

ÅRSREDOVISNING

Brf BLÅ BLOM

2017

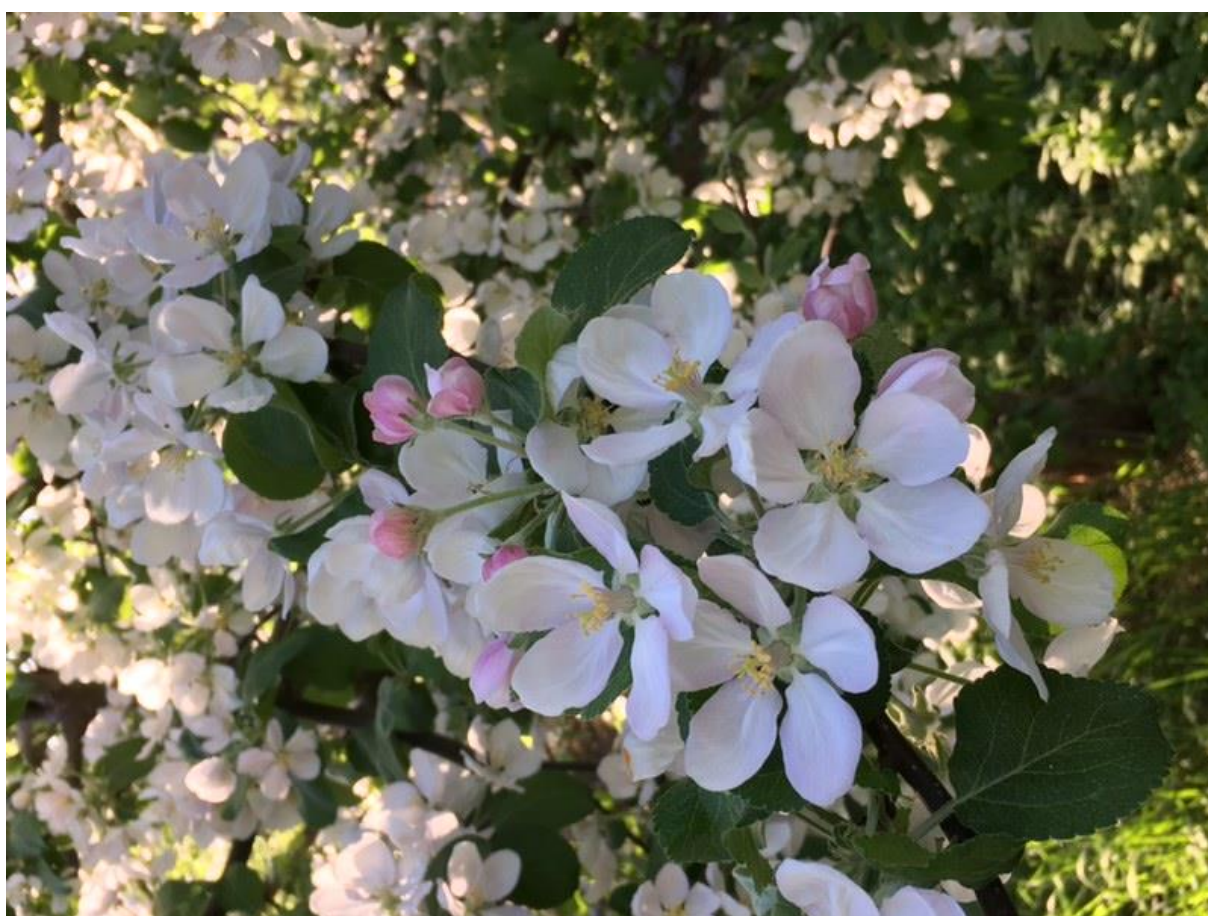


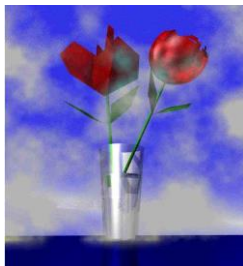
Foto:Margareta Nilsson vid Ösbydalsvägens äppelträd nu 2018

