allabrf.se

HSB Bostadsrättsförening
Blåmesen i Ludvika



Org.nr. 783800-0136

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

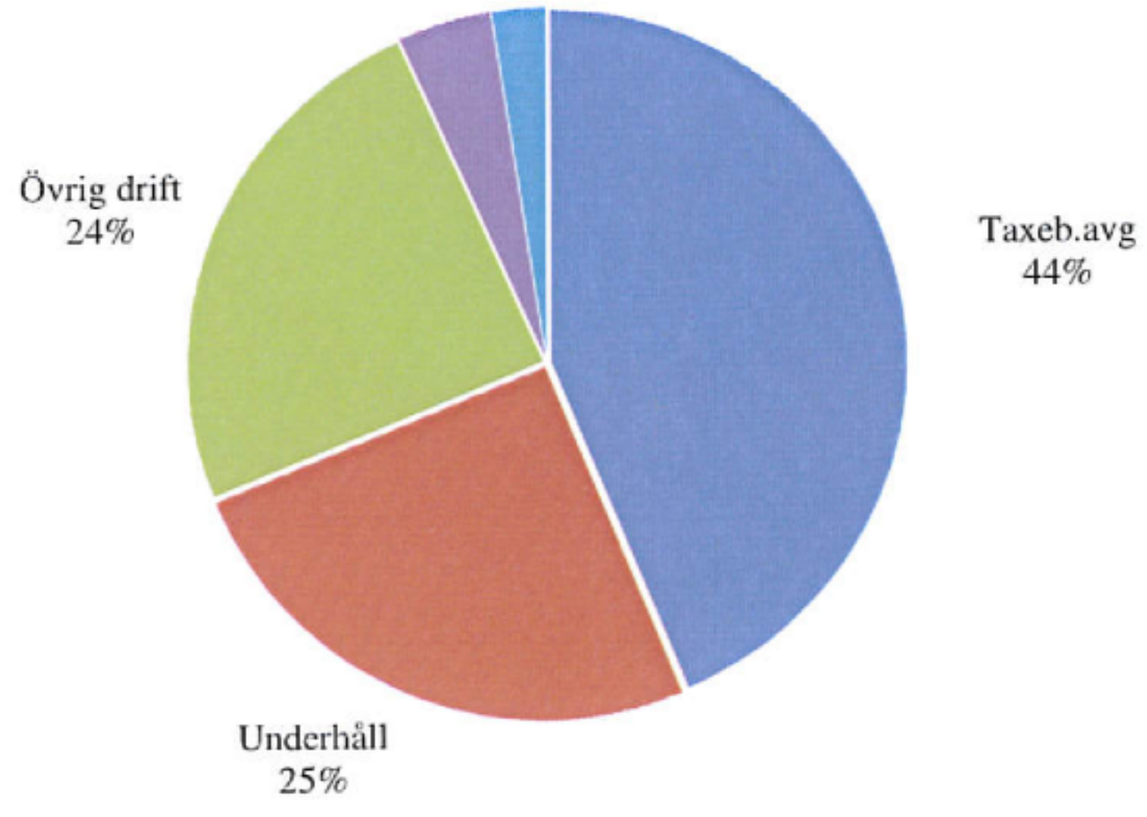
2017-01-01—2017-12-31

Spar årsredovisningen den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid en ev. försäljning.

