

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blå Blom i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016, vilket är föreningens trettonde 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 avstyckades från fastigheten Ösby 1:178. Ytterligare en tomt avstyckades 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 18 611 kr (17 928 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).

MS
CE
A

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 1 268 kr (1 243 kr) per lägenhet, totalt 15 216 kr (14 916 kr) .

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	499	518	512	505
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 120	6 250	6 363	6 522
Lån per kvm bostadsyta kr	4 859	4 873	4 894	4 918
Genomsnittlig skuldränta %	1,43	1,67	2,43	2,93
Fastighetens belåningsgrad %	79,24	77,96	76,92	77,27
Resultat efter finansiella poster tkr	30	-17	-24	-43
Soliditet %	33,51	33,27	33,12	33,40

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 områdens 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.

MS
Jo
CE
g

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 riktnedvärdet 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 anfränt.
- 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 slänten 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 sophanteringen 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

MS
Jo CE
4

Medlemsinformation

På föreningsstämman den 18 maj 2016 valdes följande styrelsemedlemmar enligt nedan

<u>Ätagande</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandattid för år</u>
Ledamot	Robert Forsberg	Kvar för 2016
Ledamot	Mikaela Sköldberg	2016-2017
Ledamot	Cecilia Ek ordförande	2016-2017
Ledamot	Johan Örtengren	Kvar för 2016
Suppleant	Anders Ek	2016

I tur att avgå som ledamot är nu Robert Forsberg och Johan Örtengren och som suppleant Anders Ek.

Revisorer

På stämman valdes Thomas Jerndal, BDO Mälardalen AB som revisor.

Valberedning

Vid föreningsstämman den 18 maj 2016 valdes Margareta Nilsson och Christina Sedelius till valberedning.

Sammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits 2 (2) gånger. Föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2016 kommer att hållas onsdagen den 30 maj 2017.

Fem (5) informationsmeddelanden har delats ut till medlemmarna under 2016.

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 16 875 kr (10 500) kr, samt vissa punktinsatser är även arvoderade.

Kontrolluppgifter för arvoden är inrapporterade till Skatteverket i vederbörligen ordning.

Föreningens fastighetslån per 20161231

<u>Lånenr</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konverteras</u>	<u>Amorteras/år</u>
Stadshypotek	802 623	1,31 (1,31)	3 månader	8 492
Stadshypotek	819 442	1,49 (1,29)	160930 (1år)	8 460
Stadshypotek	1 956 506	1,55 (1,55)	3 månader	0
SUMMA LÅN	3 578 571	(3 596 228 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	293 645	573 510	-17 307	1 823 120
Enl. stämman		12 000	-29 307	17 307	
Årets resultat				30 004	30 004
	973 272	305 645	544 203	30 004	1 853 124

Dispositionsförslag

Föreningen redovisar för verksamhetsåret 2016 ett överskott med Kronor 30 004 (-17 307) vilket styrelsen föreslår årsstämman att behandla enligt:

Årets överskott balanseras i ny räkning	30 004
Balanserat resultat	<u>544 203</u>
Balanseras i ny räkning	574 207

reservering till föreningens rep.fond enl stadgar - 12 000

totalt att balanseras 562 207

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

Likvidanalys

Intäkter under 2016	498 548
Kostnader under 2015	- 468 543
Avskrivningar är ej likvider	145 171
Årets amorteringar	- 17 657

Årets likviditet har ökat med kronor 157 519

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	498 547	518 245
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		498 547	518 245
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3, 4	-272 329	-321 128
Personalkostnader	4	-	-15 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-145 171	-139 444
Summa rörelsekostnader		-417 500	-475 634
Rörelseresultat		81 047	42 611
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 043	-59 921
Summa finansiella poster		-51 043	-59 918
Resultat efter finansiella poster		30 004	-17 307
Resultat före skatt		30 004	-17 307
Årets resultat		30 004	-17 307

MS
JE CE
f

BALANSRÄKNING

1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	4 517 078	4 612 882
Inventarier, verktyg och installationer	6	69 600	118 967
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 586 678</i>	<i>4 731 849</i>

Summa anläggningstillgångar

4 586 678

4 731 849

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		89	–
Övriga fordringar		22 693	18 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	52 779	78 208
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>75 561</i>	<i>96 409</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		868 621	675 061
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>868 621</i>	<i>675 061</i>

