



HSB Bostadsrättsförening Blåmesen i Ludvika



Org.nr. 783800-0136

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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

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.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
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
Lokaler		730

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 2019.

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

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen fortlöpande under året.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2019. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om en avgiftshöjning med 3 %. Årsavgifterna uppgår då till 570 kr/m². I avgiften ingår vatten, uppvärmning och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 149 (148). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Under året har 11 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. I stämman deltog 41 (22) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bernt-Åke Granqvist	ordförande
Kjell Christiansson	vice ordförande
Sten Jansson	sekreterare
Ingvar Jansson	ledamot
Kent Haglund	ledamot till den 19/8



Gunilla Larsen
Helene Hermansson

utsedd av HSB MälarDalarna tom september
utsedd av HSB MälarDalarna från oktober

Suppleant har varit:
Folke Hedqvist
Karl-Erik Backström
Magnus Svensson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bernt-Åke Granqvist och Sten Jansson samt suppleanterna Karl-Erik Backström, Magnus Svensson och Folke Hedqvist

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bernt-Åke Granqvist, Karl-Erik Backström, Sten Jansson och Kjell Christiansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Leif Johansson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Inga-Lill Backström och Anne-Marie Jansson med Inga-Lill Backström som sammankallande.

Vicevärd

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Studieorganisatör

Föreningen har ingen studieorganisatör.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Bernt-Åke Granqvist med Kjell Christiansson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

- 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

Värmeväxlare för fjärrvärme, ventilation i gym och samlingssal, fläkt i torkskåp i 8 B-H

Planerat underhåll

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 639	4 628	4 635	4 487	4 489
Resultat efter finansiella poster	894	1 066	549	1 106	900
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	553	553	553	553	537
Yttre fond kr/kvm (ink lokaler)	370	371	350	357	329
Lån per kvm (ink lokaler)	992	1 043	1 107	1 159	1 301
Soliditet %	53	50	45	42	39
Likviditet i %	217	123	226	183	225
Genomsnittlig skuldränta i %	1,52	1,46	1,65	2,03	2,38

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	570 695	2 927 921	5 131 764	1 066 262
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 066 262	-1 066 262
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-88 000	88 000	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		354 000	-354 000	
Årets resultat				894 200
Belopp vid årets slut	570 695	3 193 921	5 932 026	894 200

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 198 026
Disponerat ur UH-fonden	88 000
Avsatt till UH-fonden	- 354 000
Årets resultat	894 200
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 826 226

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 6 826 226

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 628 200 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar 

**HSB Brf Blåmesen i Ludvika****Resultaträkning****2019-01-01
2019-12-31** **2018-01-01
2018-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	4 638 787	4 627 871
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	23 781
Summa rörelseintäkter		4 638 787	4 651 652

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 786 440	-2 568 899
Planerat underhåll	Not 5	-88 000	-166 118
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-187 272	-190 480
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-537 018	-481 093
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-44 000
Summa rörelsekostnader		-3 598 731	-3 450 590

Rörelseresultat**1 040 056** **1 201 062****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-145 856	-134 800
Summa finansiella poster		-145 856	-134 800

Årets resultat**894 200** **1 066 262****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-354 000	-471 000
Disposition underhållsfond	88 000	142 013
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-266 000	-328 987

Överskott efter förändring av underhållsfond**628 200** **737 275** *cc*



HSB Brf Blåmesen i Ludvika

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	16 696 134	17 153 811
Mark	Not 11	196 300	196 300
Markanläggningar	Not 12	450 114	517 781
Inventarier	Not 13	76 191	87 865
		<u>17 418 739</u>	<u>17 955 757</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>17 419 239</u>	<u>17 956 257</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	36 928	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 298 441	1 436 618
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	20 930	20 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>95 412</u>	<u>79 374</u>
		<u>2 451 710</u>	<u>1 536 885</u>

Kassa och bank	Not 17	25 949	18 317
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 477 659</u>	<u>1 555 202</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

19 896 898 19 511 459

cc

**HSB Brf Blåmesen i Ludvika**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		570 695	570 695
Underhållsfond		3 193 921	2 927 921
		<u>3 764 616</u>	<u>3 498 616</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 932 026	5 131 764
Årets resultat		894 200	1 066 262
		<u>6 826 226</u>	<u>6 198 026</u>
Summa eget kapital		<u>10 590 842</u>	<u>9 696 642</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	8 167 390	5 874 970
		<u>8 167 390</u>	<u>5 874 970</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	386 832	3 119 286
Leverantörsskulder		139 279	195 433
Aktuell skatteskuld		16 004	7 390
Fond för inre underhåll		28 254	42 500
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	44 208	50 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	524 089	524 389
		<u>1 138 666</u>	<u>3 939 847</u>
Summa skulder		<u>9 306 056</u>	<u>9 814 817</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 896 898</u>	<u>19 511 459</u> cc

**HSB Brf Blåmesen i Ludvika**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	894 200	1 066 262
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	537 018	481 093
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 431 218	1 591 355
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 003	49 465
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-68 727	2 575 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 309 488	4 216 062
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 566 346
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 566 346
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-440 034	-3 134 809
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 034	-3 134 809
Årets kassaflöde	869 454	-1 485 093
Likvida medel vid årets början	1 454 935	2 940 028
Likvida medel vid årets slut	2 324 390	1 454 935

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *cc*

**HSB Brf Blåmesen i Ludvika****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,7 %

Markanläggningar 5,0%

Inventarier 10,0 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 018 603 kr. (4 018 603 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. 



HSB Brf Blåmesen i Ludvika

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 361 256	4 361 205
	Hyrer	253 755	253 845
	Övriga avgifter	2 160	2 400
	Övriga intäkter	46 866	28 426
	Bruttoomsättning	4 664 037	4 645 876
	 Hyresbortfall	 -25 250	 -18 005
		4 638 787	4 627 871
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ågarbonus	0	5 260
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	18 521
		0	23 781
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	387 634	346 873
	Reparationer	78 489	79 909
	El	136 402	132 546
	Uppvärmning	977 056	960 895
	Vatten	373 327	351 449
	Sophämtning	116 207	118 662
	Övriga avgifter	316 202	208 415
	Förvaltningskostnader	227 757	226 346
	Fastighetsavgift	101 320	88 644
	Övriga driftskostnader	72 046	55 160
		2 786 440	2 568 899
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll installationer	82 750	142 013
	Underhåll enligt plan	5 250	24 105
		88 000	166 118
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	50 399	51 065
	Övriga arvoden	112 433	104 888
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	333	1 359
	Sociala kostnader	18 897	28 169
		187 062	190 480
		187 062	190 480
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	457 677	401 751
	Markanläggningar	67 667	67 667
	Inventarier	11 674	11 675
		537 018	481 093
Not 8	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering dörrar	0	44 000
		0	44 000
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	145 856	134 800
		145 856	134 800

10



HSB Brf Blåmesen i Ludvika

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 172 576	24 707 030
Årets nyanskaffning	0	2 465 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 172 576	27 172 576
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 018 765	-9 673 814
Årets avskrivningar	-457 677	-344 951
Utgående avskrivningar	-10 476 442	-10 018 765
Bokfört värde	16 696 134	17 153 811
 Taxeringsvärde för Blåmesen 2 m.fl Värdeår 1964		
Byggnad	24 491 000	22 128 000
	24 491 000	22 128 000
Mark	6 361 000	4 543 000
	6 361 000	4 543 000
Taxeringsvärde totalt	30 852 000	26 671 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	196 300	196 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 300	196 300
Bokfört värde	196 300	196 300
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 353 338	1 353 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 353 338	1 353 338
Ingående ackumulerade avskrivningar	-835 557	-767 890
Årets avskrivningar	-67 667	-67 667
Utgående avskrivningar	-903 224	-835 557
Bokfört värde	450 114	517 781
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	110 600	110 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 600	110 600
Ingående avskrivningar	-22 735	-11 060
Årets avskrivningar	-11 674	-11 675
Utgående avskrivningar	-34 409	-22 735
Bokfört värde	76 191	87 865
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