Org nr 716420-2199

Med adress Finkvägen 1 - 11, 134 42 Gustavsberg

Föreningens ordinarie föreningsstämma 2018-06-04

Se dagordning i inlagan



Org nr716420-2199

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

När: Tisdagen den 4 juni 2018

Tid: Klockan 19.00

Plats: Finkvägen 9a

FÖRSLAG TILL DAGORDNING

1. Mötets öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Val av funktionärer vid stämman
 - a. Ordförande
 - b. Sekreterare
 - c. Två justerare tillika rösträknare
4. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning samt godkännande av dagordning
5. Styrelsens årsredovisning
6. Revisorernas berättelse
7. Fastställande av balans- och resultaträkning
8. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen 2017
9. Disposition av årets resultat enligt balansräkningen
10. Revisionsarvode 2018
11. Styrelsearvode 2018
12. Val av
 - a. 2 ledamöter på 2 år (i tur att avgå är Cecilia Ek och Mikaela Sköldberg)
 - b. 1 styrelsesuppleant på 1 år (i tur att avgå är Anders Ek)
 - c. 1 revisor på 1 år
13. Val av valberedning
14. Förslag med beslut om att antaga ny stadgar pga nya lagar för ekonomiska föreningar.
15. Mötet avslutas

Efter föreningsstämman serveras något att äta, att dricka och kaffe.

VÄLKOMNA
Styrelsen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blå Blom i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017, vilket är föreningens fjortonde verksamhetsår efter ny förrättning.

Siffror eller text inom parentes avser uppgift från föregående årsbokslut.

Allmänt om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är Stockholm i Värmdö Kommun.

Föreningens fastighet

Lantmäteriförrättning ägde rum den 3 mars 2004 då 71 fastigheter avstycades från fastigheten Ösby 1:178. Ytterligare en tomt avstycades för försäljning, Ösby 1:554.

Fr o m den 1 maj 2004 består Brf Blå Blom av 12 stycken 2-rumslägenheter med fastighetsbeteckningen Ösby 1:178 samt en 4-rumslägenhet Ösby 1:523. Den 30 oktober 2007 såldes fastigheten Ösby 1:523. Brf Blå Blom består efter detta datum av 12 stycken 2-rumslägenheter med fastighetsbeteckningen Ösby 1:178.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Lövsångaren med andelstal 9,66 (9,66), genom vilken föreningens kostnader för vatten- samt renhållningskostnader administreras.

Föreningen är även medlem i Ösbydalens Samfällighetsförening med andelstalet 7,44 (7,44).

I föreningen ingår 12 lägenheter:

<u>Antal lgh.</u>	<u>Andel</u>	<u>Lägenhetsyta</u>
12 st	8,33	61,5 kvm

Den totala boytan är 738 m².

I de av föreningen utdebiterade årsavgifter ingår varken vatten eller el. Vattenavräkning sker årsvis av föreningen och debiteras enligt preliminära förbrukningar månadsvis. Elavtal till varje lägenhet sköts helt av medlemmen själv.

Föreningens medlemsantal var vid årets slut 15 st (15), tilläggas skall att varje lägenhet endast har en röst per lägenhetsmedlem.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastigheter var detta år fullvärdeförsäkrade i IF som också inkluderar maskin, ohyra, husbock samt ansvarighetsförsäkring för styrelsen. Fr o m 2010 har Brf Blå Blom tecknat ett Trygghetspaket med IF i samarbete med Anticimex som bl a minimerar risker att drabbas av kostsamma vattenskador.

Anticimex kommer därav att utföra lägenhetsbesiktningar vart tredje år. Årskostnaden är 19 957 kr (18 611 kr).

Taxeringsvärden

Föreningens fastigheter har från år 2016 (2013) åsatts följande taxeringsvärde: Taxeringsvärde, totalt 8 197 000 kr föregående år (7 812 000 kr) varav Byggnadsvärde, 5 800 000 kr föregående år (5 600 000 kr).

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 0,3 % av anskaffningskostnaden (12 000/år).

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Detta år har föreningen avsatt 12 000 kr till yttre underhållsfond som redovisas enl ovan. Varje medlems lägenhet uppvärms med av föreningen installerade IVT luftvärmepumps-pannor som drivs av el och all elförbrukning betalas enskilt av varje lägenhetsinnehavare.

Fastighetsskatt

Föreningen är taxerad enligt hyreshus och från och med inkomståret 2008 gäller nya regler för uttag av fastighetsskatt vilket numer är en kommunal fastighetsavgift.

Denna kostnad är för detta år 1 315 kr (1 268 kr) per lägenhet, totalt 15 780 kr (15 216 kr).

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	526	499	518	512
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	5 991	6 120	6 250	6 363
Lån per kvm bostadsyta kr	4 849	4 859	4 873	4 894
Genomsnittlig skuldränta %	1,50	1,43	1,67	2,43
Fastighetens belåningsgrad %	80,93	79,24	77,96	76,92
Resultat efter finansiella poster tkr	32	30	-17	-24
Soliditet %	34,00	33,51	33,27	33,12

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Fastigheternas skötsel

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen valt Christina Sedelius, Ingarö Kontorstjänst AB, som även ansvarar för lägenhetsregistret för föreningen.

Därutöver har styrelsen gjort vissa punktinsatser. Föreningens egna områdets gräs- och snöarbeten utförs av en medlem på uppdrag av styrelsen.

Väsentliga händelser före och under verksamhetsåret

2004

- Samtliga lägenheter har utrustats med brandlarm och samtliga värmeanläggningar i lägenheterna har gått igenom av ett entreprenadföretag.

2005

- Under februari genomfördes en kontroll av att brandvarnare fanns i varje lägenhet. Filter och backventiler rengjordes i värmepannorna.
- Den årliga besiktningen av lägenheterna genomfördes i oktober 2005. Två nya värmepannor har installerats på Finkvägen 3 A och Finkvägen 11 A p g a att de havererat.

2006

- Den årliga besiktningen av lägenheterna genomfördes i november 2006.
- En ny värmepanna har installerats på Finkvägen 7 A p g a att den havererat.

2007

- Den årliga besiktningen av lägenheterna genomfördes i januari 2007.
- Tre nya värmepannor har installerats under året på Finkvägen 5A, 9A och 7B p g a att de gamla har havererat.
- I juni 2007 påbörjades nybyggnation av fem balkonger i lägenheterna på övre plan. En balkong var sedan tidigare ombyggd. Arbetet slutfördes under hösten.

2008

- Byte och målning av skadade knutbrädor och fönsterfoder har utförts under maj.
- Spolning av avloppsledning i kök och badrum har utförts under september.
- Föreningen har anlitat en av Bolagsverket godkänd energiexpert för arbetet med Energideklarationen som lämnats till Boverket före utgången av december 2008.
- Radonmätning har utförts i sju lägenheter under perioden 19 okt. 2008 - 13 febr.-09. Samtliga resultat ligger långt under riktmedelvärdet som är 200Bq/m³.

2009

- Inga större underhållsarbeten utfördes.

2010

- Under sommaren 2010 målades fastighetens fasader om. I samband med målningsarbetena byttes det fasadvirke ut som var anfrätt.
- Det stående och underliggande fodret runt köks- och vardagsrumsfönster byttes.
- Förrådsdörrarna mot Ösbydalsvägen ersattes med nya.
- En ny värmepump har installerats på Finkvägen 9 B p g a att den gamla har havererat.
- Beslut har fattats att en årlig besiktning skall göras av värmepumparna och utföras av i första hand Energiservice. Denna besiktning ägde rum i maj 2010.

