



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Vesslan i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Vesslan i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0654 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järven 1,3,4,5 Illern 2	1954-01-01	1952, 1954 och 1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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 ²
197	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11225
17	lokaler (hyresrätt)	747
182	p-platser	0
16	garageplatser	0
Totalt 412 objekt		11972

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 79 st 2 rok, 75 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carina Åström Sparf	Ordförande
Bo Dahlström	Ledamot
Anders Backlund	Ledamot
Peter Sjögren	Ledamot
Anders Ivarsson	Ledamot
Anneli Pirinen	Ledamot
Andreas Andersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carina Åström-Sparf, Bo Dahlström, Peter Sjögren, Anneli Pirinen, Anders Backlund.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peter Sjögren, Carina Åström Sparf.

Firman tecknas enligt ovan två i förening

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 28 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-19.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2018	Fasader etapp 2. Undercentraler och kulvertar
2019	Fasad renovering etapp3. Renovering av undercentraler. Nytt låssystem
2020	Brandbesiktning. Nya uteplatser. Underhåll huskropp utvändigt.
2021	OVK-besiktning
2022	Byte av termostater och termostatventiler. Ny parkering med 8 laddstolpar.

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

Årtal	Ändamål
2023	Ev brevlådor i trapphusen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226 och under året har det tillkommit 23 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 224.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	238	316	302	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 282	4 427	4 563	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	216	199	196	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	497	426	429	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	829	821	805	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	901	894	892	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 789	10 706	10 678	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	478	1 999	1 797	0	0
Soliditet, %	28	27	24	0	0

Under 2021 har vi bytt system för att göra årsredovisningen. Numera genereas nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2022-2020. Åren framöver kommer nyckeltalen fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	326 675	0	0	326 675
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 312 604	0	239 466	9 552 070
S:a bundet eget kapital, kr	9 639 279	0	239 466	9 878 745
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 241 611	1 999 127	-239 466	9 901 272
Årets resultat, kr	1 999 127	-1 999 127	974 413	477 903
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 240 738	0	734 947	10 379 175
S:a eget kapital, kr	19 880 017	0	974 413	20 257 920

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 707 000 kr samt ianspråktagande skett med 467 532 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	10 240 739
Årets resultat, kr	477 903
Reservation till underhållsfond, kr	-707 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	467 532
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 479 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 479 174

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 789 354	10 705 540
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 789 354	10 705 540
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-5 948 809	-5 097 434
Underhåll enligt plan	Not 4	-467 533	-136 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-890 583	-761 879
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-132 911	-132 340
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 898 922	-1 643 845
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-9 338 758	-7 771 749
RÖRELSERESULTAT		1 450 596	2 933 791
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 850	890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-974 543	-935 554
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-972 693	-934 664
ÅRETS RESULTAT		477 903	1 999 127

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	66 210 447	67 991 989
Inventarier och installationer	Not 9	21 196	28 464
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 451 662	131 379
Summa materiella anläggningstillgångar		67 683 306	68 151 831
Summa anläggningstillgångar		67 683 306	68 151 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		33 890	38 591
Avräkningskonto HSB		5 737 129	5 960 227
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	113	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	684 494	570 114
Summa kortfristiga fordringar		6 455 626	6 568 994
Kassa och bank			
Bank	Not 13	135 472	16 661
Summa kassa och bank		135 472	16 661
Summa omsättningstillgångar		6 591 098	6 585 655
SUMMA TILLGÅNGAR		74 274 404	74 737 486

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		326 675	326 675
Fond för yttre underhåll		9 552 070	9 312 604
Summa bundet eget kapital		9 878 745	9 639 279
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 001 272	8 241 611
Årets resultat		477 903	1 999 127
Summa fritt eget kapital		10 479 175	10 240 739
Summa eget kapital		20 357 920	19 880 017
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	42 016 926	32 929 275
Summa långfristiga skulder		42 016 926	32 929 275
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 244 157	20 072 384
Medlemmarnas inre fond	Not 15	93 028	207 060
Leverantörsskulder		516 873	232 980
Aktuell skatteskuld	Not 16	64 733	18 275
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	9 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 980 767	1 387 841
Summa kortfristiga skulder		11 899 558	21 928 193
Summa skulder		53 916 484	54 857 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 274 404	74 737 486

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 834 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 303 660	9 211 788
Årsavgifter egna	669 168	669 222
Hysesintäkt lokaler	268 552	282 510
Hysesintäkt garage och bilplatser	480 410	481 020
Hysesintäkt övrigt	12 400	0
Konsumtionsavgift el	6 600	6 600
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	38 360	47 576
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 204	6 824
	10 789 354	10 705 540
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 034 009	-510 734
Sotning	-4 541	0
El	-334 856	-238 912
Uppvärmning	-1 494 045	-1 389 862
Vatten	-753 572	-752 903
Renhållning	-221 832	-228 230
Bevakningskostnader	-5 032	0
TV, bredband, iptelefoni	-422 116	-417 770
Obligatoriska besiktningar	0	-50 579
Serviceavtal	-107 625	-114 095
Förvaltningskostnader	-847 881	-826 261
Försäkringar	-269 442	-256 801
Fastighetsskatt	-276 802	-209 346
Övriga driftskostnader	-177 057	-101 942
	-5 948 809	-5 097 434
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-409 483	-136 250
Underhåll mark och utemiljö	-58 051	0
	-467 533	-136 250
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 063	-23 188
Övriga förvaltningskostnader	-554 407	-490 336
Kostnader överlåtelse och panter	-42 104	-46 846
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-34 203	-41 604
Konsulter	-56 900	-16 397
Förbrukningsinventarier	-38 354	-19 198
Medlemsavgifter HSB	-67 100	-63 100
Arrende, hyra, leasing	-73 452	-61 210
	-890 583	-761 879
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-92 450	-93 750
Löner för anställda	-10 000	-10 000
Sociala avgifter	-30 461	-28 590
	-132 911	-132 340
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 891 655	-1 636 578
Installationer och inventarier	-7 267	-7 267
	-1 898 922	-1 643 845

