

# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Solna, 25 september 2023

# Kallelse och dagordning till ordinarie föreningsstämma år 2023 i HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna

**Datum och tid: torsdag 26 oktober 2023, kl. 19:00.**

**Plats: Restaurang Industrivägen 1 (f d Haga Torn), Solna.**

## **Dagordning:**

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut om bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och valberedning som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter.
17. Val av styrelseledamöter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer.
20. Val av revisorer.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Styrelsens förslag till att anta nya stadgar: "HSB Normalstadgar 2023 för HSB Brf Blåkulla, med anpassningar". Utförlig information har gått ut till medlemmarna. Stadgeförslaget i dess helhet är publicerat på föreningens hemsida; tryckta exemplar kan avhämtas på föreningsexpeditionen.
25. Behandling av inkomna motioner (6 motioner har inkommit).
26. Föreningsstämmans avslutande.

Den tryckta Årsredovisningen 2022/2023 (inkl. motioner, styrelsens svar och andra handlingar till årsmötet) kan avhämtas på föreningsexpeditionen av medlemmar cirka två veckor före årsmötet.

**Styrelsen för Brf Blåkulla**







# 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 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Solna kommun:

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

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
406	garageplatser	0
4	P-platser	0
25	lägenheter (hyresrätt)	1939
416	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30914
42	förråd	0
27	lokaler (hyresrätt)	1339
<b>Totalt 920 objekt</b>		<b>34192</b>

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	716416-8382	8 / 102	Gårdsutrymmen, Vägar mm

### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Westerberg	Ordförande	2016-11-15	
Pär Markgren	HSB-ledamot	2016-11-14	
Olle Berglund	Ledamot	2018-12-10	
Michael Fruehling	Ledamot	2014-11-05	
Pirjo Suur-Askola	Ledamot	2022-01-03	
Margareta Östergren	Ledamot	2020-11-04	2022-12-04
Kent Strömberg	Ledamot	2020-11-04	
Torbjörn Jonsson	Ledamot	2020-11-04	
Sara Jenny Stemme	Ledamot	2020-11-04	
Anna Goussi	Ledamot	2022-12-05	
Jyrki Sahamies	Ledamot	2018-06-15	2022-12-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Westerberg, Sara Stemme, Pirjo Suur-Askola.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Michael Fruehling, Pirjo Suur-Askola, Stefan Westerberg, Torbjörn Jonsson, Jyrki Sahamies.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Lars Olov Lundin (ordförande) Helen Stockfelt och Monica Thelestam, vald vid föreningsstämman.

Anställda: 2 lokalvårdare

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-27. På stämman deltog 91 röstberättigade medlemmar varav fem (5) med fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har höjts med 10% från 20230101.

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 2022-11-17.

Det stora tappvattenprojektet, det vill säga installerandet av helt nya tappvattenrör (varm- och kallvattenledningarna) till alla lägenheter i de båda husen, förlöpte planenligt under året. Entreprenören Nordisk VVS-Teknik AB och styrelsen räknar med att hela projektet ska kunna vara slutfört till årsslutet 2023, i enlighet med tidsplanen. Genom de nya ledningarna kommer utgifterna för vattenskador, som de senaste åren har varit höga för föreningen, att minimeras. När hela tappvattenprojektet är klart påbörjas också under 2024 den individuella lägenhetsdebiteringen av förbrukningen av varmvattnet, i enlighet med gällande lag. Badrummen i föreningens hyresrätter (ett 20-tal) renoveras som del av projektet. Bostadsrätter med upptäckta fuktskador i badrummets tätskikt åligger det bostadsrättshavarna att åtgärda, i enlighet med stadgarna. I samband med dragningen av de nya tappvattenrören har också förberedande installering av fiber till alla lägenheter gjorts. Tekniska studier gällande behovet av nya hissar i fastigheterna har genomförts och upphandlingsprocessen slutförs under hösten 2023. Installeringen av de nya hissarna, sammanlagt 16 stycken, beräknas komma igång under januari 2024 och vara klart till hösten 2024. Under arbetet kommer alltid en av hissarna i varje uppgång att fungera. Upphandlingsprocessen gällande solceller på byggnadernas tak har slutförts under hösten 2023 och installeringen ska genomföras under första halvåret 2024. Den egna produktionen av el genom solpanelerna kommer att minska föreningens energikostnader. Styrelsen arbetar också vidare med att undersöka andra möjliga energibesparingar och sätt att effektivisera energianvändningen, till exempel genom system för återvinning av spillvärme. En ny underhållsplan (UH), noggrant genomarbetad med expertis från HSB, ska fastställas före årets slut. Tillsammans med den långsiktiga ekonomiska verksamhetsanalys som också tagits fram under året med expertis från HSB, ges därmed säkrare underlag för styrelsen att ta adekvata beslut i syfte att vårda och värna kvaliteten i boendet och servicen i föreningen, såväl i nuläget som för framtiden. Vilket är nödvändigt med hänsyn till det mindre gynnsamma allmänna ekonomiska läget, med betydande inflation och stigande räntor.

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 kunna utveckla 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 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	Stambyte
2022-2023	Installation av solceller för elproduktion på fastigheternas tak
2022-2023	Fiberinstallation
2023-2024	Översyn av gårdsbjälklaget
2023-2024	Utredning av eventuell kompletterande fasadrenovering port 30-32 mot innergård
2023-2024	Modernisering av alla hissar

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 522 och under året har det tillkommit 31 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 524.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-66	45	83	49	92
Skuldsättning, kr/kvm	3 080	2 284	1 737	1 777	1 817
Räntekänslighet, %	7	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	163	124	120	122	121
Driftskostnad, kr/kvm	673	504	488	502	463
Årsavgifter, kr/kvm	491	475	475	474	475
Totala intäkter, kr/kvm	640	574	591	575	578
Nettoomsättning, tkr	22 278	21 269	21 590	21 100	21 240
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9 042	-5 898	-3 674	-8 278	-4 867
Soliditet, %	43	52	59	59	58

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

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

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

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	28 761 448	0	120 182	28 881 630
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	85 197 186	0	5 491 657	90 688 843
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 034 005	0	1 252 172	5 286 177
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>117 992 639</b>	<b>0</b>	<b>6 864 011</b>	<b>124 856 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-18 069 285	-5 897 561	-1 252 172	-25 219 018
Årets resultat, kr	-5 897 561	5 897 561	-9 042 371	-9 042 371
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-23 966 846</b>	<b>0</b>	<b>-10 294 543</b>	<b>-34 261 389</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>94 025 793</b>	<b>0</b>	<b>-3 430 532</b>	<b>90 595 261</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 329 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 076 828 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	-23 966 846
Årets resultat, kr	-9 042 371
Reservation till underhållsfond, kr	-3 329 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 076 828
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-34 261 389</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-34 261 389</b>

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

## HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

		2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	22 277 628	21 269 069
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 316 502	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 3	-22 325 586	-16 149 991
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 105 227	-1 217 133
Planerat underhåll		-2 076 719	-1 921 723
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-1 425 599	-1 506 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 687 535	-5 547 961
Summa rörelsekostnader		-31 620 665	-26 342 825
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 026 535</b>	<b>-5 073 756</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	156 429	24 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 172 265	-848 363
Summa finansiella poster		-1 015 836	-823 805
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 042 371</b>	<b>-5 897 561</b>

## HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

Balansräkning		2023-04-30	2022-04-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	154 169 964	158 837 263
Inventarier och maskiner	Not 9	89 689	109 925
Pågående nyanläggningar	Not 10	26 801 418	790 810
		<u>181 061 070</u>	<u>159 737 997</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>181 061 570</u>	<u>159 738 497</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		17 375	15 166
Avräkningskonto HSB Stockholm		13 574 807	2 737 483
Placeringskonto HSB Stockholm		9 777	9 743
Övriga fordringar	Not 12	1 029 309	92 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 837 747	1 774 719
		<u>16 469 014</u>	<u>4 629 903</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14	12 000 000	15 000 000
Kassa och bank	Not 15	270 221	84 372
Summa omsättningstillgångar		<u>28 739 235</u>	<u>19 714 275</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>209 800 805</u></b>	<b><u>179 452 772</u></b>

## HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

Balansräkning	2023-04-30	2022-04-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	28 881 630	28 761 448
Upplåtelseavgifter	90 688 843	85 197 186
Yttre underhållsfond	5 286 177	4 034 705
	<u>124 856 650</u>	<u>117 993 339</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-25 219 018	-18 069 285
Årets resultat	-9 042 371	-5 897 561
	<u>-34 261 389</u>	<u>-23 966 846</u>
Summa eget kapital	<u>90 595 261</u>	<u>94 026 493</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>74 887 986</u>	<u>76 597 758</u>
	74 887 986	76 597 758
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 31 409 772	1 709 772
Leverantörsskulder	5 652 515	1 281 037
Skatteskulder	116 682	2 006
Fond för inre underhåll	2 930 551	2 796 010
Övriga skulder	Not 18 91 594	364 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>4 116 445</u>	<u>2 674 713</u>
	44 317 559	8 828 521
Summa skulder	119 205 545	85 426 279
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>209 800 805</u></b>	<b><u>179 452 772</u></b>



**HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-05-01 2023-04-30</b>	<b>2021-05-01 2022-04-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-9 042 371	-5 897 561
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 687 535	5 547 961
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 354 836	-349 601
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 001 754	-515 844
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 780 177	153 825
Kassaflöde från löpande verksamhet	423 586	-711 620
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-26 010 609	-8 065 131
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-26 010 609	-8 065 131
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	27 990 228	18 450 228
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 620 000	2 925 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	33 610 228	21 375 228
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8 023 205</b>	<b>12 598 477</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 831 598</b>	<b>5 233 124</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>25 854 804</b>	<b>17 831 598</b>

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

## HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

### 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 2,55% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% 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 1 584 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.

## HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	15 164 100	14 619 140
Individuell mätning el	1 647 958	1 495 984
Hyror	6 001 074	5 702 612
Övriga intäkter	172 613	140 351
Bruttoomsättning	22 985 745	21 958 087
Avgifts- och hyresbortfall	-527 119	-512 890
Hysesförluster	-4 903	0
Avsatt till inre fond	-176 095	-176 127
	<b>22 277 628</b>	<b>21 269 069</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	
Försäkringsersättningar	1 316 502	0
	<b>1 316 502</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 553 714	1 219 583
Reparationer	7 868 838	3 883 829
El	3 654 340	2 116 141
Uppvärmning	3 112 551	3 202 176
Vatten	520 319	446 462
Sophämtning	664 841	667 296
Fastighetsförsäkring	1 042 082	960 964
Kabel-TV och bredband	542 431	504 856
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 000 000	818 040
Förvaltningsarvoden	2 273 997	2 254 998
Övriga driftkostnader	92 472	75 646
	<b>22 325 586</b>	<b>16 149 991</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	291 524	272 335
Hyror och arrenden	31 250	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	183 640	315 623
Administrationskostnader	355 261	316 263
Extern revision	35 750	32 000
Konsultkostnader	137 731	110 188
Medlemsavgifter	70 071	170 724
	<b>1 105 227</b>	<b>1 217 133</b>

## HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	237 999	218 000
Revisionsarvode	8 568	8 514
Övriga arvoden	8 568	6 000
Löner och övriga ersättningar	725 025	694 559
Sociala avgifter	158 754	286 550
Uttagsbeskattning	240 961	246 322
Pensionskostnader och förpliktelser	34 831	26 774
Övriga personalkostnader	10 893	19 299
	<b>1 425 599</b>	<b>1 506 018</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	7 678	6 678
Ränteintäkter HSB placeringskonto	75	10
Ränteintäkter HSB bunden placering	146 649	17 025
Övriga ränteintäkter	2 026	845
	<b>156 429</b>	<b>24 558</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 170 843	679 775
Övriga räntekostnader	1 422	168 588
	<b>1 172 265</b>	<b>848 363</b>

## HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2023-04-30	2022-04-30
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	183 281 422	177 987 139
Anskaffningsvärde mark	27 581 405	27 581 405
Utrangering	0	-2 100 864
Årets investeringar	0	7 395 146
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>210 862 827</b>	<b>210 862 826</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-52 025 564	-48 598 704
Årets avskrivningar	-4 667 299	-4 495 724
Utrangering	0	1 068 861
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 692 863</b>	<b>-52 025 566</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>154 169 964</b>	<b>158 837 260</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
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
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>438 608 000</b>	<b>438 608 000</b>
	*TAX 2022 är under omprövning	
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	235 441	235 441
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>235 441</b>	<b>235 441</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-125 516	-105 280
Årets avskrivningar	-20 236	-20 236
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-145 752</b>	<b>-125 516</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>89 689</b>	<b>109 925</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	790 810	120 824
Årets investeringar	26 010 608	669 986
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 801 418</b>	<b>790 810</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500



## HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

Noter	2023-04-30	2022-04-30
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	92 122	92 791
Momsfordran	51 323	0
Fordran JE Mark	885 864	0
	<b>1 029 309</b>	<b>92 791</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	1 454 944	1 389 749
Upplupna intäkter	382 803	384 970
	<b>1 837 747</b>	<b>1 774 719</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	7 000 000	15 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	5 000 000	0
	<b>12 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

<b>Not 15 Kassa och bank</b>		
Handkassa	0	1 000
Handelsbanken	270 221	83 372
	<b>270 221</b>	<b>84 372</b>

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	282094	0,88%	2024-09-30	9 210 500	218 000
Stadshypotek AB	282095	0,88%	2024-09-30	3 971 500	94 000
Stadshypotek AB	302004	0,69%	2025-09-01	9 505 831	223 668
Stadshypotek AB	311590	0,60%	2025-09-30	8 999 342	189 460
Stadshypotek AB	312381	0,63%	2025-09-30	4 970 585	104 644
Stadshypotek AB	334367	0,62%	2025-12-30	10 260 000	240 000
Stadshypotek AB	365171	0,82%	2026-04-30	10 380 000	240 000
Stadshypotek AB	382963	1,17%	2029-09-30	19 300 000	400 000
Stadshypotek AB	514322	3,70%	2023-06-15	29 700 000	600 000
				106 297 758	2 309 772

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 94 748 898

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 74 887 986**

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.

<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	115 195 500	85 917 500

**HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna**

Noter	2023-04-30	2022-04-30
<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	31 409 772	1 709 772
	<b>31 409 772</b>	<b>1 709 772</b>
<b>Not 18 Övriga skulder</b>		
Depositioner	84 300	72 000
Momsskuld	0	27 397
Källskatt	7 294	10 095
Övriga kortfristiga skulder	0	255 490
	<b>91 594</b>	<b>364 982</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	148 113	31 425
Förutbetalda hyror och avgifter	1 872 150	1 159 740
Övriga upplupna kostnader	2 096 182	1 483 548
	<b>4 116 445</b>	<b>2 674 713</b>

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

**Not 20 Väsentliga händelser efter årets slut**

Pågående stambyte

**HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna****Noter****2023-04-30****2022-04-30**

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Anna Goussi.....  
Kent Strömberg.....  
Michael Fruehling.....  
Olle Berglund.....  
Pirjo Suur-Askola.....  
Pär Markgren.....  
Sara Jenny Stemme.....  
Stefan Westerberg.....  
Torbjörn Jonsson.....  
Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor.....  
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 2022-05-01-2023-04-30.

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 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 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 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 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 2022-05-01-2023-04-30 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. Revisor 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 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 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 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN WESTERBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-09-12 kl. 10:22:25



**OLLE BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-13 kl. 19:23:02



**MICHAEL FRUEHLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-06 kl. 17:29:16



**ANNA GOUSSI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-13 kl. 08:29:23



**PÄR MARKGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-07 kl. 15:13:35



**PIRJO SUUR-ASKOLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-06 kl. 12:44:01



**TORBJÖRN JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-06 kl. 17:42:05



**SARA JENNY STEMME**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-14 kl. 18:09:45



**KENT STRÖMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-09-13 kl. 08:09:58



**GÖRAN LÖÖW**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-09-15 kl. 09:57:58



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-09-17 kl. 19:45:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN LÖÖW**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-09-17 kl. 13:33:06



**LENA ZOZULYAK**

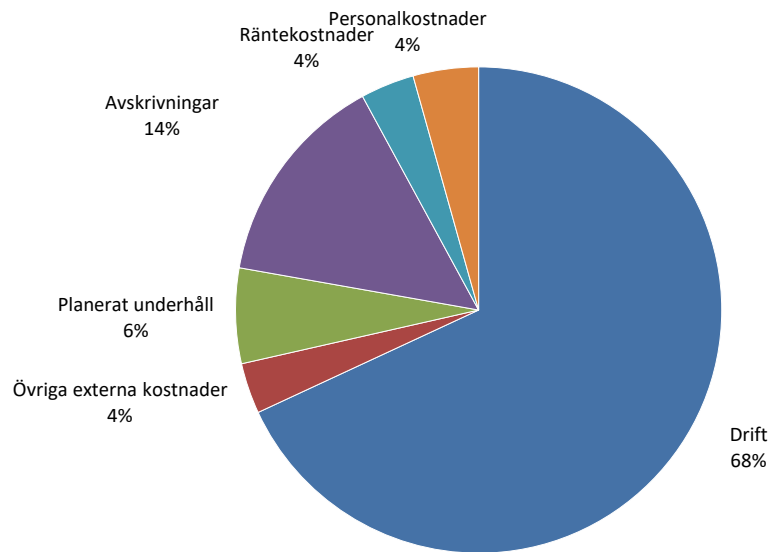
**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-09-17 kl. 19:44:51

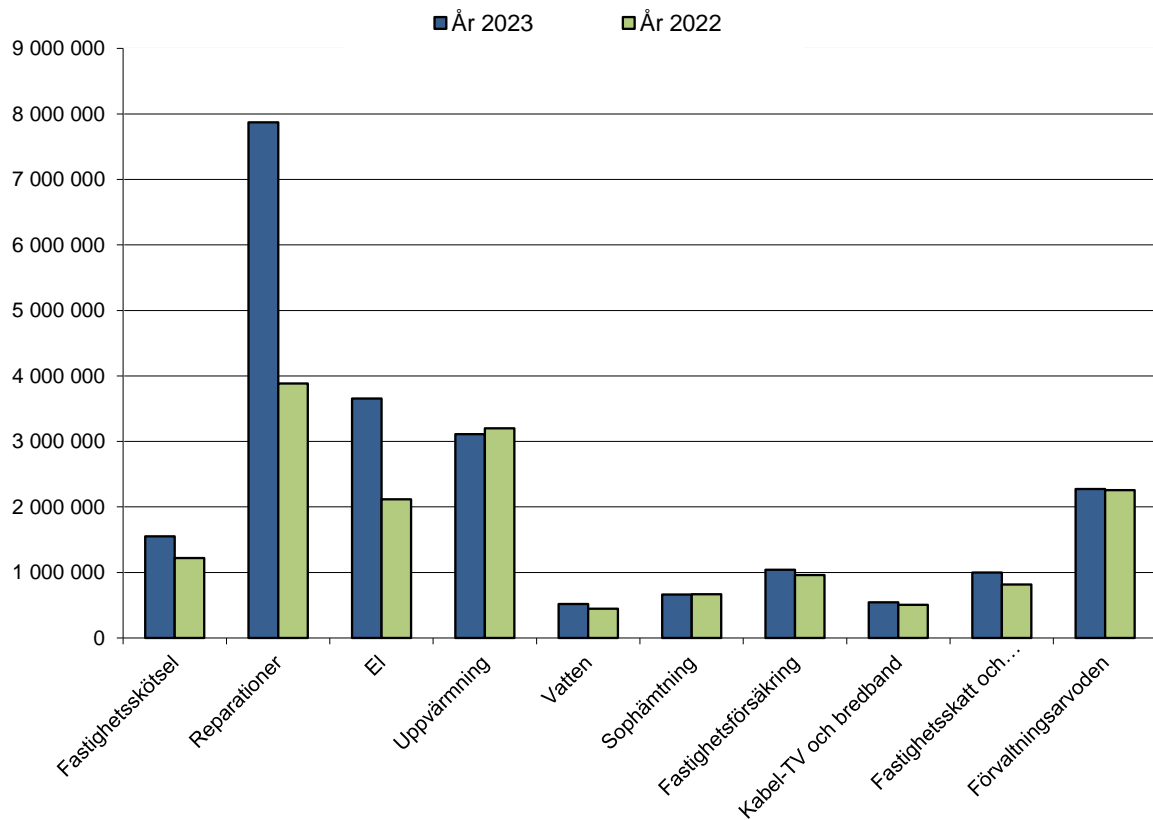


## HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# Valberedningens förslag till HSB:s Brf Blåkulla nr. 248 årsstämma torsdagen den 26 oktober 2023

## Ledamöter styrelse

Michael Frühling	vald till 2024
Torbjörn Jonsson	vald till 2024
Kent Strömberg	vald till 2024

Stefan Westerberg	omval till 2025
Sara Stemme	omval till 2025
Pirjo Suur-Askola	omval till 2025

Satu Puhakka	nyval 2 år till 2025
Roger Svalhede	nyval 2 år till 2025

## Revisor

Göran Lööv	omval 1 år till 2024
------------	----------------------

## Distriktsombudsman

Distriktsombud till HSB och suppleanter till distriktsombuden utses av styrelsen.

## Valberedning

Lars-Olov Lundin	omval 1 år till 2024
Helen Stockfelt	omval 1 år till 2024
Monica Thelestam	omval 1 år till 2024

## Antal och arvoden

Valberedningens förslag resulterar i en styrelse bestående av 8 valda ledamöter. Stadgarna säger 7 - 11 ledamöter (inkl. HSB ledamot).

Valberedningen föreslår även att motsvarande fem (5) prisbasbelopp (oförändrat) utgår i arvode till styrelsen att fritt fördela inom sig.

Valberedningen föreslår 18 % av ett (1) prisbasbelopp i arvode till förtroendevald revisor.

Valberedningen lämnar inget förslag för kommande valberednings arvode utan lämnar till årsmötet att föreslå. Nuvarande arvode är 18 % av ett (1) prisbasbelopp att fördela inom valberedningen.

## Valberedningens arbete:

Valberedningen har haft ett antal fysiska träffar under 2023 och har haft regelbunden kontakt via mail. Vi har vid ett tillfälle träffat styrelsen och redogjort för valberedningens kommande arbete. Vi har även fört enskilda diskussioner med alla i styrelsen gällande behov av kompetens med mera. Valberedningen har haft gott stöd av föreningens förvaltare vid hjälp med anslag och information till medlemmarna.

De medlemmar som vi föreslagit till förtroendeuppdrag i föreningen har vi träffat vid fysiska möten och intervjuat.

Solna den 20 september 2023

Lars-Olov Lundin

Helen Stockfelt

Monica Thelestam

## **Presentation ledamöter som är föreslagna av valberedningen till styrelsen:**

### Satu Puhakka

Bor på Hagalundsgatan 32.