2011

- Nya värmepumpar har installerats på Finkvägen 1 B och 11 B p g a att de gamla har havererat.
- Den årliga besiktningen av värmepumparna utfördes under april 2011.

2012

- Den årliga besiktningen av värmepumparna utfördes den 2 och 3 april 2012.
- Under sommaren 2012 togs delar av befintlig häck mot Ösbydalsvägen bort för att ersättas med lika häck som redan är planterad till största del mot Ösbydalsvägen. Schaktning, fyllning av plantjord samt plantering av c 40 m ny häck utfördes, till en kostnad av 109 tusen kronor

2013

- Göran Halldins Måleri har slutfört det brister efter fasadmålningen som togs upp i den sista garantibesiktningen den 27 augusti 2012.
- Den årliga besiktningen av värmepumparna utfördes under april 2013.
- Den vart tredje år återkommande besiktningen som utförs av Anticimex för att identifiera skador eller risker kopplat till fukt utfördes den 5 juni 2013.
- Nya värmepumpar har installerats på Finkvägen 1 A och 3 B.

2014

- Den årliga besiktningen av värmepumparna utfördes under november månad av Nacka Energiservice
- Beslut om att införa Fiber i området har i november månad tagits av Styrelsen och arbete kring det kommer att utföras under 2015.
- Plantering av vårlökar gjordes i oktober i slätten mot Ösbydalsvägen
- Uppsättning av fast avgränsare, såsom plank har förtydligats till medlemmar i enighet med byggnormen för vad man utan byggnadslov får uppföra. I Styrelsen kom man också fram till att detta ska vara vitmålat för att harmoniera med övrig fasadfärg och byggnadslov.

2015

- Under året har Styrelsen arbetat med förberedelser beträffande installation av Telia Öppen Fiber. I juli månad påbörjades installationen till samtliga lägenheter. Arbetet färdigställdes i september.
- Vid extrastämman som hölls av Lövsångarens Samfällighet den 18 november beslutades att utöka sophanteringens med möjlighet att även sortera matavfall - införande januari 2016

2016

- Anticimex utförde per den 26 oktober den vart tredje år återkommande besiktningen för att identifiera skador eller risker kopplat till fukt.
- Den 15-16 december utfördes den årliga besiktningen av värmepumparna av Huddinge Maskinservice.
- Underlag för förbättringar beträffande fasaden har tagits fram av styrelsen

2017

- Årlig besiktning av värmepumpar utgick då man istället utförde en total genomgång av samtliga lägenheters ventilation. Detta utfördes 11-13 september av Varmt och Skönt
- Offerter gällande förbättringar beträffande fasaden har skickats ut till av styrelsen utvalda entreprenörer.
- Under 2017 har vi hanterat två försäkringsärenden

Medlemsinformation

På föreningsstämman den 30 maj 2017 valdes följande styrelsemedlemmar enligt nedan

<u>Atagande</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandattid för år</u>
Ledamot	Roberth Forsberg	2017-2018
Ledamot	Mikaela Sköldberg	Kvar för 2017
Ledamot	Cecilia Ek ordförande	2017-2018
Ledamot	Johan Örtengren	Kvar för 2017
Suppleant	Anders Ek	2017

I tur att avgå som ledamot är nu Cecilia Ek och Mikaela Sköldberg och som suppleant Anders Ek.

Revisorer

På stämman valdes Henrik Sundström som revisor.

Valberedning

Vid föreningsstämman den 30 maj 2017 valdes Margareta Nilsson och Christina Sedelius till valberedning.

Sammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits 4 (2) gånger. Föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2017 kommer att hållas onsdagen den xx maj 2018. Fem (5) informationsmeddelanden har delats ut till medlemmarna under 2017.

