



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Blåeld



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Blåeld med säte i Linköping org.nr. 769632-8421 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norrberga 1:390	2017-10-25	2018

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
67	p-platser	0
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4566
<b>Totalt 134 objekt</b>		<b>4566</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 37 st 2 rok, 30 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Klang	Ordförande	2022-01-01	2022-05-16
Jörgen Sjö	Ordförande	2022-05-16	
Lennart Persson	Ledamot	2022-01-01	
Magi Kebajian	Ledamot	2022-05-16	
Marie-Louise Johansson	Ledamot	2022-01-01	
Helena Reinhed	Ledamot	2022-01-01	
Joakim Karlsson	Ledamot	2022-01-01	
Claes Ohlsson	Suppleant	2022-05-16	
Erik Axman	Suppleant	2022-01-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Reinhed, Marie-Louise Johansson, Erik Axman och Joakim Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Klang, Lennart Persson, Jörgen Sjöo.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Revisorer har varit: av föreningen utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +8,3% per 2023-01-01 är registrerad.

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

### Under räkenskapsåret har följande händelser genomförts:

- Förnyelse av avtal med Infometric AB angående avläsning av hushållselförbrukning.
- Ett bostadslån omsatt via Handelsbanken 2022-12-01.
- Beslut om entreprenad för installation av laddplatser på 39 parkeringsplatser och installation av 32 laddningsenheter. Entreprenad ska vara avslutad 1: a halvåret 2023 .

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Försenad 2-årsbesiktning, samt genomförande av åtgärder.

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

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddplatser el på 39 parkeringsplatser, därav 32 st komplett försedda med laddbox.
2023	Uppdatering av föreningens underhållsplan för fastigheterna.
2023	Avtalsteckning med Infometric om serviceavtal för installerade mätutrustning.
2024	Slutbesiktning (5 års besiktning PEAB).

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	258	278	261	210	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 353	11 512	11 672	11 832	0
Räntekänslighet, %	18	18	19	19	0
Energikostnad, kr/kvm	151	132	141	158	0
Driftskostnad, kr/kvm	317	292	241	275	0
Årsavgifter, kr/kvm	630	630	630	630	0
Totala intäkter, kr/kvm	748	749	752	743	0
Nettoomsättning, tkr	3 417	3 416	3 432	3 392	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	153	247	168	-66	0
Soliditet, %	64	63	63	62	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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	91 260 000	0	0	91 260 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	285 375	0	136 980	422 355
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>91 545 375</b>	<b>0</b>	<b>136 980</b>	<b>91 682 355</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-177 256	246 662	-136 980	-67 574
Årets resultat, kr	246 662	-246 662	132 328	153 003
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>69 406</b>	<b>0</b>	<b>-4 652</b>	<b>85 429</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>91 614 781</b>	<b>0</b>	<b>132 328</b>	<b>91 767 784</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 980 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	69 406
Årets resultat, kr	153 003
Reservation till underhållsfond, kr	-136 980
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>85 429</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>85 429</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 417 219	3 415 960
Övriga rörelseintäkter		0	4 449
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>3 417 219</b>	<b>3 420 409</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 449 478	-1 334 354
Övriga externa kostnader		-149 839	-122 249
Personalkostnader		-49 360	-53 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 023 783	-1 023 783
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-2 672 460</b>	<b>-2 533 524</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>744 759</b>	<b>886 885</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 333	259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 089	-640 482
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-591 756</b>	<b>-640 223</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>153 003</b>	<b>246 662</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>153 003</b>	<b>246 662</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 4	141 835 557	142 859 339
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		141 835 557	142 859 339
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>141 835 557</b>	<b>142 859 339</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 831	1 590
Avräkningskonto		1 093 367	0
Övriga fordringar	Not 5	223	12 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	81 432	70 302
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 196 852	84 587
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 7	1 200 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 200 000	0
Kassa och bank		0	1 447 992
<i>Summa kassa och bank</i>		0	1 447 992
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 396 852</b>	<b>1 532 579</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>144 232 409</b>	<b>144 391 918</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 260 000	91 260 000
Fond för yttre underhåll		422 355	285 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>91 682 355</u>	<u>91 545 375</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-67 574	-177 256
Årets resultat		153 003	246 662
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>85 429</u>	<u>69 406</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>91 767 784</b></u>	<u><b>91 614 781</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	34 222 500	34 313 760
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>34 222 500</u>	<u>34 313 760</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	17 613 180	18 252 000
Leverantörsskulder		229 487	86 752
Övriga kortfristiga skulder	Not 9	0	12 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	399 458	111 738
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>18 242 125</u>	<u>18 463 377</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>52 464 625</b></u>	<u><b>52 777 137</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>144 232 409</b></u>	<u><b>144 391 918</b></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 ekonomiska plan. 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 876 760	2 876 759
Hysesintäkt garage och bilplatser	359 250	350 715
Konsumtionsavgift el	160 244	172 665
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 690	1 786
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 587	12 829
Övriga primära intäkter och ersättningar	688	1 206
	<b>3 417 219</b>	<b>3 415 960</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-45 980	-40 446
El	-379 695	-280 734
Uppvärmning	-220 447	-239 912
Vatten	-87 855	-83 809
Renhållning	-101 827	-96 683
TV, bredband, iptelefoni	-271 591	-281 768
Hissar serviceavtal & besiktning	-35 432	-29 070
Förvaltningskostnader	-234 070	-212 903
Försäkringar	-43 727	-33 974
Övriga driftskostnader	-28 856	-35 055
	<b>-1 449 478</b>	<b>-1 334 354</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 4 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	122 853 907	122 853 907
Årets investering byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	23 162 093	23 162 093
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 016 000</b>	<b>146 016 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 156 661	-2 132 878
Årets avskrivningar byggnader	-1 023 783	-1 023 783
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 180 443</b>	<b>-3 156 661</b>