Jag heter Satu Puhakka och är 68 år, kommer ursprungligen från Finland och flyttade hit till föreningen på 1990-talet. Har arbetat som sjuksköterska och gör det fortfarande emellanåt om något intressant erbjuds via ett bemanningsföretag som jag är kopplad till. Jag arbetade inom egen verksamhet som massör och spaterapeut från 1980-2005. Jag är intresserad av teknik och hemsidor som jag konstruerade till företaget och skötte om uppdateringar. Gjorde även reklamblad till företaget samt skötte övriga uppgifter i företaget. Ett annat stort intresse är trädgård och växter. Har en liten sommarstuga på landet i Hölö. Där odlar jag ett och annat, mest kryddor och blommor och i växthuset, tomat, gurka, sallad och chili.

### Roger Svalhede

Bor på Hagalundsgatan 40.

Jag heter Roger Svalhede och är intresserad av styrelseuppdrag inom bostadsrättsföreningen. Jag arbetar som ombudsman för Vårdförbundet och har en son som bor hos mej ibland, vi brukar gå och se på AIK:s matcher på Friends arena. Tränar regelbundet på förenings gym och tycker även om att plocka svamp och åka motorcykel. Tidigare har jag varit internrevisor i en annan bostadsrättsförening. Har även haft styrelseuppdrag i fastighetsbolag och uppdrag som ombudsman. Jag har varit föreningsaktiv i princip hela mitt liv, bland annat som fotbollstränare under 11 år.

Solna, 25 september 2023

Information från styrelsen till alla medlemmar i HSB Brf Blåkulla i Solna

## Nya och uppdaterade stadgar ska antas av alla bostadsrättsföreningar i Sverige!

### Bakgrund

Riksdagen har fattat beslut om vissa lagändringar (i bostadsrättslagen och årsredovisningslagen) som innebär att alla Sveriges bostadsrättsföreningar måste uppdatera/byta ut sina stadgar så att de är i överensstämmelse med lagändringarna, som trädde i kraft den 1 januari 2023.

Brf Blåkulla har sedan många år arbetat i enlighet med **HSB Normalstadgar 2011, med vissa anpassningar** för just vår förening. Texten till de gällande stadgarna finner du på föreningens hemsida: [www.blakulla.net](http://www.blakulla.net)

Det är dessa stadgar som nu måste uppdateras och ersättas av nya stadgar, som för att bli giltiga behöver antas av två föreningsstämmor.

### Förslaget till uppdaterade stadgar

För att hjälpa till med att få fram uppdaterade stadgar har HSB centralt utarbetat **nya HSB Normalstadgar 2023**, som tar vederbörlig hänsyn till vad riksdagen har beslutat.

Styrelsen för Brf Blåkulla har i augusti 2023 fattat beslut om förslag till föreningsstämman att anta dessa nya HSB Normalstadgar 2023, i likhet med tidigare med vissa anpassningar, just för vår förening.

Styrelsens förslag till nya och uppdaterade stadgar – **HSB Normalstadgar 2023 för Bostadsrättsföreningen Blåkulla nr 248 i Solna (med anpassningar)** - hittar du enkelt på föreningens hemsida ([www.blakulla.net](http://www.blakulla.net)).

Du kan också erhålla ett tryckt exemplar av förslaget till nya stadgar på föreningskontoret under expeditionstiden på måndagar kl. 08:00 – 09:30.

## **Beslutsordningen**

Förslaget till nya stadgar kommer att behandlas och fattas beslut om en första gång vid den årliga föreningsstämman, som hålls torsdagen den 26 oktober 2023. (Se punkt 24, enligt kallelsen med dagordning för årsstämman, som nyligen har anslagits och publicerats på hemsidan). Vid denna stämma krävs enkel majoritet av närvarande medlemmar för att anta förslaget.

En extra föreningsstämma kommer sedan att hållas under det första halvåret 2024 för att i en andra omgång åter fatta beslut om förslaget till nya stadgar. På denna andra stämma fordras att förslaget får 2/3 majoritet av de röstande vid extrastämman. Kallelse med dagordning till denna stämma för slutgiltigt beslut om förslaget till stadgar ska utgå minst fyra veckor före stämman.

## **Några exempel på nyheter i HSB Normalstadgar 2023**

Riksdagens ändringar i årsredovisningslagen medför att bostadsrättsföreningens årsredovisning även ska innehålla en kassaflödesanalys.

Om föreningens resultat innebär en förlust så föreligger en skyldighet att lämna upplysning om vad förlusten innebär för möjligheterna att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Riksdagens ändringar i bostadsrättslagen medför förändringar i förverkandegrunder om bostadsrättshavare gör ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd.

Fler åtgärder i lägenheten, som installation eller ändring av anordning för ventilation, respektive påverkan på brandskyddet, kräver tillstånd från styrelsen.

-----  
Läs gärna också det bifogade informationsbladet från HSB som mer utförligt listar viktiga nyheter i HSB Normalstadgar 2023.  
-----

**Styrelsen för Brf Blåkulla**



## VIKTIGA NYHETER I 2023 ÅRS NORMALSTADGAR FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

2023 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening har samma struktur och paragrafnumrering som 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsförening. Några paragrafer har dock fått annan rubrik.