Årsavgifter

Avgiftsjusteringar har föreningen gjort under 2006 då juli månad var helt avgiftsfri, under 2007 då månadsavgiften sänktes med 621 kr fr o m den 1 april 2007, under 2008 då månadsavgiften sänktes med 250 kr den 1 april 2008, under 2009 då december månad var helt avgiftsfri vad gäller grundavgiften på 2 750 kr. Även december 2016 var avgiftsfri.

Den 1 april 2013 höjde föreningen avgiften för samfälligheten med 124:-/månad, så att den avgiften därmed är lika stor som samfälligheten debiterar Brf Blå Blom. Nuvarande årsavgift utgör 661 kr/kvm (637 kr/kvm) och då exklusive uppvärmningen (el), övrig elkostnad samt vattenförbrukningens kostnad.

Arvode till styrelsen har utbetalats med kr 12 600 kr (16 875) kr, samt vissa punktinsatser är även arvoderade. Kontrolluppgifter för arvoden är inrapporterade till Skatteverket i vederbörligen ordning.

Föreningens fastighetslån per 20171231

<u>Länenr</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konverteras</u>	<u>Amorteras/år</u>
Stadshypotek	794 131	1,46 (1,31)	190601 (2år)	8 492
Stadshypotek	810 982	1,49 (1,49)	180930 (1år)	8 460
Stadshypotek	1 956 506	1,55 (1,55)	3 månader	0
SUMMA LÅN	3 561 619	(3 578 571 kr)		

Långfristiga skulderna är under året amorterade med 17 657(16 247) kronor.

Föreningen har lämnat fastighetsinteckningar för långfristiga lånen i fastigheten Ösby 1:178 med kronor 3 922 299, (3 922 299).

Eget Kapital

	Medlems insatser	Underhålls fond	Balanser resultat	Årets resultat	Totalt
Årets ingång	973 272	305 645	544 203	-30 004	1 853 124
Enl. stämma		12 000	18 004	30 004	
Årets resultat				31 936	31 936
	973 272	317 645	562 207	31 936	1 885 060

Dispositionsförslag

Föreningen redovisar för verksamhetsåret 2017 ett överskott med Kronor 31 936 (30 004) vilket styrelsen föreslår årsstämman att behandla enligt:

Årets överskott balanseras i ny räkning	31 936
Balanserat resultat	<u>562 206</u>
Balanseras i ny räkning	594 142

reservering till föreningens rep.fond enl stadgar - 12 000

totalt att balanseras 582 142

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	525 996	498 547
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		525 996	498 547
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3, 4	-290 016	-272 329
Personalkostnader		-18 310	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 102	-145 171
Summa rörelsekostnader		-440 428	-417 500
Rörelseresultat		85 568	81 047
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 632	-51 043
Summa finansiella poster		-53 632	-51 043
Resultat efter finansiella poster		31 936	30 004
Resultat före skatt		31 936	30 004
Årets resultat		31 936	30 004

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 421 276	4 517 078
Inventarier, verktyg och installationer	6	33 300	69 600
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 454 576</i>	<i>4 586 678</i>
Summa anläggningstillgångar		4 454 576	4 586 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 000	89
Övriga fordringar		16 747	22 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 886	52 779
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>129 633</i>	<i>75 561</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		959 575	868 621
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>959 575</i>	<i>868 621</i>
Summa omsättningstillgångar		1 089 208	944 182
SUMMA TILLGÅNGAR		5 543 784	5 530 860

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		973 272	973 272
Fond för yttre underhåll		317 645	305 645
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 290 917</i>	<i>1 278 917</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		562 207	544 203
Årets resultat		31 936	30 004
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>594 143</i>	<i>574 207</i>
Summa eget kapital		1 885 060	1 853 124
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 544 667	3 561 619
Summa långfristiga skulder		3 544 667	3 561 619
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 086	30 061
Övriga skulder	8	32 431	22 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	19 540	63 613
Summa kortfristiga skulder		114 057	116 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 543 784	5 530 860

