allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Blomstret med säte i Gävle (org.nr 716413-4558) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Södertull 8:10, byggd år 1985, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Dessutom finns en tilläggsförsäkring för olyckor som kan inträffa vid arbete i köket.

Antal	Benämning	Total yta m^2
39	lägenheter (bostadsrätt)	2.635
12	garage	
22	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2017. På stämman deltog 22 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 40 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jonas Jonsson	ordförande
Sandra Söderqvist	vice ordförande
Fredrik Isén	sekreterare
Kollektivhusföreningen Blomstret	studieorganisatör
Hans-Göran Kjellin	ledamot
Inger Jensen	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Kerstin Lund	styrelsesuppleant
Catarina Carlsson	styrelsesuppleant

allabrf.se

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Isén och Sandra Sörqvist samt suppleanten Kerstin Lund.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jonas Jonsson, Sandra Söderqvist, Hans-Göran Kjellin och Fredrik Isén, varav två i förening.

Revisor har varit Mikael Skoglund, vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Stefan Gavell och Vera Kock.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Vår- och höststädning av de gemensamma lokalerna, enklare reparationer i fastigheten, trädgårdshelger, fest- och pysselkvällar. Dessutom har matlagning skett i husets gemensamma matsal under skoltid.

Den ekonomiska och förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Miljöarbete

Föreningen har en miljöpolicy skapad 2007.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 204.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Bytt alla 14 garageportar mot en ny modell som är säkrare för brott på fjädern. Målat förslitna väggpartier inomhus, målat svarta ytterdörrar och ommålat storkökets väggar. Bytt värmesystemets injusteringsventiler, elementinsatser och termostater. Samtidigt har värmesystemets ventiler injusterats.

allabrf.se

	Allt för att få en bättre komfort och jämnare temperatur i fastigheten. Bytt ut ventilen på handdukstorken. Det går alltid lite vatten genom den. Detta skall minska risken för legionella. Planterat en häck av tuja mot Batterigatan för att minska insynen i en lägenhet. Kompletterat värmesystemets reglering med program för dynamisk effektstyrning. Avsikten är att begränsa kostnaden för den uttagna effekten. Monterat ljuddämpande plattor på väggarna i matsalen för att dämpa ljudet i matsalen. Inköpt ny matberedare till köket för att underlätta matlagningen. Bytt ut dörren till matsalen mot en ny. Avloppssystemet har spolats med varmvatten av högt tryck och därmed rengjorts för att minska risken för stopp i avloppen. En lägenhet har drabbats av en vattenskada och reparationen har pågått under hela hösten. Kostnaden drabbar föreningen men vi får viss hjälp av fastighetsförsäkringen.
2016	Slutförande av värmeåtgärder. Byte av vattenmätarkonsoll.
2017	Ljuddämpning av avluftskanal frånluftsfläkt. Montage och programmering nödtelefoner i hissar.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Golv tvättstuga 28 tkr Kök svalskåp 65 tkr Trapphus entré 18 tkr
2019	Målning trapphus väggar 45 tkr Målning trapphus räcken 26 tkr Kallmangel 20 tkr Målning matrum väggar 20 tkr Målning fönster och balkongdörr 289 tkr
2020	Byte av hisskorgar 1 mkr

2022	Byte av diverse tvättstugeutrustningar 64 tkr

Föreningen har påbörjat med större investering av hisskorgar och denna beräknas vara klar 2022.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2018 ingår 204.000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 820 kr/m^2 2018.

Medlemsinformation

Av föreningens 39 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46 .

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	2 314	2 312	2 505	2 319	2 337
Rörelseresultat i tkr	616	208	443	678	787
Resultat efter finansiella poster i tkr	289	-129	73	85	169
Balansomslutning i tkr	19 638	19 632	20 297	20 315	20 567
Soliditet %	19	18	18	17	16
Årsavgift/kvm* i kr	820	820	820	820	820
Driftskostnad/kvm i kr	435	458	567	398	426
Räntekostnad/kvm i kr	124	128	141	225	235
Bankskuld/kvm i kr	5 842	5 974	6 099	6 214	6 329

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	927 386	0	1 064 494	1 578 862	-128 986
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-128 986	128 986
Innevarande års avs/disp			154 625	-154 625	
Årets resultat					289 174
Belopp Vid årets slut	927 386	0	1 219 119	1 295 251	289 174

