u>
	<b>41 676 587</b>	<b>42 891 875</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1979):	56 974 000	56 974 000
Taxeringsvärde mark:	17 582 000	17 582 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11 596	8 316
Momsfordran	9 928	14 694
	<u>21 524</u>	<u>23 010</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Telenor Bredband	54 750	93 731
Com hem	34 601	
Folksam	101 511	92 283
Övrigt, Moms, bevakning	6 219	50
	<u>197 081</u>	<u>186 064</u>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 878 872	3 506 362
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	151 000	120 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-274 505	-747 490
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 755 367</b>	<b>2 878 872</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Swishkonto	22 107	20 183
	<u>22 107</u>	<u>20 183</u>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-03-30	0,98%	1 517 835	1 535 431
Stadshypotek	2023-06-30	0,82%	-	5 101 288
Stadshypotek	2025-09-01	0,95%	2 685 000	2 745 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,39%	2 130 276	2 190 276
Stadshypotek	2027-06-30	3,65%	2 082 700	2 582 700
Stadshypotek	2023-03-01	3,35%	-	1 960 000
Stadshypotek	2023-06-01	1,55%	-	5 736 887
Stadshypotek	2023-06-30	1,06%	-	2 175 000
Stadshypotek	2027-12-01	1,15%	3 917 707	3 962 707
Stadshypotek	2023-02-01	2,85%	-	600 000
Stadshypotek	2026-06-01	4,19%	8 114 291	-
Stadshypotek	2025-06-30	4,79%	7 055 128	-
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>27 502 937</u>	<u>28 589 289</u>

Nästa års amortering	-1 042 596	-960 108
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	-3 795 384	-3 840 432
Omförhandling av fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	<u>22 664 957</u>	<u>23 788 749</u>
Totala skulder på bokslutsdagen	27 502 937	28 589 289
Avgår kortfristig del	<u>-2 542 835</u>	<u>-16 255 771</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>	<b>24 960 102</b>	<b>12 333 518</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 042 596	960 108
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 500 239	15 295 663
	<u>2 542 835</u>	<u>16 255 771</u>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	41 290	43 855
Upplupna arbetsgivaravgifter	27 910	30 239
Övriga kortfristiga skulder	1 920	102 054
	<u>71 120</u>	<u>176 148</u>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	797 259	750 706
Årets avsättning	52 586	105 173
Uttag under året	-94 283	-58 620
	<u>755 562</u>	<u>797 259</u>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	11 724	31 171
Förutbetalda avgifter/hyror	618 200	603 194
Borevision	15 500	13 625
El Luleå Energi, Skellefteå Kraft	19 073	18 131
Fjärrvärme Skellefteå Kraft	3 780	4 241
Stena Recycling	9 937	2 701
	<u>678 214</u>	<u>673 063</u>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna panter i fastighet	<u>37 135 000</u>	<u>37 135 000</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>37 135 000</b>	<b>37 135 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Denna årsredovisning är digitalt signerad

\_\_\_\_\_  
Lars Båtsta

\_\_\_\_\_  
Anders Burström

\_\_\_\_\_  
Anitha Hedlund-Nyström

\_\_\_\_\_  
Sonja Karlsson

\_\_\_\_\_  
Catrine Forsell

\_\_\_\_\_  
Malin Bohman

\_\_\_\_\_  
Solveig Mendris

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

\_\_\_\_\_  
Margaretha Hörnvist  
Av föreningen vald revisor

\_\_\_\_\_  
Pia Andersson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bladet i Skellefteå, org.nr. 716415-1412

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bladet i Skellefteå för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 Bladet i Skellefteå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Hörnqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Bladet i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS BÅTSTA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 06:55:16



**ANDERS BURSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 08:03:30



**MALIN BOHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:30:35



**KATRIN FORSELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:59:40



**SONJA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 21:21:36



**ANITA HEDLUND-NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:31:23



**SOLVEIG LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 09:18:21



**MARGARETHA HÖRNQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 09:13:25



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 11:36:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Bladet i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARGARETHA HÖRNQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 21:08:36



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 11:33:31