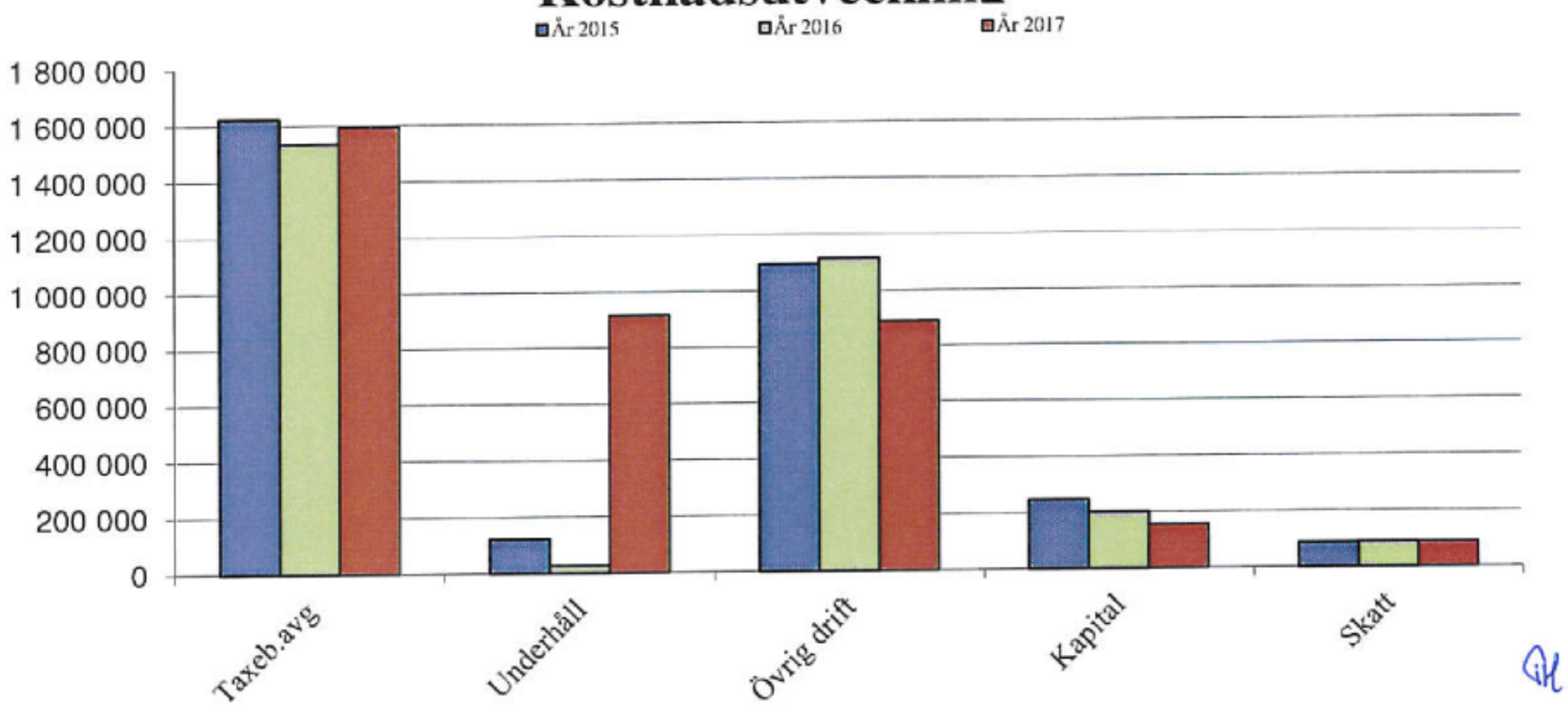
allabrf.se

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



allabrf.se

HSB Brf Blåmesen i Ludvika
Org.nr. 783800-0136

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Blåmesen 2, 3, 4 och 5. På fastigheten har under åren 1963-1964 uppförts 4 hus med adress Timmermansvägen 8 samt Timmermansvägen 10 och innehåller 124 lägenheter med bostadsrätter, 2 lokaler med hyresrätter samt 73 bilplatser och 36 garage och 7 husvagnsplatser, 46 bilplatser är med motorvärmare.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	16	470
2 rum och kök	33	1899
3 rum och kök	69	4991
4 rum och kök	6	531
Bostäder	124	7891