KASSAFLÖDESANALYS

1

2017-01-01
2017-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	85 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	132 102
Erlagd ränta	-53 632
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>164 038</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-54 071
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-2 061

Kassaflöde från den löpande verksamheten 107 906

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	-16 952
--------------------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -16 952

Årets kassaflöde 90 954

Likvida medel vid årets början	868 620
Likvida medel vid årets slut	959 574

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag. Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och underhållsfond året efter.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningarnas procent satser enligt följande:

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,84	120
Balkongbyggnader	5	20
Fastighetsförbättringar	20	5

Not 2 Omsättning per rörelsegren

	2017	2016
Årsavgifter	394 139	362 999
Samfällighet	77 760	77 760
Vatten	23 676	28 100
Sophantering	28 800	28 800
Förseningsavgift	250	–
Pantsättningsavgift	1 371	888
	525 996	498 547

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Vatten	33 448	22 447
Underhåll och reparationer	33 085	13 227
Snöröjning	6 750	9 000
Trädgårdsskötsel inkl. lön till medlems arbete	17 323	30 057
Samfällighetsavgift	113 539	113 556
Fastighetskatt/avgift	15 780	15 216
Fastighetsförsäkring	19 902	18 666
Ekonomisk förvaltning	27 460	26 922
Administration	7 390	4 818
Revisionsarvoden	13 750	16 875
Installation av fibernät	1 588	1 545
	290 015	272 329

Not 4	Personal	2017	2016
-------	----------	------	------

Styrelsearvoden inkl sociala avgifter		18 310	–
---------------------------------------	--	--------	---

Styrelsearvoden har tidigare periodiserats felaktigt över åren, varför det nu för 2016 inte resultatföres men är dock upptagen som upplupen kostnad inkl. sociala avgifter.

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden		5 584 903	5 584 903
Utgående anskaffningsvärden		5 584 903	5 584 903

Ingående avskrivningar		-1 252 863	-1 157 059
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-95 802	-95 804
Utgående avskrivningar		-1 348 665	-1 252 863

Mark		185 038	185 038
Utgående uppskrivningar		185 038	185 038

Redovisat värde		4 421 276	4 517 078
------------------------	--	------------------	------------------

Taxeringsvärden		8 197 000	8 197 000
-----------------	--	-----------	-----------

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
-------	---	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden		526 150	526 150
Utgående anskaffningsvärden		526 150	526 150

Ingående avskrivningar		-456 550	-407 183
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-36 300	-49 367
Utgående avskrivningar		-492 850	-456 550

Redovisat värde		33 300	69 600
------------------------	--	---------------	---------------

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
-------	--	------------	------------

Försäkringspremie		–	19 902
Förskottsbetald samfällighetsavgift		32 613	32 613
Förskottsbetald fibernät		273	264
Vattenskada badrum		40 000	–
		72 886	52 779

Not 8	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
-------	---------------------	------------	------------

Skulder till kreditinstitut			
Förfaller mellan 1 och 5 år		3 578 571	3 595 523

Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckning		3 922 299	3 922 299
		3 922 299	3 922 299

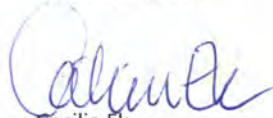
Summa ställda säkerheter		3 922 299	3 922 299
---------------------------------	--	------------------	------------------

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
--------	--	------------	------------

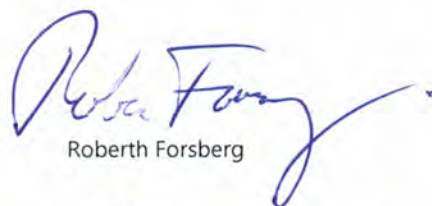
Styrelsearvoden		12 600	16 875
Sociala avgifter å ovan		3 774	4 925
Upplupna räntor		3 166	3 167
Förutbetalda årsavgifter		-	34 998
Kostnad bygglov		-	2 388
Snöröjning		-	1 260
		19 540	63 613

