

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB BRF Vänerblick i Hammarö



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Vänerblick i Hammarö



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
217 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
10576 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
13%



ENERGIKOSTNAD
162 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSavgift
814 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Vänerblick i Hammarö med säte i Värmlands län, Hammarö Kommun org.nr. 769636-7718 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hammarö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mörmon 19:4 Hammarö	2018-09-26	2020

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1434
21	p-platser	0
Totalt 43 objekt		1434

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 2 st 3.5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Haster	Ordförande	2021-07-01	
Ingvar Jansson	Ledamot	2021-07-01	
Ulf Engström	Ledamot	2021-07-01	
Berit Wikström	Ledamot	2021-07-01	
Anette Karlsson	Ledamot	2020-10-15	
Jonna Karlsson	Ledamot	2020-10-22	2022-03-29
Ann-Maj Jansson	Suppleant	2021-07-01	
Jessica Winslow	Suppleant	2022-06-21	
Alexander Engström	Suppleant	2021-07-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Haster, Ulf Engström, Ingvar Jansson och styrelseuppleanter Alexander Engström och Ann-May Jansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ingvar Jansson, Ulf Engström, Berit Wikström och Anders Haster.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Ingmar Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Åke Thermell, som sammankallande, och Mattias Wärme, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 13 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En höjning av årsavgiften med 2% per 2023-04-01 är registrerad.

Föreningen visar ett redovisningsmässiga underskott, detta beror till största del på hög avskrivning på byggnaden. Kassaflödet var positivt 2021. Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget för föreningen. Under 2023 beräknas föreningen få ökade räntekostnader i takt med lånefall. Även övriga kostnadsökningar beräknas hålla i sig varför ytterligare avgiftshöjningar inte går att utesluta.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-07-10.

Under 2022 har vi fullföljt den planerade omstruktureringen av vårt parkeringsområde. Varje lägenhet har nu en parkeringsplats som kan disponeras och erbjudas vid försäljning. Genom att styrelsen tagit en plats i anspråk från medlem som ej nyttjar sin, så har vi också skapat en gästplats. Vi har dessutom skapat en ny service-parkering för kortare parkeringstid. Vi har även fått beviljat ett bidrag från naturvårdsverket och beställt 4 laddningspunkter för elbilar. Vi kan därmed möta ett framtida behov av elbilsladdning vilket också höjer värdet på våra bostäder.

Vår arbete med att ta fram ett beslutsunderlag för ombyggnad av befintligt cykelförråd och inbyggnad av cykelstället fortsatte under 2022. Vi har nu ett beviljat bygglov och kan börja ta in offerter. Inbyggnad av cykelstället minskar risken för stölder samt skyddar allt mer avancerade cyklar och andra transporthjälpmedel på ett bättre sätt mot väder och vind. En ombyggnad av cykelhuset skulle innebära att vi utöver cykelförvaring skapar ett utrymme för styrelsen som medger plats för dokumentskåp, skrivare, kontorsmaterial, mm. Vi kommer att ta ställning till hur och om vi går vidare med detta projekt när vi har klart för oss kostnader, finansiering och leveranstider.

Vi har genomfört två-årsbesiktning av lägenheter och fastighet med tillhörande utrymmen.

Vi kan konstatera att genomgående har det uppmärksammats sprickbildning i fogar i de flesta lägenheter. Detta kommer att åtgärdas under våren 2023 innan luftfuktigheten stiger. Övriga anmärkningar i lägenheterna har åtgärdats.

Vi har efter förhandling med Sappa fått nya TV digitalboxar som fungerar bättre och utan det störningsproblem vi hade tidigare. Alla boxar är utlämnade. Vi har också fått tillgång till en APP som kan installeras på telefon eller surfplatta vilket gör att vi har tillgång till Sappas Play utbud när som helst och var som helst.

Vår trivselgrupp har på ett aktivt sätt verkat för ökad trivsel genom gemensamt trädgårdsarbete och diverse sammankomster med fika osv. Styrelsen vill tacka trivselgruppen för alla initiativ under året.

Tillsammans med HSB har vi nu skapat den "Lillängen" som vi planerat. Vi har en potentiell sommaräng inhägnad med den allra finaste gårdesgården. Området har en stor potential och vi har olika saker som vi planerar inom området. Vi hoppas detta område ska förgylla inte bara Brf Vänerblick utan hela Lillängsområdet och det ligger i linje med vår och HSBs strävan för ökad biologiskt mångfald.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022, Ombyggnad av parkering (markarbete och målning) i syfte att skapa en ny service parkering och kunna erbjuda en parkering till varje lägenhet.

2022, Inhägnad av området S om bostadshus med Gärdesgård i syfte att öka trivsel och skapa en attraktiv utemiljö i linje med HSB och Vänerblicks ambitioner om ökad biologisk mångfald.

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

Under 2023-24 planeras inbyggnad av cykelställ och ombyggnad av cykelhus i syfte att minska risken för stölder, bättre skydda mera avancerade cyklar och andra transporthjälpmedel samt skapa ett mindre utrymme för styrelsens utrustning och kontors materiel.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	217	281	126	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 576	10 721	10 831	0	0
Räntekänslighet, %	13	13	43	0	0
Energikostnad, kr/kvm	162	158	42	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	413	339	505	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	814	814	814	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	945	939	700	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 355	1 346	1 004	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-155	5	49	0	0
Soliditet, %	71	70	66	0	0

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	35 563 000	0	0	35 563 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 542 000	0	0	1 542 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	122 000	0	281 141	403 141
S:a bundet eget kapital, kr	37 227 000	0	281 141	37 508 141
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-84 402	5 108	-281 141	-360 434
Årets resultat, kr	5 108	-5 108	155 430	-155 430
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-79 294	0	-125 711	-515 864
S:a eget kapital, kr	37 147 706	0	155 430	36 992 277

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 349 000 kr samt ianspråktagande skett med 67 859 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan och beräknas exklusive stammar.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-79 294
Årets resultat, kr	-155 430
Reservation till underhållsfond, kr	-349 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	67 859
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-515 865

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-515 865

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	1 354 647	1 346 229
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 354 647	1 346 229
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-592 700	-486 429
Övriga externa kostnader	Not 4	-220 296	-216 748
Personalkostnader	Not 5	-123 774	-86 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-398 225	-398 225
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 334 995	-1 187 738
RÖRELSERESULTAT		19 653	158 491
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 083	-153 383
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-175 083	-153 383
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155 430	5 108
ÅRETS RESULTAT		-155 430	5 108

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	51 707 808	52 106 033
Pågående nyanläggningar	Not 8	21 375	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>51 729 183</u>	<u>52 106 033</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 729 683</u>	<u>52 106 533</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	0	5 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 381	28 345
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>22 381</u>	<u>33 863</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	684 940	686 434
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>684 940</u>	<u>686 434</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>707 322</u>	<u>720 297</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 437 005</u>	<u>52 826 830</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 105 000	37 105 000
Fond för yttre underhåll		403 141	122 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>37 508 141</u>	<u>37 227 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-360 434	-84 402
Årets resultat		-155 430	5 108
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-515 864</u>	<u>-79 293</u>
Summa eget kapital		<u>36 992 277</u>	<u>37 147 707</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 779 244	15 165 496
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 779 244</u>	<u>15 165 496</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 386 252	208 252
Leverantörsskulder		28 144	92 870
Skatteskulder		0	5 518
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	2 894	4 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	248 194	202 987
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 665 484</u>	<u>513 627</u>
Summa skulder		<u>15 444 728</u>	<u>15 679 123</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 437 005</u>	<u>52 826 830</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

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.