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som uppdaterades 2017.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Folke Hedqvist och Samhall AB.
Städningen har ombesörjts av Samhall AB.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen fortlöpande under året.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3 % 2017. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om oförändrade avgifter 2018. Årsavgifterna är genomsnitt 553 kr/m². I avgiften ingår vatten, uppvärmning och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 148 (149). HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 12 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2017. I stämman deltog 22 (29) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bernt-Åke Granqvist	ordförande
Kjell Christiansson	vice ordförande
Sten Jansson	sekreterare
Jonas Forsbäck	ledamot fram till den1 januari
Kent Haglund	ledamot
Gunilla Larsen	utsedd av HSB Dalarna

allabrf.se

Suppleant har varit:
Folke Hedqvist
Ingvar Jansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bernt-Åke Granqvist, Kent Haglund och Sten Jansson samt suppleanterna Ingvar Jansson och Folke Hedqvist

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Bernt-Åke Granqvist, Kent Haglund, Sten Jansson och Kjell Christiansson, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Lars-Göran Käck, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Valberedning har varit Karin Bergkvist och Eva Haglund med Karin Bergqvist som sammankallande.

Vicevärd
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Studieorganisatör
Föreningen har ingen studieorganisatör.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige
Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Bernt-Åke Granqvist med Sten Jansson som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historik, underhåll

År 2007	Hängrännor B och D-huset.
År 2008	Asfaltering runt alla byggnaderna. Byte frånluftsfläktar D-huset.
År 2009	Takrenovering. Gym och bastu iordningsställdes.
År 2010	Renovering av tvättstuga samt uppförande av tidningshus och förråd.
År 2011	Byte av tak över portar. Renovering av 3 stycken tvättstugor.
År 2012	Bytt tak 10A-D, Bytt 15 fläktar och renoverat 2 tvättstugor. Samlingssalen renoverades.
År 2013	Bytt takbeläggning, renoverat lekparken och satt upp 4 nya motorvärmare.
År 2014	2 Stycken molokbehållare. Installerat postboxar. Relining av källare.
År 2015	Ny husvagnsparkering och bilparkeringsplatser. Ny torktumlare i A-huset.
År 2016	Kulvertbyte
År 2017	Uppsättning av 2 stycken paviljonger. Tvättning av fasader och renovering av husgrund.

Årets underhåll
Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades senast maj 2017.

allabrf.se

Planerat underhåll

Byte av 124 lägenhetsdörrar och 17 källardörrar.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 635	4 487	4 489	4 482	4 353
Resultat efter finansiella poster	549	1 106	900	975	107
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	553	553	537	537	521
Yttre fond kr/kvm (ink lokaler)	350	357	329	285	249
Lån per kvm (ink lokaler)	1 107	1 159	1 301	1 350	1 218
Soliditet %	45	42	39	34	33
Likviditet i %	226	183	225	152	134
Genomsnittlig skuldränta i %	1,65	2,03	2,38	2,78	3,48

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	570 695	0	3 043 454	3 361 289	1 105 554
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 105 554	-1 105 554
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			471 000	-471 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-915 520	915 520	
Årets resultat					549 388
Belopp vid årets slut	**570 695**	**0**	**2 598 934**	**4 911 363**	**549 388**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 466 843
Årets resultat	549 388
Reservering till yttre fond enligt underhållsplan	-471 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	915 520
Summa till stämmans förfogande	**5 460 751**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**5 460 751**

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

allabrf.se

Resultaträkning		**2017**	**2016**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 634 825	4 486 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 524	14 614
Summa rörelseinäkter		4 644 349	4 501 419
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 290 857	-2 483 211
Planerat underhåll	Not 5	-915 520	-26 083
Övriga externa kostnader	Not 6	-92 749	-65 949
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-186 294	-188 965
Avskrivningar	Not 8	-453 893	-431 063
Summa rörelsekostnader		-3 939 313	-3 195 271
Rörelseresultat		**705 035**	**1 306 148**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15	180
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-155 662	-200 774
Summa finansiella poster		-155 647	-200 594
Resultat efter finansiella poster / före skatt		**549 388**	**1 105 554**
Årets resultat		**549 388**	**1 105 554**
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		*549 388*	*1 105 554*
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		*-471 000*	*-471 000*
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		*915 520*	*26 083*
Årets överskott		***993 908***	***660 637***

