



## ÅRSREDOVISNING

### HSB Bostadsrättsförening Blåklockan i Falkenberg

Org.nr 716408-3961

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2018-01-01--2018-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1991 på fastigheterna Ormvråken 2 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 14 st bostadshus med adresserna Ormvråksvägen 1 A-D, 3, 5 A-D, 7 A-D, 9 A-D, 11 A-G, 13 A-F, 15, 17 A-G, 19 A-G, 21 A-G, 23, 25 A-D och 27 A-D i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	3 st	1 rok	169,5 m <sup>2</sup>
		40 st	2 rok	2 759,5 m <sup>2</sup>
		23 st	3 rok	1 955 m <sup>2</sup>
		26 st	4 rok	2 818 m <sup>2</sup>
		92 st		7 702 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	1 st		306 m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	64 st		
		65 st		306 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>		<b>157 st</b>		<b>8 008 m<sup>2</sup></b>

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2015, byte dörrar och låssystem (lägenhet, entrédörrar samt dörrar på sidobyggnader)
- 2015, utvändigt målningsarbete på stolpar (uteplats, balkong, gavelentré)
- Ny gårdsbelysning samt utvändigt garagebelysning
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt åtgärder för de brister som framkom av denna.





HSB - där möjligheterna bor

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under 2017 påbörjades projektering av tak- och fasadbyte. Projektet har startat under året och beräknas att vara klart 2019. I samband med tak- och fasadbytet har en projektledare från HSB anlåtats som kommer att ansvara för upphandlingen. Projektet har offererats till ca. 27 milj kr och kommer att finansieras genom delvis egna medel och till största del lån.

Stadgeenlig besiktning utfördes 2018-10-04 och fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Underhållsplanen uppdateras årligen och de närmsta åren planerar styrelsen att göra vid lekplatserna. I budgeten för 2019 har 900 000 kr avsatts till framtida underhåll.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 836 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Efter att styrelsen behandlat budgeten för 2019 har man beslutat att höja årsavgifterna med 3 % fr o m 2019-01-01. Efter detta uppgår årsavgifterna till 861 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 431 250 kr. Under året har föreningen amorterat 720 000 kr. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. På stämman deltog 14 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 103 medlemmar. Under året har 25 tillkommit och 25 avgått. Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 22 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 22 överlåtelser).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Bengt Nilsson	ledamot, ordförande
Susanne Karlsson	ledamot, vice ordförande
Ulf Nyström	ledamot, sekreterare
Sebastian Burge	ledamot
Martin Tolvfeskård	ledamot
Eva-Lena Skoog	HSB-ledamot

I tur att avgå är ordförande Bengt Nilsson samt ledamöterna Sebastian Burge, Ulf Nyström och Martin Tolvfeskård.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Martin Tolvfeskård, Susanne Karlsson, Bengt Nilsson och Ulf Nyström, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning AB. Även fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning AB.

Revisor har varit Tove Kristensen med Lars Laigaard som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettomösktn, tkr	7 704	7 542	7 424	7 308	7 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 424	1 270	1 739	1 746	1 544
Soliditet, %	21	18	15	12	9
Balansomslutning, tkr	54 074	49 311	48 725	47 975	46 603
Eget kapital, tkr	11 220	8 796	7 527	5 788	4 041
Taxeringsvärde, tkr	82 084	82 084	82 084	69 278	69 278
- varav byggnad, tkr	66 084	66 084	66 084	57 278	57 278
Underhållsfond tkr	5 430	4 260	3 153	1 753	528
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	836	808	853	844	828
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	4 799	4 889	4 979	5 068	5 159
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	110	111	123	130	159
Belåningsgrad, %	47	48	49	59	60

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 706	27 695	4 260 117	3 137 304	1 269 609
Resultatdisp. enl. stämmobeslut 2017			1 290 000	-20 391	-1 269 609
			5 550 117	3 116 913	
Reservering till yttre underhåll 2018			180 000	-180 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll 2018			-300 326	300 326	
Årets resultat					2 423 564
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>101 706</b>	<b>27 695</b>	<b>5 429 791</b>	<b>3 237 239</b>	<b>2 423 564</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 237 239
Årets resultat	2 423 564
	<u>5 660 803</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till underhållsfonden	670 000
Balanserat resultat	4 990 803
	<u>5 660 803</u>

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

*SP*

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 703 885	7 542 112
Övriga rörelseintäkter	Not 2	365 000	0
Summa rörelsens intäkter		<u>8 068 885</u>	<u>7 542 112</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 619 618	-3 818 794
Periodiskt underhåll	Not 4	-300 326	-720 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 313	-41 938
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-91 213	-88 436
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-733 187	-738 074
Summa rörelsens kostnader		<u>-4 786 657</u>	<u>-5 408 182</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 282 228</b>	<b>2 133 930</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 212	23 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-881 876	-888 125
Summa finansiella poster		<u>-858 664</u>	<u>-864 322</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 423 564</b>	<b>1 269 609</b>

**Balansräkning**
**2018-12-31**
**2017-12-31**
**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	30 949 996	31 683 183
Mark		9 085 500	9 085 500
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	6 475 663	138 163
		<u>46 511 159</u>	<u>40 906 846</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>46 511 659</u>	<u>40 907 346</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24 008	14 052
Avräkningskonto HSB Göta		6 955 985	2 833 114
Övriga fordringar	Not 11	254 230	239 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	328 600	316 770
		<u>7 562 823</u>	<u>3 403 523</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		0	5 000 000
---------------------------------	--	---	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 562 823</u>	<u>8 403 523</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Summa tillgångar**

