



ÅRSREDOVISNING 2022

Hsb Brf Blodriskan I Vetlanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Blodriskan i Vetlanda

Org.nr 727500-1720

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Vetlanda.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes år 1979 på fastigheten Blodriskan 2 och Stensåkra 3:4 i Vetlanda som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stens väg 3 A-B, 5 A-C, 7 A-B, 9 A-C och 11 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	6	st	2	rok	432,0	m ²
		18	st	3	rok	1 476,0	m ²
		24	st	4	rok	2 508,0	m ²
		48	st			4 416,0	m ²
Garage	Hyresrätt	48	st				
P-platser	Hyresrätt	28	st				
		77	st				
Totalt		125	st			4 416	m ²

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Asfaltering av gård och parkering, samt justering av kantsten (2021)
- Byte av häckar mot Stens Väg (2021)
- OVK-besiktning (2021)
- Rengöring av ventilation (2021)
- Plank runt containern (2020)
- Utbyte av dåliga häckar och buskar (2020)
- Målning av staket mot gångväg (2019)
- Renovering av kapprum och toalett i föreningslokalen (2019)
- Slutfört målning av fastigheten samt målning av garage (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av överliggare balkongräcken

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2022-12-06.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av garageportar
- Takrenovering inkl. dräneringssystem i hus 9
- Installation av solceller
- Uppdatering av värmecentral
- Renovering av föreningslokal
- Utbyte av armaturer

Aktiviteter

Föreningen har haft ett medlemsmöte med information om solceller m.m.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2020-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2023 har man beslutat att årsavgifterna höjs med 5 %. Årsavgiften uppgår därefter i genomsnitt till 634 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 21 medlemmar.

Extrastämma hölls 2022-11-21. Där beslutades det att införa individuell mätning av el i varje bostadsrätt, samt att gruppansluta föreningens bostäder till internet. På extrastämman deltog 27 medlemmar (6st via fullmakt).

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar (föregående års antal 63) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jörgen Jansson	ordförande
Vedjid Glamocanin	vice ordförande
Maria Frödeberg	sekreterare
Anette Björklund	ledamot
Torbjörn Franzén	ledamot
Torbjörn Hägg	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jörgen Jansson, Torbjörn Franzén, Vedjid Glamocanin och Maria Frödeberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Vedjid Glamocanin, Jörgen Jansson, Torbjörn Franzén och Maria Frödeberg, två i förening.

Vicevärd har varit Jörgen Jansson.

Revisor har varit Martina Jansson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas har stämman överlåtit till styrelsen att utse.

Valberedning har varit Håkan Svensson (sammankallande) och Jörgen Bjödstrup.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 799	2 799	2 799	2 720	2 722
Res. efter finansiella poster, tkr	330	305	341	250	153
Soliditet %	19	17	15	13	12
Balansomslutning, tkr	16 760	16 708	16 678	16 560	16 680
Eget kapital, tkr	3 153	2 823	2 519	2 177	1 927
Taxeringsvärde, tkr	36 306	31 100	31 100	31 100	25 449
- varav byggnad, tkr	27 456	22 850	22 850	22 850	19 832
Underhållsfond tkr	1 085	1 035	990	953	881
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	603	603	603	586	586
Bankskuld kr/m ²	2 872	2 936	3 000	2 994	3 061
Belåningsgrad, %	35	42	43	44	54
Räntekostnader kr/m ²	43	48	64	59	57

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	883 200	0	1 035 042	599 935	304 588
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				304 588	-304 588
				904 523	
Reservering till yttre underhåll -22			173 000	-173 000	
Ianspråk från yttre underhåll -22			-122 829	122 829	
Årets resultat					330 320
Belopp vid årets slut	883 200	0	1 085 213	854 352	330 320

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	854 352
Årets resultat	330 320
	1 184 672

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	1 184 672
	1 184 672

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 085 213 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 799 439	2 799 162
Summa rörelsens intäkter		2 799 439	2 799 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 545 965	-1 520 791
Periodiskt underhåll		-122 829	-146 136
Övriga externa kostnader	Not 3	-31 100	-30 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-102 455	-108 836
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-486 722	-486 722
Summa rörelsens kostnader		-2 289 071	-2 292 685
Rörelseresultat		510 369	506 478
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 475	9 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 524	-211 305
Summa finansiella poster		-180 049	-201 889
Årets resultat		330 320	304 588

HSB brf Blodrisken i Vetlanda, 727500-1720

Balansräkning**2022-01-01** **2021-01-01**
2022-12-31 **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 14	Not 6	12 403 077	12 843 911
Mark			504 400	504 400
Markanläggningar		Not 7	580 096	618 152
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	7 832
			<u>13 487 573</u>	<u>13 974 295</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

13 488 073 13 974 795**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 208	0
Avräkningskonto HSB Göta			752 923	1 128 764
Övriga fordringar		Not 10	6 533	6 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	102 532	90 837
			<u>863 196</u>	<u>1 226 119</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	1 500 000	1 500 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Kassa och bank		Not 13	908 444	6 748
			<u>908 444</u>	<u>6 748</u>