Summa omsättningstillgångar

944 182

771 470

SUMMA TILLGÅNGAR

5 530 860

5 503 319

MS
Jo CE
f

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	973 272	973 272
Fond för yttre underhåll	305 645	293 645
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 278 917</i>	<i>1 266 917</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	544 203	573 510
Årets resultat	30 004	-17 307
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>574 207</i>	<i>556 203</i>
Summa eget kapital	1 853 124	1 823 120
Långfristiga skulder 8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 561 619	3 579 276
Summa långfristiga skulder	3 561 619	3 579 276
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	30 061	21 742
Övriga skulder	8	16 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	62 229
Summa kortfristiga skulder	116 117	100 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 530 860	5 503 319

MS
JO CE
f

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

Anläggningstillgångarna avskrives detta år efter gällande redovisningsregler som inför 2016 har ändrats så att byggnader nu skrivs av med 0,84% jämfört med 0,5% tidigare år.

Avskrivningarnas procent satser enligt följande:

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

Not 2 Omsättning per rörelsegren

	2016	2015
Årsavgifter	362 999	396 000
Samfällighet	77 760	70 560
Vatten	28 100	20 851
Sophantering	28 800	30 240
Förseningsavgift	–	150
Pantsättningsavgift	888	444
	498 547	518 245

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Vatten	22 447	26 772
Underhåll och reparationer	13 227	19 696
Snöröjning	9 000	7 500
Trädgårdsskötsel inkl. lön till medlems arbete	30 057	14 367
Samfällighetsavgift	113 556	113 556
Fastighetsskatt/avgift	15 216	14 916
Fastighetsförsäkring	18 666	17 928
Ekonomisk förvaltning	26 922	26 396
Administration	4 818	5 855
Revisionsarvoden	16 875	13 750
Installation av fibernät	1 545	60 391
	272 329	321 127

MS
JG CE
f

Not 4	Personal	2016	2015
-------	----------	------	------

Styrelsearvoden inkl sociala avgifter		0	15 062
---------------------------------------	--	---	--------

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	2016-12-31	2015-12-31
-------	--------------------	------------	------------

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

Ingående avskrivningar		-1 157 059	-1 073 515
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-95 804	-83 544
Utgående avskrivningar		-1 252 863	-1 157 059

Mark		185 038	185 038
Utgående uppskrivningar		185 038	185 038

Redovisat värde		4 517 078	4 612 882
------------------------	--	------------------	------------------

Taxeringsvärden		8 197 000	7 812 000
-----------------	--	-----------	-----------

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
-------	---	------------	------------

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

Ingående avskrivningar		-407 183	-351 283
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-49 367	-55 900
Utgående avskrivningar		-456 550	-407 183

Redovisat värde		69 600	118 967
------------------------	--	---------------	----------------

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
-------	--	------------	------------

Vidarefaktureras		-	27 986
Försäkringspremie		19 902	18 611
Förskottsbetald samfällighetsavgift		32 613	31 371
Förskottsbetald fibermät		264	240
		52 779	78 208

MS
JE CE
P

Not 8 Förfallotid skulder 2016-12-31 2015-12-31

Skulder till kreditinstitut		
Förfaller mellan 1 och 5 år	84 760	67 808
Förfaller senare än 5 år	3 493 811	3 511 468

Not 9 Ställda säkerheter 2016-12-31 2015-12-31

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 2016-12-31 2015-12-31

Styrelsearvoden	16 875	10 500
Sociala avgifter å ovan	4 925	3 299
Revisionsarvoden	–	13 750
Upplupna räntor	3 167	3 351
Förutbetalda årsavgifter	34 998	31 329
Kostnad bygglov	2 388	–
Snöröjning	1 260	–
	63 613	62 229

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen fortsätter arbetet med att ta in offerter för att utföra förbättringsmålning av balkonger och övrig träpanel runt husen.

UNDERSKRIFTER

Gustavsberg den 17 maj 2017



Cecilia Ek
Styrelseordförande


Robert Forsberg


Johan Örtengren


Mikaela Sköldberg

Min revisionsberättelse har lämnats 18 maj 2017
BDO Melardalen AB


Thomas Jendal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Blå Blom
Org.nr. 716420-2199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Blå Blom för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Blå Blom för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Stockholm den 18 maj 2017

BDO Mälardalen AB



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor