



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Bleckis



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bleckis med säte i Upplands Väsby org.nr. 769600-5144 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 1994. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 1:247	1998-04-07	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	garageplatser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3474
Totalt 85 objekt		3474

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 14 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olvido Alvarez Arcos	Ordförande	2021-01-01	2022-08-09
Olvido Alvarez Arcos	Ledamot	2021-01-01	
Anders Klinteberg	Ordförande	2022-08-10	
Anders Klinteberg	Ledamot	2022-08-31	
Leif Nordin	Ledamot	2016-02-01	
Jan Bjunér	Ledamot	2016-09-14	2022-08-09
Torbjörn Enqvist	Ledamot	2019-06-18	
Eivi Hermansson	Ledamot	2019-06-18	
Cornelia Enderlein	Suppleant	2019-06-18	2022-08-09
Alexander Sandberg	Suppleant	2022-08-10	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Leif Nordin, Torbjörn Enqvist och suppleant Alexander Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Leif Nordin, Jan Bjunér, Olvido Alvarez Arcos, Eivi Hermansson, Anders Klinteberg.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Erik Davidsson vald av föreningen.

Valberedning har varit Mona Stål och Hatice Aydin, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18. På stämman deltog 20 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2022-04-05.

Under året har snöröjning av gården skett i egen regi totalt 6 ggr förutom kontrakterad snöröjning/sandning av våra parkeringsytor.

Sommaren blev mycket varm och solig och gräsytorna behövdes bara klippas 2 ggr.

Våra gemensamma lås har bytts till självlåsande då det ofta lämnats olåsta, totalt 7 st.

Målning har skett i vårt miljöhus och entréportar.

Frånluftsfläkten på taket till 8B har bytts ut.

Utebelysningen i carportar och trädgård har bytts ut till LED-lampor.

Värmefel i en tvättmaskin har åtgärdats.

Inbrott i mellangaragen medförde skador i förrådslåsen. Bytt ut 5 uppbrutna låsskistor i 5 dörrar.

Vår och höststädning har skett under året med stort deltagande.

4 rönnbärsträd är borttagna och föryngring av häckarna har skett.

Sandlådan har tagits bort och stensättning har utförts av frigjord yta. Då erhöles en större plan yta i trädgården för utemöbler.

9 st skumsläckare är uppsatta i våra trappuppgångar och under sommaren hade vi brandinspektion.

Luftcylindern i 8b:s hiss har renoverats då kolven gått torr i avstrykningen och orsakat besvärande stomljud i fastigheten.

Under året har 6 försäljningar skett och godkänts av styrelsen.

Skyddsrummet har besiktigats under året. Upptäckta brister kommer att åtgärdas av besiktningsutföraren.

Staketet har lagats på 2 olika ställen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sockel renovering genomfördes 2022

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

Vi kommer att bytta hissar i samtliga fastigheter under Q2 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	145	268	270	231	237
Skuldsättning, kr/kvm	7 690	7 771	7 852	7 941	8 031
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	9
Energikostnad, kr/kvm	233	209	195	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	641	549	505	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	823	823	807	791	791
Totala intäkter, kr/kvm	889	891	876	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 088	3 093	3 042	2 961	2 977
Resultat efter finansiella poster, tkr	-443	193	121	-478	302
Soliditet, %	36	36	36	36	36

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	14 474 000	0	0	14 474 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	137 142	0	200 000	337 142
S:a bundet eget kapital, kr	14 611 142	0	200 000	14 811 142
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	973 607	193 042	-200 000	966 649
Årets resultat, kr	193 042	-193 042	-443 011	-443 011
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 166 649	0	-643 011	523 638
S:a eget kapital, kr	15 777 791	0	-443 011	15 334 780

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	966 649
Årets resultat, kr	-443 011
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	523 638

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	193 177
Balanseras i ny räkning, kr	516 815

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 087 517	3 092 528
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 074 156	-1 716 856
Övriga externa kostnader	Not 3	-44 516	-89 305
Planerat underhåll		-193 177	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-108 977	-101 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-753 653	-738 419
Summa rörelsekostnader		<u>-3 174 479</u>	<u>-2 646 020</u>
Rörelseresultat		-86 962	446 507
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 368	1 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-358 417	-255 418
Summa finansiella poster		<u>-356 049</u>	<u>-253 466</u>
Årets resultat		-443 011	193 042