UNDERSKRIFTER

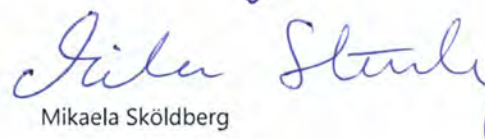
Gustavsberg den



Cecilia Ek
Styrelseordförande



Robert Forsberg



Mikaela Sköldberg



Johan Örtengren

Min revisionsberättelse har lämnats *22/5-2018*



Henrik Sundström
av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Blå Blom, Gustavsberg, Värmdö, org. nr 716420-2199

Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har reviderat årsredovisningen för **BRF Blå Blom** i Gustavsberg för räkenskapsåret **2017**.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av revisionen. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga fel i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättat årsredovisningen för att ge en rättvisande bild. Syftet med granskningsåtgärderna är inte att uttala sig om effektiviteten i föreningens interna kontroll. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med god sed och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året.

Jag **tillstyrker** därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Saltsjö-Boo 2018 - 05-22



Henrik Sundström
Revisor

Förvaltning

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för föreningens förvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter likaså för förslag till dispositioner beträffande resultatet.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Revisionen är utförd enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet. Har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

Ekonomispråk...en liten förklaring till all text

<p>Anläggningstillgångar, är föreningens tillgångar som har en långvarig livslängd.</p> <p>Avskrivningar, är den kostnad som föreningen tar upp per år för att fördela kostnaderna över fler år.</p> <p>Balansräkning, visar föreningens samtliga tillgångar och skuldposter.</p> <p>Eget kapital, detta är en fördelning över medlemmarnas ursprungsinsatser, de årliga resultaten samt föreningens reparationsfond.</p> <p>Fond för yttre underhåll, Enligt föreningens stadgar skall det årligen avsättas en viss %, enligt stadgar. Detta är dock INTE "riktiga" pengar utan endast en bokföringstransaktion.</p> <p>Förvaltningsberättelse, är styrelsens redovisning på de arbeten som utförts i föreningen och vilka föreningsfrågor styrelsen arbetat med under året. Här redovisas även tidigare års viktiga händelser för att underlätta vid ev överlåtelse respektive för kommande styrelsearbeten.</p>	<p>Kassa och bank, är föreningens likvida medel och det är dessa belopp som inte bör minska år från år.</p> <p>Kortfristiga skulder, är de skulder som förfaller till betalning inom ett kalenderår.</p> <p>Långfristiga skulder, är då de skulder föreningen har vilka förfaller under ett längre perspektiv.</p> <p>Omsättningstillgångar, är då de tillgångar som har ett kortvarigt bruk, till motsats av anläggningstillgångar, tex likvida medel och ev obetalda månadsavgifter.</p> <p>Resultaträkning, visar föreningens samtliga inkomster och kostnader för perioden (årligen). OM intäkterna här är större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt blir det underskott för perioden.</p> <p>Resultat, är alltså över- respektive underskott, MEN i de flesta föreningar är detta inte underlag för en eventuell inkomstskatt, se vidare under Skatt. Dock är det av stor vikt att det likvida resultatet inte blir underskott.</p>	<p>Skatt, de flesta bostadsrättsföreningar betalar numer en kommunal fastighetsavgift för flerfamiljshus 1 315:-per lägenhet. Detta belopp får dock ej överstiga 0,4% av taxeringsvärdet</p> <p>Ställda Panter, avser de fastighetsinteckningar och pantbrev som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna fastighets lån.</p> <p>Upplupna intäkter-kostnader är grundat på de olika poster som ännu ej betalats före bokslutsperioden, men tillhör det gångna året.</p> <p>Årsredovisningen, är en viktig del av ditt medlemskap så spar dessa i ditt lilla hemarkiv.</p> <p>Ha nu en trevlig föreningsstämma!</p>
--	---	--

Ingår



Kontorstjänst AB