**Utgående redovisat värde**

141 835 557 142 859 339

Redovisade värden byggnader	118 673 464	119 697 246
Redovisade värden mark	23 162 093	23 162 093

**Fastighetsbeteckning:** Norrberga 1:390

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder	2018	70 000 000	15 800 000	85 800 000	70 800 000
		<b>70 000 000</b>	<b>15 800 000</b>	<b>85 800 000</b>	<b>70 800 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	54 756 000	54 756 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>54 756 000</b>	<b>54 756 000</b>

**Not 5 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	223	12 695
	<b>223</b>	<b>12 695</b>

**Not 6 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad kabel-TV och bredband	46 783	70 302
Upplupna ränteintäkter	2 100	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 549	0
	<b>81 432</b>	<b>70 302</b>

**Not 7 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Kapitalplacering	2,10%	2023-02-28	1 200 000	0
			<b>1 200 000</b>	<b>0</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,76%	2024-12-01	17 156 880	273 780
Stadshypotek	3,71%	2025-12-01	17 521 920	182 520
Stadshypotek	1,84%	2023-12-01	17 156 880	273 780
			<b>51 835 680</b>	<b>730 080</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>34 222 500</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				456 300
Lån som ska konverteras inom ett år				17 156 880
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>17 613 180</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,11%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 920 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				48 185 280

**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	0	878
Personalens källskatt	0	7 002
Arbetsgivaravgifter	0	4 592
	<b>0</b>	<b>12 472</b>

**Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	52 366	10 671
Förutbetalda årsavgifter och hyror	303 912	243 492
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 180	100 552
	<b>399 458</b>	<b>354 715</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Helena Reinhed.....  
Jörgen Sjöo.....  
Lennart Persson.....  
Magi Kebajian.....  
Marie-Louise Johansson

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

Erika Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blåeld, org.nr 769632-8421

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåeld 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Bläeld för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erika Svensson  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**JÖRGEN SJÖÖ**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 15:39:39



**MARIE-LOUISE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 21:01:20



**LENNART PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 12:00:30



**MAGI KEBAJIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 10:11:46



**HELENA REINHED**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:43:02



**ERIKA SVENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:06:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ERIKA SVENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:15:02



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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