Beskattning

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 166 952	1 166 952
Hysesintäkt garage och bilplatser	75 600	75 600
Konsumtionsavgift vatten	39 433	38 846
Konsumtionsavgift el	59 161	57 647
Försäljning egenproducerad el	8 911	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 590	1 666
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	5 518
	1 354 647	1 346 229
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-41 308	-12 330
El	-131 187	-128 753
Uppvärmning	3 078	0
Vatten	-104 495	-98 177
Renhållning	-32 685	-31 085
TV, bredband, iptelefoni	-64 821	-70 219
Serviceavtal	-39 319	-38 430
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 946	-2 085
Förvaltningskostnader	-66 591	-66 546
Försäkringar	-23 477	-22 382
Fastighetsskatt	0	-5 460
Periodiskt underhåll	-67 859	0
Övriga driftskostnader	-15 090	-10 963
	-592 700	-486 429
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll mark och utemiljö	-67 859	0
	-67 859	0
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 625	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-171 038	-164 826
Kostnader överlåtelse och panter	-4 571	-1 666
Föreningsverksamhet	-180	-439
Kontorsutrustning och -material	-6 114	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-578	-501
Konsulter	-1 500	0
Förbrukningsinventarier	-9 006	-17 400
Medlemsavgifter HSB	-12 350	-12 350
Stämma och styrelse	-3 335	-5 567
	-220 296	-216 748
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har ingen anställd personal		
Arvode till styrelsen, ink sammanträdesersättning	-106 240	-65 450
Övriga arvoden	0	-1 000
Revisionsarvode	-1 000	0
Sociala avgifter	-16 534	-19 886
	-123 774	-86 336
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-398 225	-398 225
	-398 225	-398 225

	2022-12-31	2021-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 787 000	47 787 000			
Ingående anskaffningsvärde mark	4 850 000	4 850 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 637 000	52 637 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-530 967	-132 742			
Årets avskrivningar byggnader	-398 225	-398 225			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-929 192	-530 967			
Utgående redovisat värde	51 707 808	52 106 033			
Redovisade värden byggnader	46 857 808	47 256 033			
Redovisade värden mark	4 850 000	4 850 000			
Fastighetsbeteckning: Mörmon 19:4					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2020	21 000 000	2 151 000	23 151 000	19 984 000
		21 000 000	2 151 000	23 151 000	19 984 000
Ställda säkerheter		2022-12-31	2021-12-31		
Fastighetsinteckning		15 627 000	15 627 000		
Summa ställda säkerheter		15 627 000	15 627 000		
Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Årets Investering	21 375	0			
Utgående värde pågående nyanläggningar	21 375	0			
Pågående nyanläggningar avser cykelförråd					
Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Övriga fordringar	0	5 518			
	0	5 518			
Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 381	28 345			
	22 381	28 345			
Not 12 KASSA OCH BANK					
Swedbank	56 475	36 802			
Nordea	628 465	649 632			
	684 940	686 434			

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,37%	2024-12-18	5 128 000	50 000
Nordea	0,96%	2023-12-20	5 178 000	0
Nordea	1,09%	2025-12-17	4 859 496	158 252
			15 165 496	208 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 779 244
Nästa års amortering av långfristig skuld				208 252
Lån som ska konverteras inom ett år				5 178 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				5 386 252
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,15%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				833 008
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				14 124 236
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	894	0
Övriga kortfristiga skulder	2 000	4 000
	2 894	4 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna sociala avgifter	15 000	13 623
Upplupna räntekostnader	6 725	6 228
Förutbetalda årsavgifter och hyror	107 473	97 709
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 996	85 427
	248 194	202 987

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Haster
Ordförande

.....
Ulf Engström

.....
Berit Wikström

.....
Ingvar Jansson

.....
Anette Karlsson

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

Ingmar Johansson
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö, org.nr: 769636-7718

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Ingmar Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS HASTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 08:03:00



BERIT WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:32:31



ANETTE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:16:07



ULF ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:22:30



INGVAR JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 17:26:55



INGMAR JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 21:45:01



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 12:01:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Vänerblick i Hammarö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGMAR JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 22:01:09



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 12:01:45