Summa omsättningstillgångar

3 271 639 2 732 868**Summa tillgångar****16 759 712** **16 707 663**

HSB brf Blodriskan i Vetlanda, 727500-1720

Balansräkning

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

883 200

883 200

Fond för yttre underhåll

1 085 213

1 035 042

1 968 413

1 918 242

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

854 352

599 935

Årets resultat

330 320

304 588

1 184 672

904 523

Summa eget kapital

3 153 085

2 822 765

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

12 379 501

12 663 273

12 379 501

12 663 273

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

303 772

303 772

Leverantörsskulder

187 290

188 097

Skatteskulder

3 820

8 880

Fond för inre underhåll

362 196

353 644

Övriga skulder

Not 15

1 189

1 142

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

368 859

366 089

1 227 126

1 221 624

Summa skulder

13 606 627

13 884 897

Summa eget kapital och skulder**16 759 712****16 707 663**

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,53
Ombyggnad	4,37
Markanläggning	5,44
Inventarier	20,00

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 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. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 185 193kr.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	2 664 576
	Hyror	129 600
	Övriga intäkter	81 859
	Bruttoomsättning	2 876 035
	Hysesbortfall	0
	Avsatt till inre fond	-76 596
		2 799 439
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	291 399
	Reparationer	58 811
	El	47 903
	Uppvärmning	487 040
	Vatten	198 860
	Sophämtning	50 414
	Kabel-TV, internet	62 788
	Övriga avgifter	57 521
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	83 422
	Förvaltningsarvoden	98 827
	Övriga driftskostnader	108 980
		1 545 965
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	11 200
	Medlemsavgifter	19 900
		31 100
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	45 500
	Vicevärdsarvode	34 916
	Revisorsarvode	3 500
	Löner och andra ersättningar	2 960
	Sociala kostnader	15 279
		102 155
	Övriga anställda	
	Sociala kostnader	200
	Övriga personalkostnader	100
		300
	Totalt	102 455
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	
	Byggnader	440 834
	Inventarier	7 833
	Markanläggningar	38 056
		486 723
		486 722

HSB brf Blodrisikan i Vetlanda, 727500-1720

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2098	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1979	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	19 026 236	19 026 236
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 026 236	19 026 236
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 182 325	-5 741 491
Årets avskrivningar	-440 834	-440 834
Utgående avskrivningar	-6 623 159	-6 182 325
Utgående bokfört värde	12 403 077	12 843 911
Taxeringsvärde för Blodrisikan 2 och Stensåkra 3:4		
Byggnad - bostäder	27 000 000	22 400 000
Byggnad - lokaler	456 000	450 000
	27 456 000	22 850 000
Mark - bostäder	8 200 000	7 600 000
Mark - lokaler	650 000	650 000
	8 850 000	8 250 000
Taxeringsvärde totalt	36 306 000	31 100 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	699 405	61 705
Årets investeringar	0	637 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 405	699 405
Ingående ackumulerade avskrivningar	-81 253	-43 197
Årets avskrivningar	-38 056	-38 056
Utgående avskrivningar	-119 309	-81 253
Bokfört värde	580 096	618 152
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	171 571	171 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 572	171 571
Ingående avskrivningar	-163 739	-155 907
Årets avskrivningar	-7 833	-7 832
Utgående avskrivningar	-171 572	-163 739
Bokfört värde	0	7 832
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	6 533	6 518
	6 533	6 518

HSB brf Blodrisikan i Vetlanda, 727500-1720

Noter**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2022-01-01	2021-01-01
2022-12-31	2021-12-31
102 532	90 837
102 532	90 837

Not 12 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2022-08-04	2023-02-04	6 mån	0,45%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2022-07-04	2023-02-03	12 mån	0,70%	1 000 000
					1 500 000

Not 13 Kassa och bankSwedbank
SBAB

6 748	6 748
901 695	0
908 443	6 748

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyp	90296547443	1,69%	2024-03-30	3 828 203	44 000
Swedbank Hypotek	2854521008	2,30%	2024-12-20	2 559 206	55 336
Swedbank Hypotek	2951667431	1,25%	2024-06-19	653 583	24 436
Swedbank Hypotek	2953253313	1,06%	2028-12-21	3 350 000	100 000
Swedbank Hypotek	2954304008	1,21%	2026-12-22	2 292 281	80 000
				12 683 273	303 772

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 379 501

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

11 164 413

Kortfristig del av långfristig skuld

303 772**303 772**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 303 772 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet

15 541 500

15 541 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulderKällskatt
Arbetsgivaravgifter

887	852
302	290
1 189	1 142

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkterUpplupna räntekostnader
Övriga upplupna kostnader
Förutbetalda hyror och avgifter

23 776	26 701
106 276	103 160
238 807	236 228
368 859	366 089

Övriga noter**Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

HSB brf Blodriskan i Vetlanda, 727500-1720

Noter**2022-01-01**
2022-12-31**2021-01-01**
2021-12-31***Denna årsredovisning är elektroniskt signerad***

Vetlanda

Jörgen Jansson

Anette Björklund

Maria Frödeberg

Torbjörn Hägg

Torbjörn Franzén

Vedjid Glamocanin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMartina Jansson
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blodrisikan i Vetlanda, org.nr. 727500-1720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blodrisken i Vetlanda 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Vetlanda

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Martina Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Blodriskan I Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 14:58:00



TORBJÖRN FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:02:19



TORBJÖRN HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:48:29



MARIA FRÖDEBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:33:32



ANETTE BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:41:07



VEDJID GLAMOCANIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:24:20



MARTINA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:45:13



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:44:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Blodriskan I Vetlanda signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTINA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:44:15



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:44:52



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.