		<b>54 074 482</b>	<b>49 310 869</b>
--	--	-------------------	-------------------

EP

**Balansräkning**
**2018-12-31**
**2017-12-31**
**Eget kapital och skulder**
**Eget kapital**
*Bundet eget kapital*

 Medlemsinsatser  
 Upplåtelseavgifter  
 Fond för yttre underhåll

101 706	101 706
27 695	27 695
5 429 791	4 260 117
<u>5 559 192</u>	<u>4 389 518</u>

*Fritt eget kapital*

 Balanserat resultat  
 Årets resultat

3 237 239	3 137 304
2 423 564	1 269 609
<u>5 660 803</u>	<u>4 406 913</u>

Summa eget kapital

<u>11 219 995</u>	<u>8 796 431</u>
-------------------	------------------

**Skulder**
*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13	37 711 250	38 431 250
	<u>37 711 250</u>	<u>38 431 250</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

720 000	720 000
---------	---------

Leverantörsskulder

3 822 594	728 072
-----------	---------

Övriga skulder

Not 14	46 892	43 353
--------	--------	--------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15	553 751	591 764
--------	---------	---------

<u>5 143 237</u>	<u>2 083 189</u>
------------------	------------------

Summa skulder

<u>42 854 487</u>	<u>40 514 439</u>
-------------------	-------------------

**Summa eget kapital och skulder**

<u>54 074 482</u>	<u>49 310 869</u>
-------------------	-------------------

## Noter

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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 belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Ombyggnader	3,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.



Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen 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 8 315 139 kr (8 315 139 kr).

**Eventualförpliktelser**

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

**Uppskattningar och bedömningar**
**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	6 434 592	6 223 727
	Hyror	920 526	1 005 666
	Övriga intäkter	348 767	312 719
		<b>7 703 885</b>	<b>7 542 112</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Intäkter från försäljning av lägenhet 08-3406-1-7	365 000	0
		<b>365 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	734 851	697 033
	Reparationer	197 482	543 699
	El	120 567	95 595
	Uppvärmning	916 252	902 906
	Vatten	363 806	304 272
	Sophämtning	314 946	341 001
	Kabel-TV, internet	264 596	253 868
	Övriga avgifter	98 230	99 914
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	140 529	138 395
	Förvaltningsarvoden	264 570	257 754
	Övriga driftskostnader	203 789	184 356
		<b>3 619 618</b>	<b>3 818 794</b>



Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	300 326	720 940
		<b>300 326</b>	<b>720 940</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	8 913	8 538
	Medlemsavgifter	33 400	33 400
		<b>42 313</b>	<b>41 938</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	70 490	67 190
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	0	1 200
	Sociala kostnader	18 723	18 046
		<b>91 213</b>	<b>88 436</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	733 187	733 187
	Inventarier	0	4 887
		<b>733 187</b>	<b>738 074</b>

*P*

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1991	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 870 325	41 870 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 870 325	41 870 325
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 187 142	-9 453 955
Årets avskrivningar	-733 187	-733 187
Utgående avskrivningar	-10 920 329	-10 187 142
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>30 949 996</b>	<b>31 683 183</b>
Taxeringsvärde för Ormvråken 2		
Byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	1 084 000	1 084 000
	66 084 000	66 084 000
Mark - bostäder	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000
Taxeringsvärde totalt	82 084 000	82 084 000
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	138 163	0
Årets investering	6 337 500	138 163
Utgående anskaffningsvärde	<b>6 475 663</b>	<b>138 163</b>
Pågående nyanläggning avser nya fasader och tak. Beräknad utgift uppgår till ca 27 Mkr och projektet beräknas färdigställas under 2019.		
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	1 712	3 846
Skattekonto	252 518	235 741
	<b>254 230</b>	<b>239 587</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	328 600	316 770
	<b>328 600</b>	<b>316 770</b>

**Noter**
**2018-12-31**
**2017-12-31**
**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	24085813	2,60%	2019-02-28	9 055 000	180 000
SBAB	24085953	1,63%	2021-04-16	9 055 000	180 000
SBAB	24085988	2,21%	2019-02-28	9 055 000	180 000
SBAB	24086062	2,61%	2025-09-18	11 266 250	180 000
				<b>38 431 250</b>	<b>720 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**37 711 250**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

34 831 250

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**720 000**
**720 000**
**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

80 023 000

80 023 000

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

21 073

20 489

Arbetsgivaravgifter

18 724

17 549

Övriga kortfristiga skulder

7 095

5 315

**46 892**
**43 353**
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

75 536

75 984

Övriga upplupna kostnader

8 000

8 000

Förutbetalda hyror och avgifter

470 215

507 780

**553 751**
**591 764**



**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

Falkenberg 7/3 2019

Bengt Nilsson

Susanne Karlsson

Ulf Nystöm

Sebastian Burge

Martin Tollvesgård

Eva-Lena Skoog

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning

Tove Kristensen  
Av föreningen vald revisor

Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Blålockan i Falkenberg, org.nr. 716408-3961

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blålockan i Falkenberg för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Blåklockan i Falkenberg för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed 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.

Falkenberg den 26/3 2019



Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

8/4 2019



Tove Kristensen  
Av föreningen vald revisor