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>38 995 934</u>	<u>38 987 899</u>
		38 995 934	38 987 899
Summa anläggningstillgångar		<u>38 995 934</u>	<u>38 987 899</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-495	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 666 342	2 495 500
Övriga fordringar	Not 8	18 916	14 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>95 775</u>	<u>44 005</u>
		1 780 538	2 553 714
Kassa och bank	Not 10	1 857 458	1 863 341
Summa omsättningstillgångar		<u>3 637 996</u>	<u>4 417 055</u>
Summa tillgångar		<u>42 633 930</u>	<u>43 404 954</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	14 474 000	14 474 000
Yttre underhållsfond	<u>337 142</u>	<u>137 142</u>
	14 811 142	14 611 142
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	966 649	973 607
Årets resultat	<u>-443 011</u>	<u>193 042</u>
	523 638	1 166 649
Summa eget kapital	<u>15 334 780</u>	<u>15 777 791</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>17 914 970</u>	<u>9 333 412</u>
	17 914 970	9 333 412
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 8 797 246	17 663 965
Leverantörsskulder	83 357	210 199
Skatteskulder	4 477	5 650
Övriga skulder	Not 13 10 095	2 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>489 005</u>	<u>411 386</u>
	9 384 180	18 293 751
Summa skulder	27 299 150	27 627 163
Summa eget kapital och skulder	<u>42 633 930</u>	<u>43 404 954</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-443 011	193 042
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	753 653	738 419
Kassaflöde från löpande verksamhet	310 642	931 461
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 982	1 730
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-42 852	83 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	211 808	1 016 518
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-761 688	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-761 688	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-285 161	-281 524
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-285 161	-281 524
Årets kassaflöde	-835 041	734 994
Likvida medel vid årets början	4 358 841	3 623 846
Likvida medel vid årets slut	3 523 801	4 358 841

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 860 176	2 860 176
Hyror	204 391	196 836
Övriga intäkter	42 135	44 756
Bruttoomsättning	<u>3 106 702</u>	<u>3 101 768</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-19 185	-9 240
	3 087 517	3 092 528
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	386 178	200 180
Reparationer	300 308	205 990
El	189 577	122 353
Uppvärmning	493 603	505 349
Vatten	127 527	99 715
Sophämtning	101 914	92 868
Fastighetsförsäkring	56 310	60 701
Kabel-TV och bredband	134 218	132 295
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	96 646	92 736
Förvaltningsarvoden	176 014	182 493
Övriga driftkostnader	11 862	22 178
	<u>2 074 156</u>	<u>1 716 856</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 450	39 069
Administrationskostnader	18 030	34 611
Extern revision	16 250	15 625
Medlemsavgifter	5 162	0
Övriga externa kostnader	625	
	<u>44 516</u>	<u>89 305</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	74 767	60 607
Övriga arvoden	5 193	2 706
Löner och övriga ersättningar	10 808	20 076
Sociala avgifter	18 209	18 051
	<u>108 977</u>	<u>101 440</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 118	1 915
Övriga ränteintäkter	1 250	37
	<u>2 368</u>	<u>1 952</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	356 680	253 820
Övriga räntekostnader	1 737	1 598
	<u>358 417</u>	<u>255 418</u>

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Anskaffningsvärde byggnader	44 433 107	44 433 107			
	Anskaffningsvärde mark	6 600 000	6 600 000			
	Årets investeringar	761 688	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 794 795	51 033 107			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-12 045 208	-11 306 789			
	Årets avskrivningar	-753 653	-738 419			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 798 861	-12 045 208			
	Utgående bokfört värde	38 995 934	38 987 899			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	36 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 192 000	724 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	12 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 789 000	2 130 000			
	Summa taxeringsvärde	68 181 000	50 854 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	18 916	14 209			
		18 916	14 209			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	95 775	44 005			
		95 775	44 005			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank					
	Swedbank 1	1 854 721	1 853 545			
	Swedbank 2	2 737	9 796			
		1 857 458	1 863 341			
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2753579644	3,69%	2023-03-28	8 586 226	98 700
	Swedbank	2754227193	2,13%	2025-03-25	8 595 642	98 236
	Swedbank	2757223314	0,48%	2024-03-25	9 530 348	112 784
					26 712 216	309 720
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				25 163 616	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 914 970	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				36 501 000	36 501 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	8 797 246	17 663 965
	8 797 246	17 663 965
Not 13 Övriga skulder		
Källskatt	10 095	2 176
Övriga kortfristiga skulder	0	375
	10 095	2 551
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	56 521	26 663
Förutbetalda hyror och avgifter	283 650	260 964
Övriga upplupna kostnader	148 834	123 759
	489 005	411 386

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anders Klinteberg

.....
Eivi Hermansson

.....
Leif Nordin

.....
Olvido Alvarez Arcos

.....
Torbjörn Enqvist

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

.....
Erik Davidsson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bleckis, org.nr. 769600-5144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bleckis för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bleckis för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Bleckis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS KLINTEBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 19:59:10



TORBJÖRN ENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 11:12:59



OLVIDO ALVAREZ ARCOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 22:54:57



LEIF NORDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 17:42:05



EIVI HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 10:18:36



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 14:45:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Bleckis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 14:47:05



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.