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	1 064 494
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	204 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-49 375
Fondbehållning vid årets slut	**1 219 119**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 295 251
Årets resultat	289 174
Summa	**1 584 425**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**1 584 425**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Org Nr: 716413-4558

HSBs Brf Blomstret I Gävle

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 313 675	2 312 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 764
Summa rörelseintäkter		2 313 675	2 323 157
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 146 227	-1 205 917
Planerat underhåll	Not 5	-49 375	-413 727
Övriga externa kostnader	Not 6	-64 475	-64 315
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-437 735	-430 824
Summa rörelsekostnader		-1 697 811	-2 114 783
Rörelseresultat		**615 864**	**208 374**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	153	202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-326 843	-337 562
Summa finansiella poster		-326 690	-337 360
Resultat efter finansiella poster		**289 174**	**-128 986**
Årets resultat		**289 174**	**-128 986**

allabrf.se

HSBs Brf Blomstret I Gävle

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	18 124 772	18 519 312
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	180 253	125 946
Summa materiella anläggningstillgångar		18 305 025	18 645 258
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	528 795	528 795
Summa finansiella anläggningstillgångar		528 795	528 795
Summa anläggningstillgångar		18 833 821	19 174 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	699 362	372 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	71 962	66 820
Summa kortfristiga fodringar		771 324	439 804
Kassa och bank		32 893	18 289
Summa omsättningstillgångar		804 217	458 093
Summa tillgångar		**19 638 037**	**19 632 147**

allabrf.se

HSBs Brf Blomstret I Gävle

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		927 386	927 386
Fond för yttre underhåll		1 219 119	1 064 494
Summa bundet eget kapital		2 146 505	1 991 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 295 251	1 578 862
Årets resultat		289 174	-128 986
Summa fritt eget kapital		1 584 425	1 449 876
Summa eget kapital		3 730 930	3 441 756
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16, 19	15 035 170	15 396 075
Summa långfristiga skulder		15 035 170	15 396 075
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	360 909	344 668
Leverantörsskulder		119 103	64 163
Aktuella skatteskulder		6 321	3 509
Övriga skulder	Not 17	68 751	74 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	316 854	307 732
Summa kortfristiga skulder		871 938	794 315
Summa eget kapital och skulder		**19 638 037**	**19 632 147**

Org Nr: 716413-4558

HSBs Brf Blomstret I Gävle

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredoviningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Materiella anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark
Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar
Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer
Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 10.630 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övrigt
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Org Nr: 716413-4558

HSBs Brf Blomstret I Gävle

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12.484.456 kr (12.486.841 kr).

Redovisningsvaluta
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

allabrf.se

HSBs Brf Blomstret I Gävle

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 159 784	2 159 784
	Hyror	77 700	80 850
	Debiterade förbrukningsavgifter	61 790	54 175
	Överlåtelseavgifter	2 240	1 108
	Pantavgifter	896	2 215
	Övrigt	11 265	14 261
	Brutto	**2 313 675**	**2 312 393**
	Summa nettoomsättning	**2 313 675**	**2 312 393**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Ersättning skadade garageportar	0	9 660
	Rättelse av felregistrering	0	1 104
		0	**10 764**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	110 742	158 503
	Reparationer	147 556	174 963
	El	179 812	180 969
	Uppvärmning	279 744	278 341
	Vatten	99 610	97 244
	Sophämtning	60 795	57 183
	Övriga avgifter	133 198	127 065
	Förvaltningsarvoden	56 089	54 598
	Fastighetsskatt	55 645	53 812
	Övriga driftskostnader	23 036	23 239
		1 146 227	**1 205 917**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Ljuddämpning avluftskanal	18 750	0
	Montage/programmering nödtelefoner hiss	30 625	0
	Värmeåtgärder	0	398 615
	Byte av vattenmätarkonsoll	0	15 112
		49 375	**413 727**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Tele och post	7 121	4 089
	Revisions- och förvaltningskostnader	13 001	18 884
	Medlemsverksamhet	28 653	25 642
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	15 700	15 700
		64 475	**64 315**