allabrf.se

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 814 964	16 238 350
Inventarier	Not 12	99 540	-5 530
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	48 009
		15 914 504	16 280 829
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga placeringar	Not 14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**15 915 004**	**16 281 329**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		2 928 913	2 633 854
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 439	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	62 128	39 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	79 165	73 565
		3 078 645	2 747 134
Kassa och bank	Not 17	11 115	3 080
		11 115	3 080
Summa omsättningstillgångar		**3 089 760**	**2 750 214**
Summa tillgångar		**19 004 764**	**19 031 543**

allabrf.se

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		570 695	570 695
Yttre underhållsfond		2 598 934	3 043 454
		3 169 629	3 614 149
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		4 911 363	3 361 289
Årets resultat		549 388	1 105 554
		5 460 751	4 466 843
Summa eget kapital		**8 630 380**	**8 080 992**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	9 009 779	9 447 629
		9 009 779	9 447 629
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		426 554	424 672
Leverantörsskulder		388 736	468 093
Fond för inre underhåll		45 812	48 890
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	0	24 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	503 503	536 934
		1 364 605	1 502 922
Summa skulder		**10 374 384**	**10 950 551**
Summa eget kapital och skulder		**19 004 764**	**19 031 543**

allabrf.se

Kassaflödesanalys	**2017-01-01 2017-12-31**	**2016-01-01 2016-12-31**
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	705 035	1 306 148
Avskrivningar	453 893	431 063
Erhållen ränta	15	180
Erlagd ränta	-155 662	-200 774
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	**1 003 281**	**1 536 617**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 452	-16 434
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-138 317	314 541
Kassaflöde från löpande verksamhet	**828 512**	**1 834 724**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	23 032	-1 309 384
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-87 568**	**-1 309 384**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-437 850	-460 025
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-437 850**	**-460 025**
Årets kassaflöde	**303 094**	**65 315**
Likvida medel vid årets början	**2 636 934**	**2 571 619**
Likvida medel vid årets slut	**2 940 028**	**2 636 934**

Noter

Not 1
Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i 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).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.
För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,5%
Markanläggningar	5,0%
Inventarier	5,0%

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder
Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.
Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift
För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 315 kr per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Statlig inkomstskatt
Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 4 018 643kr.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.
Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

allabrf.se

Noter		2017	2016
Not 2	**Rörelseintäkter**		
	Årsavgifter	4 361 256	4 234 132
	Konsumtionsavgifter el	2 400	2 453
	Hyror (inkl bortfall)	238 520	240 870
	Övriga intäkter	32 649	9 350
		4 634 825	4 486 805
		4 634 825	**4 486 805**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Ägarbonus	9 524	0
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	14 614
		9 524	**14 614**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	254 630	295 399
	Löpande underhåll	74 091	184 766
	Taxebundna kostnader:		
	El	138 468	132 529
	Uppvärmning	972 293	970 743
	Vatten	372 672	355 941
	Sophämtning	110 172	75 410
	Fastighetsavgift/skatt	88 644	88 644
	Förvaltningskostnader	199 149	186 078
	Övriga driftskostnader	80 739	193 702
		2 290 857	**2 483 211**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	915 520	26 083
		915 520	**26 083**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	15 394	2 007
	Kontorsmaterial, tele, porto	9 715	7 275
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	0	2 754
	Extern revision	10 175	9 900
	Ovriga externa kostnader	57 465	44 013
		92 749	**65 949**
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	54 333	48 429
	Mötesarvode	15 500	20 916
	Ovriga ersättningar	78 713	70 425
	Utbildning förtroendevalda	3 400	13 500
	Arvode internrevisor	5 000	4 000
		156 946	**157 270**
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	416	2 236
		416	**2 236**
	Sociala kostnader	28 933	29 459
	Summa personalkostnader	**186 294**	**188 965**

allabrf.se

Noter		2017	2016
	Föreningen har inga anställda		
Not 8	**Avskrivningar**		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	380 696	357 866
	Avskrivningar markanläggningar	67 667	67 667
	Avskrivningar inventarier	5 530	5 530
		453 893	**431 063**
Not 9	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter skattekonto	15	180
		15	**180**
Not 10	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	155 662	200 119
	Övriga finansiella kostnader	0	655
		155 662	**200 774**