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	99 968 044	93 060 648
Årets investering byggnader	110 113	6 907 396
Ingående anskaffningsvärde mark	257 400	257 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 335 557	100 225 444

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-32 233 455	-30 596 877
Årets avskrivningar byggnader	-1 891 655	-1 636 578
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 125 110	-32 233 455

Utgående redovisat värde

66 210 447 67 991 989

Redovisade värden byggnader

65 953 047 67 734 589

Redovisade värden mark

257 400 257 400

Fastighetsbeteckning: Järven 1-4, Illern 2, Vesslan 1-2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	68 646 000	15 388 000	84 034 000	63 742 000
Lokaler		1 519 000	951 000	2 470 000	1 866 000
		70 165 000	16 339 000	86 504 000	65 608 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	59 019 100	59 019 100
Summa ställda säkerheter	59 019 100	59 019 100

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	205 774	205 774
Utgående anskaffningsvärden	205 774	205 774
Ingående avskrivningar	-177 311	-170 044
Årets avskrivningar	-7 267	-7 267
Utgående avskrivningar	-184 578	-177 311
Utgående redovisat värde	21 196	28 464

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	131 379	6 785 147
Årets Investering: Radiatorer och Ventiler	1 320 284	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-6 653 769
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 451 662	131 379

42 016 926

					2022-12-31	2021-12-31
Not 11	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto				113	62
					<u>113</u>	<u>62</u>
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Försäkring				362 552	269 442
	HSB				170 634	167 819
	Tele 2/Comhem				112 315	103 739
	Övrigt				38 993	29 114
					<u>684 494</u>	<u>570 114</u>
Not 13	BANK					
	Swedbank				135 472	16 661
					<u>135 472</u>	<u>16 661</u>
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank		1,34%	2028-08-25	9 928 333	310 614
	Swedbank		4,24%	2025-09-25	4 000 000	125 000
	Swedbank		1,28%	2026-09-25	4 000 000	125 000
	Swedbank		1,30%	2025-11-25	4 996 156	200 000
	Swedbank		2,22%	2023-03-24	7 706 147	150 000
	Swedbank		3,94%	2029-06-20	4 150 000	200 000
	Swedbank		2,15%	2024-09-11	11 005 447	427 396
	Swedbank		1,65%	2025-05-23	5 475 000	150 000
					<u>51 261 083</u>	<u>1 688 010</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					42 016 926
	Nästa års amortering av långfristig skuld					1 538 010
	Lån som ska konverteras inom ett år					7 706 147
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<u>9 244 157</u>
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,11%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					6 752 040
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					42 821 033
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					11 325 263
Not 15	MEDLEMMARNAS INRE FOND					
	Ingående värde				207 060	226 381
	Uttag				-114 033	-19 320
					<u>93 028</u>	<u>207 060</u>
Not 16	AKTUELL SKATTESKULD					
	Årets beräknade skatteskuld				64 733	18 275
					<u>64 733</u>	<u>18 275</u>
Not 17	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
	Övriga kortfristiga skulder				0	9 653
					<u>0</u>	<u>9 653</u>

	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna sociala avgifter	20 800	20 800
Upplupna räntekostnader	60 435	76 708
Förutbetalda årsavgifter och hyror	913 226	842 262
El, Fjärrvärme, Vatten	586 514	331 971
Upplupet arvode	66 199	66 199
Upplupna revisionsarvoden	27 938	22 000
Upplupet vattenskada	278 120	0
Övrigt	27 535	27 901
	1 980 767	1 387 841

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Backlund

.....
Anders Ivarsson

.....
Andreas Andersson

.....
Anneli Pirinen

.....
Bo Dahlström

.....
Carina Åström Sparf

.....
Peter Sjögren

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

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vesslan i Sandviken, org.nr. 785500-0654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vesslan i Sandviken för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vesslan i Sandviken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSBs Brf Vesslan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA ÅSTRÖM SPARF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-19 kl. 14:32:21



ANDREAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-19 kl. 13:22:50



BO DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-19 kl. 14:41:46



PETER SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-19 kl. 13:53:18



ANDERS IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-19 kl. 14:35:43



ANNELI PIRINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-19 kl. 15:41:25



ANDERS BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-19 kl. 15:14:15



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 08:46:51



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 11:18:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSBs Brf Vesslan i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 08:47:41



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-20 kl. 11:18:02



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 föreningsstämmans 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.