Här följer en sammanställning av några av de viktigare nyheterna i 2023 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening jämfört med 2011 års HSB normalstadgar för bostadsrättsförening:

- **§ 12**  
Tillägg av ett stycke innebärande att påminnelseavgift och inkassoavgift även kan tas ut för det fall exempelvis överlåtelseavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse inte betalas i rätt tid.
- **§ 13**  
Tillägg innebärande att årsredovisningen även ska innehålla en kassaflödesanalys. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.
- **§ 16**  
En skrivning har införts gällande att den kallelsetid som anges även gäller vid en extra föreningsstämma som ska behandla fråga om stadgeändring. Enligt lag gäller en längre kallelsetid vid extra föreningsstämma som ska behandla exempelvis en fråga om ändring av stadgar, men det är möjligt att i stadgar bestämma att kallelse får utfärdas senare.
- **§ 22**  
En formulering har införts som innebär att om en stämموald styrelseordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden så ska styrelsen inom sig välja en ny ordförande för tiden fram till nästa föreningsstämma.
- **§ 22**  
Kravet att styrelsen ska utse en organisatör för studie- och fritidsverksamhet har tagits bort och ersatts av att en ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar ska utses.
- **§ 29**  
En bestämmelse har förts in innebärande att om föreningens resultat innebär en förlust så har föreningen en skyldighet att lämna upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Detta följer av ändring i årsredovisningslagen.

- **§ 31 och § 32**  
Underhålls- och reparationsansvaret för radiatorer har ändrats. Ansvaret för elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork har lagts på bostadsrättshavaren. Bostadsrättsföreningen ansvarar för vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med.
- **§ 36**  
Regleringen kring föreningens rätt att avhjälpa brist i lägenhet har ändrats genom ett tillägg beträffande situationer då bostadsrättshavaren utför åtgärder i strid med § 37. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.
- **§ 37**  
Det har lagts till ytterligare två situationer beträffande åtgärder i lägenheten vilka kräver föreningens tillstånd. Därutöver har det införts ett helt nytt stycke gällande särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden och kravet på tillstånd om ett sådant värde påverkas. En formulering har lagts till innebärande att en bostadsrättshavaren som är missnöjd med styrelsens beslut kan vända sig till hyresnämnden. Dessa ändringar följer av ändring i bostadsrättslagen.
- **§ 44**  
En skrivning har införts kring en ny förverkandegrund gällande situationen då en bostadsrättshavare gör ingrepp i lägenheten utan behövligt tillstånd. Detta följer av ändring i bostadsrättslagen.



# Motioner till Brf Blåkullas föreningsstämma 2023

## Motion nr 1/2023

### Belysningen på innergården fram till sopstationen

På mittpartiet mellan port 36 och port 46 går två parallella gångar in till sopherteringen. I respektive gång står två metallbågar med vardera två lampor i, samt en separat stolpe med en lampa i.

Totalt är det alltså 10 lampor/ljuskällor. Utav dessa 10 lyser sedan lång tid tillbaka endast 2 lampor.

Under flera år har det inte gått att få fram felkälla och att få samtliga 10 st att lysa.

Fråga: Går problemet att lösa???

Ann-Margret Dandanell (Lgh 46:54)

## Motion nr 2/2023

### Ett pingisrum i föreningen

Finns det en lämplig lokal för detta? Om det finns en lämplig lokal, att Brf iordningsställer en sådan och att motionsföreningen står som ansvarig för lokalen.

Sven Jansson Stockfelt (Lgh 46:084)

## Motion nr 3/2023

### Städningen vid förhyrning av föreningslokalen

Att den som hyr festlokalen städar även upp på utsidan, marken fullt med fimpar och även i blomlådor. Där finns även en askkopp som bör tömmas efter varje fest. För allas trevnad som bor i 40 ingång slippa trampa i dessa fimpar, ballonger, godispapper. En avgift á 500 kr om inte städning sker. Enligt lag 800 kr/fimp.

Solveig Andersson (Lgh 40:124)

## **Motion nr 4/2023**

### **Minskat antal städtillfällen i garagen.**

De senaste åren har föreningens garage städats två gånger per år. Jag tycker det är för mycket av tre anledningar:

- Det kostar pengar för föreningen.
- Det smutsas inte ner så mycket under vår/sommar/höst.
- Det försvårar om man till exempel vill boka en resa utan att riskera att drabbas av kontrollavgift och att bilen skadas i samband med städningen.

Jag föreslår med anledning av detta att garagen bara skall städas en gång per år och att det sker i maj samt aviseras i god tid innan.