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 682 053	23 420 678
	Årets investeringar	24 977	1 261 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 707 030	24 682 053
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-9 293 118	-8 935 252
	Årets avskrivningar	-380 696	-357 866
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 673 814	-9 293 118
	Ingående anskaffningsvärde mark	196 300	196 300
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	196 300	196 300
	Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 353 338	1 353 338
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 353 338	1 353 338
	Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-700 223	-632 556
	Årets avskrivningar	-67 667	-67 667
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-767 890	-700 223
	Bokfört värde	**15 814 964**	**16 238 350**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	22 128 000	22 128 000
	Mark	4 543 000	4 543 000
	Taxeringsvärde totalt	**26 671 000**	**26 671 000**
Not 12	**Inventarier**		
	Årets investeringar	110 600	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 600	0
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 530	0
	Årets avskrivningar	-5 530	-5 530
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 060	-5 530
	Bokfört värde	**99 540**	**-5 530**
Not 13	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Vid årets början	48 009	0
	Årets anskaffningar	-48 009	48 009
		0	**48 009**
Not 14	**Långfristiga placeringar**		
	Andel i HSB Dalarna	500	500
		500	**500**
Not 15	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	48 262	34 507
	Skattefordringar	13 740	5 208
	Övriga fordringar	126	0
		62 128	**39 715**
Not 16	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	79 165	73 565
		79 165	**73 565**
Not 17	**Kassa och Bank**		
	Handkassa	0	3 000
	Bank	11 115	80
		11 115	**3 080**

Noter | **2017-12-31** | **2016-12-31**

Not 18 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	570 695	0	3 043 454	3 361 289	1 105 554
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 105 554	-1 105 554
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			471 000	-471 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-915 520	915 520	
Årets resultat					549 388
Belopp vid årets slut	**570 695**	**0**	**2 598 934**	**4 911 363**	**549 388**

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	17-66350-480530	1,47%	2018-06-01	1 659 907	1 733 959
Stadshypotek	481431	1,45%	2019-06-01	2 930 298	3 054 990
Stadshypotek	17-66350-533727	1,42%	2022-06-01	4 846 128	5 083 352
				9 436 333	9 872 301
Kortfristig del av långfristig skuld				426 554	424 672
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**9 009 779**	**9 447 629**
Beräknad amortering under de närmaste 5 åren			2 132 770		

1 659 907 kr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	24 333
	0	**24 333**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen värme	123 106	118 901
Upplupna arbetsgivaravgifter	0	14 503
Förutbetalda hyror och avgifter	367 112	380 784
Upplupna räntekostnader	3 358	12 819
Upplupet revisionsarvode	9 927	9 927
	503 503	**536 934**

Not 22 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna fastighetsinteckningar	12 877 000	12 877 000
Ställda fastighetsinteckningar	12 877 000	12 877 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 24 Väsentliga händelser efter årets slut

Förändring av årsavgifter årets 0 % (fg års 3 %)

Ludvika den 14/3 2018

Bernt-Åke Granqvist

Gunilla Larsen

Jonas Forsbäck

Kent Haglund

Kjell Christiansson

Sten Jansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 4/4 2018

Lars-Göran Käck
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåmesen i Ludvika, org.nr. 783800-0136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåmesen för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blåmesen för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Ludvika den 4/4 2018

Tommy Mårtensson	Lars-Göran Käck
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	Av föreningen vald revisor

allabrf.se

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balans-räkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.