HSB Brf Blåmesen i Ludvika

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	36 928	0			
		36 928	0			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	20 930	20 893			
		20 930	20 893			
Not 17	Kassa och bank					
	Bankkonto	25 949	18 317			
		25 949	18 317			
Not 18	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	570 695	2 927 921	5 131 764	1 022 262
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				1 022 262	-1 022 262
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-88 000	88 000	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			354 000	-354 000	
	Årets resultat					894 200
	Belopp vid årets slut	0	570 695	3 193 921	5 888 026	894 200
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek AB	855154	1,42%	2022-06-01	4 349 088	248 520
	Stadshypotek AB	914208	1,68%	2023-06-01	1 525 882	65 160
	Stadshypotek AB	980807	1,59%	2024-06-01	2 679 252	73 152
					8 554 222	386 832
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 167 390	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					6 620 062
	Ställda säkerheter	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				
	Fastighetsinteckningar				12 877 000	12 877 000
	Summa ställda säkerheter				12 877 000	12 877 000
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				386 832	438 372
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
					386 832	438 372
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				44 208	50 849
					44 208	50 849
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				349 193	353 137
	Upplupna räntekostnader				13 924	3 222
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				160 972	168 030
					524 089	524 389



HSB Brf Blåmesen i Ludvika

Noter

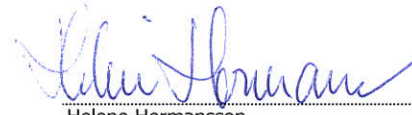
2019-12-31

2018-12-31

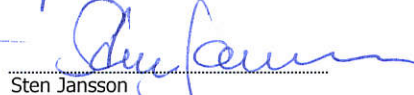
Ludvika, 2020-04-24


Bernt-Ake Granqvist


Kjell Christiansson

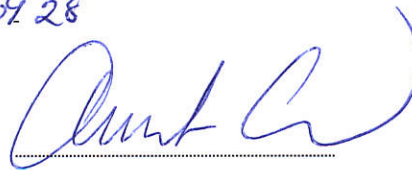

Helene Hermansson


Ingvar Jansson


Sten Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28


Leif Johansson
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 i Ludvika för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättsskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

BC

- 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 i Ludvika för år 2019 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. Revisor 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:

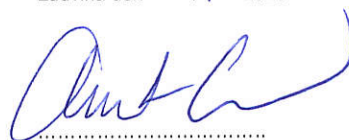
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 28/4 2020