Stefan Sundberg (Lgh 44:131)

## **Motion nr 5/2023**

### **Obehörig parkering på hyrda garageplatser**

Jag önskar en lösning på problemet med att obehöriga parkerar på hyrda garageplatser.

Förvaltaren har upplyst att föreningen kan bötfälla överträdare.

Detta är dock praktiskt ej fungerande ur garageplatsinnehavarens perspektiv. Man måste ju agera när överträdelsen sker och det är oftast inte lätt att komma i kontakt med någon som kan agera. Vad gör man när man kommer med en fullastad bil på lördagskvällen och någon obehörig står på garageplatsen.

Jag har råkat ut för att någon helt fräckt använder sig av min plats vid flera tillfällen i år.

En möjlighet vore att man som innehavare av garageplats själv fick tillgång till att lämna föreningens vitesföreläggande i händelse av överträdelse.

Anders Aronsson (Lgh 44: )

## **Motion nr 6/2023**

### **Solceller på byggnadernas tak**

Undertecknade vill lämna nedanstående motion med anledning av förestående arbete med uppsättande av solceller på våra tak.

För en tid sedan blev vi av SR uppmärksammade på att endast ca 20 % av de företag som anlägger solcellstak anses godkända. Ett häpnadsväckande resultat. Det är därför ytterst angeläget att vi får ett besked om vilket företag ni ämnar anlita, och att vi får sådana garantier att arbetet blir seriöst utfört.

Vi föreslår att ett extra möte utlyses och att ni då presenterar det företag ni ämnar anlita och att detta sker innan avtal slutes.

Lillemor Sandberg (Lgh 44:81) och Anette Linde (Lgh 40:43)

## Styrelsens svar på motionerna till föreningsstämman 2023

### **Motion nr 1/2023: Belysningen på innergården fram till sopstationen**

Styrelsen delar motionärens önskan om bättre belysning på det angivna området på innergården. Det har dock visat sig att ljusbågarna liksom ledningarna fram till dessa är utdömda av elektrisk expertis som anlåtats. Styrelsen arbetar nu på en ny lösning av frågan.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 2/2023: Ett pingisrum i föreningen**

Det saknas ett tillräckligt stort och lämpligt utrymme i fastigheterna för ett pingisrum.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 3/2023: Städningen vid förhyrning av föreningslokalen**

Bristande städning av föreningslokalen debiteras alltid den boende som har hyrt lokalen, i enlighet med gällande ordningsregler. Det är dock inte möjligt att debitera lokalförhyraren för eventuellt skräp eller eventuella fimpar utanför lokalen eftersom det är en yta som är allmänt tillgänglig också för andra än personer som deltagit i en aktivitet i föreningslokalen. Styrelsen vill dock fortsatt hoppas att den ansvarige boende som hyr föreningslokalen tydligt informerar sina gäster/inbjudna att för eventuella fimpar ska askkoppens användas och att givetvis ingen ska skräpa ner utomhus i anslutning till lokalen. Styrelsen uppmanar också den boende som hyrt lokalen att avlägsna eventuellt skräp utomhus, som uppenbart härrör från aktiviteten i lokalen.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 4/2023: Minskat antal städtillfällen i garagen**

Styrelsen anser att det är angeläget att garagen hålls rena och så dammfria som möjligt, vilket fordrar två grundliga städningar per år. Vid dessa fordonsfria tillfällen kan också eventuella brister eller problem i garagen lättare upptäckas. Kostnaden för städningen är en högst begränsad utgift, som väl tjänar sitt syfte: att bidra till ett fortsatt bra underhåll av, och god säkerhet i garagen.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 5/2023: Obehörig parkering på hyrda garageplatser**

Det är givetvis ett oskick med obehörig parkering, när sådan inträffar. Dock går det inte, inte minst av juridiska skäl, att ge enskilda boende och innehavare av garageplats rätt att utfärda kontrollavgiften. Däremot kan den som råkar ut för obehörig parkering, förutom att till exempel kontakta den felparkerande för omedelbar rättelse, dokumentera denna med sin mobilkamera och mejla bilderna (som måste visa den felparkerade bilens nummerskylt och p-platsens nummer i taket) till föreningens förvaltare för kännedom och eventuella åtgärder.

Därmed anses motionen besvarad.

### **Motion nr 6/2023: Solceller på byggnadernas tak**

Projektet för att installera solceller har, som styrelsen har informerat om via Hissbladet och på hemsidan, avancerat under året. Teknisk fackexpertis har anlåtats i olika faser av projektet, inklusive för upphandlingsdelen, som är klar. Styrelsen har vinnlagt sig om att informera sig om entreprenörens seriositet och att det i kontraktshandlingarna tydligt framgår att denne fullt ut respekterar de arbetsmiljö- och säkerhetsregler som gäller för installering av solceller på höga tak.

Därmed anses motionen besvarad.



# Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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



**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**