allabrf.se

HSBs Brf Blomstret I Gävle

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 7	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	394 540	397 482
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	43 195	33 342
		437 735	**430 824**
Not 8	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter övriga	153	188
	Ränteintäkter skattekonto	0	14
		153	**202**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	326 843	337 562
		326 843	**337 562**

allabrf.se

HSBs Brf Blomstret I Gävle

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 10	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	22 763 286	22 763 286
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**22 763 286**	**22 763 286**
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 243 974	-3 846 492
	Årets avskrivningar	-394 540	-397 482
	Utgående avskrivningar	**-4 638 514**	**-4 243 974**
	Bokfört värde	**18 124 772**	**18 519 312**
	varav byggnader	16 487 955	16 882 495
	varav markanläggningar	0	0
	varav mark	1 636 817	1 636 817
		18 124 772	**18 519 312**
	Taxeringsvärde för fastigheten Södertull 8:10 i Gävle. Värdeår är 1985.		
	Byggnad - bostäder	17 000 000	17 000 000
	Byggnad - lokaler	242 000	242 000
		17 242 000	17 242 000
	Mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
	Mark - lokaler	194 000	194 000
		6 394 000	6 394 000
	Taxvärde totalt	**23 636 000**	**23 636 000**
Not 11	**Inventarier, verktyg och installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	404 074	404 074
	Årets investeringar, kyl, diskmaskin, köksredskap och möbler	97 502	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**501 576**	**404 074**
	Ingående avskrivningar	-278 128	-244 786
	Årets avskrivningar	-43 195	-33 342
	Utgående avskrivningar	**-321 323**	**-278 128**
	Bokfört värde	**180 253**	**125 946**
Not 12	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	**528 795**	**528 795**
	Swedbank Robur Obligationsfond. Marknadsvärde 2017-12-31 är 598.883 kr.		
Not 13	**Övriga fordringar**		
	Skattekonto	2 277	2 278
	Avräkningskonto HSB Södra Norrland	694 666	368 287
	Övriga fordringar	2 419	2 419
		699 362	**372 984**
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Bredband kv 1	14 625	14 625
	HSB Södra Norrland	5 601	5 539
	Bredband kv 1	375	375
	Kabel TV	9 240	9 049
	Prenumeration tidning	698	0
	Försäkring	41 423	36 497
	Mobiltelefoni	0	731
	Upplupna intäkter	0	4
		71 962	**66 820**

allabrf.se

HSBs Brf Blomstret I Gävle

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

Not 15 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	927 386	0	1 064 494	1 578 862	-128 986
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-128 986	128 986
Innevarande års avs/disp.			154 625	-154 625	
Årets resultat					289 174
Belopp vid årets slut	**927 386**	**0**	**1 219 119**	**1 295 251**	**289 174**

Not 16, Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	715573	1,92%	2019-12-30	4 765 635	51 660
Stadshypotek	724080	1,39%	2018-02-28	3 938 764	41 792
Swedbank	2850480803	0,74%	2018-03-28	2 623 995	61 380
Swedbank	852804210	3,78%	2018-09-25	4 067 685	206 077
				15 396 079	**360 909**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 035 170
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	13 591 534

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Fond för inre underhåll	68 751	74 243
	68 751	**74 243**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	33 599	34 184
Övriga upplupna kostnader		
Gävle Mark & Anläggning	7 788	24 403
Gävle Energi el dec	19 579	19 996
Gävle Energi fjärrvärme dec	33 832	31 922
Stena recycling	1 357	1 399
HSB Södra Norrland	3 999	0
Ocay	659	0
Actor	31 356	0
VVS Teknik	6 125	0
BoRevision	8 905	8 538
Fel deb p-plats 2015	0	150
Förutbetalda hyror och avgifter	169 655	187 140
	316 854	**307 732**

HSBs Brf Blomstret I Gävle

Noter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Not 19 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	21 389 000	21 389 000

Gävle den 23 april 2018

Jonas Jonsson

Hans-Göran Kjellin

Inger Jensen

Fredrik Isén

Sandra Söderqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 180430

Mikael Skoglund
Av stämman vald revisor

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blomstret i Gävle org.nr.716413-4558

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blomstret i Gävle 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 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

allabrf.se

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 Blomstret i Gävle 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.

Gävle den 30/4 2018

Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Mikael Skoglund
Av föreningen vald revisor