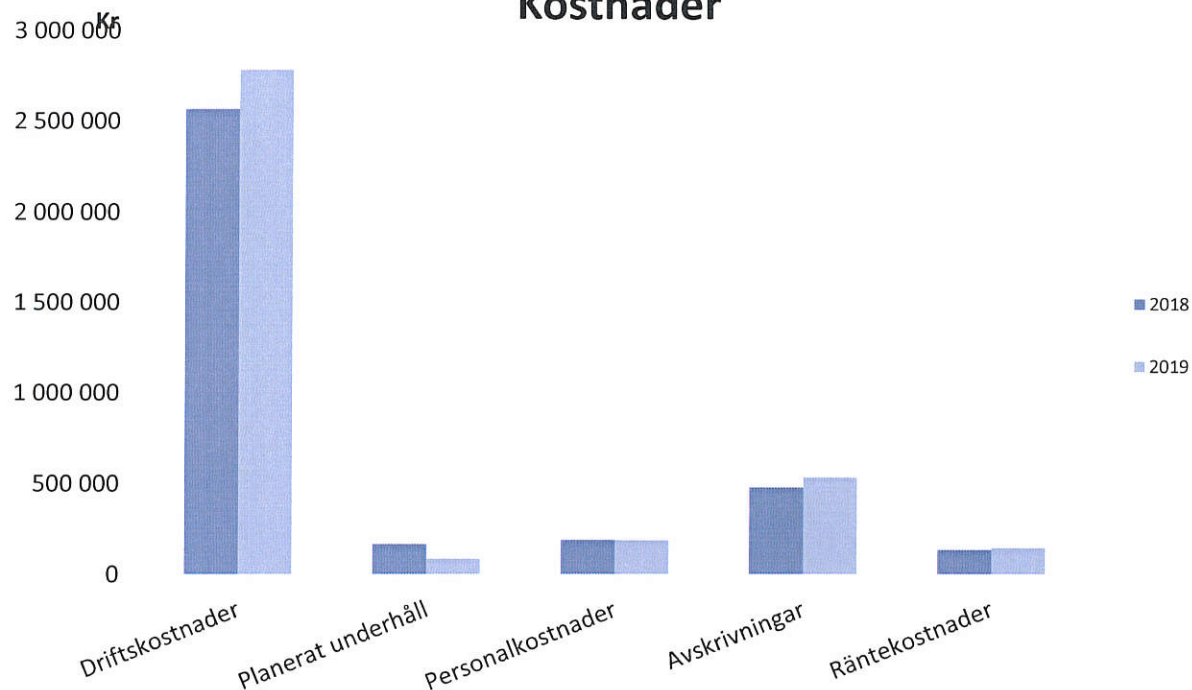


Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

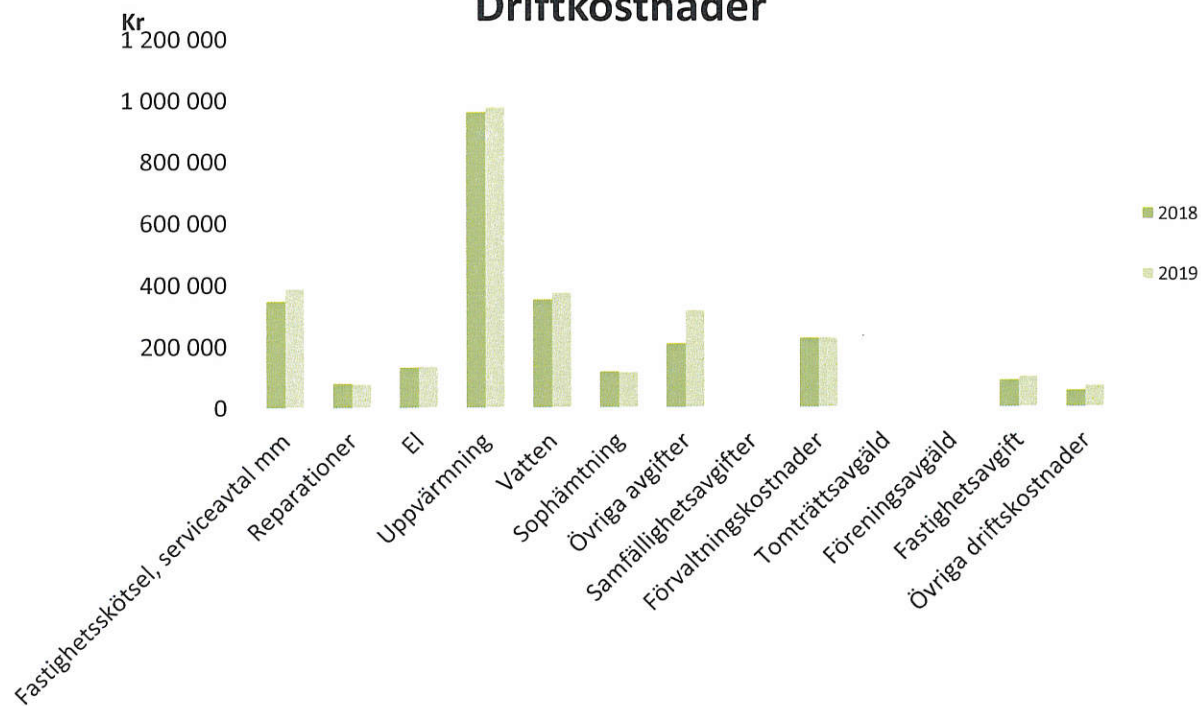


Leif Johansson
Av föreningen vald revisor

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Blåmesen i Ludvika



176

KR/KVM

SPARANDE



992

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



172

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



553

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 176 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 992 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 172 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 553 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 balansräkningen 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, exklusive låneomsättningar. 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/ytte 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 resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.