

Årsredovisning för
Brf Blåmesen 17
769622-0925

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9-10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Blåmesen 17, 769622-0925 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln har under året utförts av medlemmarna

Vid årets slut var medlemsantalet 6 st fördelade på 5 st lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningens säte är i Karlstad.

Styrelsen

Ordförande	Gerd Svenfors
Sekreterare	Maria Haglund
Ledamot	Lars Eriksson

Suppleant Anders Styffe

Revisor LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Blåmesen 17
Adress:	Bäckeboogatan 11 A-E, 654 65 Karlstad
Byggår:	1954 ombyggnadsår 2007
Taxeringsvärde:	1 798 000 kr varav byggnadsvärde 1 347 000 kr
Lägenhetsfördelning:	5 stycken lägenheter i en huskropp
Total boyta:	268 m ²
Fastighetens areal:	850 m ²

Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	3 st
3 rum och kök	2 st
Garage	2 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av låskolvar på samtliga dörrar i fastigheten.
Radonmätning klar, nya badrumsfläktar har satts in i två lägenheter.
Ny mätning påbörjades i samma lägenheter.
Vattenläckage anmält i april i lgh 1104 och 1102.
Omfattande reparationer av hall, kök och badrum genomfördes.
Tackläckage från vind i lägenhet 1105. Akut åtgärd.
Spolning av avloppsrören i fastigheten genomfördes.
Byte av ventil på värmesystemet.

Övrigt:

Överlåtelse av lägenhet 1103 från Anton Alsing till Anna Sundqvist.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 972 010	156 799	-48 229	-57 105
Resultatdisposition			-57 105	57 105
Fondavsättning		6 000	-6 000	
Årets resultat				-30 983
Vid årets slut	1 972 010	162 799	-111 334	-30 983

Flerårsöversikt

	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>Belopp i kr 2015</i>
Nettoomsättning	261 768	259 068	261 769	250 968
Resultat efter finansiella poster	-30 983	-57 105	26 216	-6 026
Resultat i % av nettoomsättningen	-11,8	-22,0	10,0	-2,4
Soliditet, %	36,7	37,0	37,6	37,2
Balansomslutning	5 428 955	5 471 391	5 531 099	5 520 926
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	936	936	936	936
Lån	12 558	12 621	12 685	12 748
Gemensam elkostnad	40	34	29	28
Värmekostnad	181	168	185	148
Vattenkostnad	31	37	39	32

A

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	-111 334
årets resultat	-30 983
Totalt	<u>-142 317</u>

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde	6 000
balanseras i ny räkning	<u>-148 317</u>
Summa	-142 317

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	261 768	259 068
Summa rörelseintäkter		261 768	259 068
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-175 824	-199 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-55 789	-55 789
Summa rörelsekostnader		-231 613	-255 262
Rörelseresultat		30 155	3 806
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 138	-60 911
Summa finansiella poster		-61 138	-60 911
Resultat efter finansiella poster		-30 983	-57 105
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-30 983	-57 105
Skatter			
Årets resultat		-30 983	-57 105

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 153 493	5 196 798
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	12 484
Summa materiella anläggningstillgångar		5 153 493	5 209 282
Summa anläggningstillgångar		5 153 493	5 209 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		165	5 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 140	4 036
Summa kortfristiga fordringar		4 305	9 934
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		271 157	252 175
Summa kassa och bank		271 157	252 175
Summa omsättningstillgångar		275 462	262 109
SUMMA TILLGÅNGAR		5 428 955	5 471 391

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 972 010	1 972 010
Fond fastighetsunderhåll		162 799	156 799
Summa bundet eget kapital		2 134 809	2 128 809
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-111 334	-48 229
Årets resultat		-30 983	-57 105
Summa fritt eget kapital		-142 317	-105 334
Summa eget kapital		1 992 492	2 023 475
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 348 500	3 365 500
Summa långfristiga skulder		3 348 500	3 365 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	17 000	17 000
Leverantörsskulder		20 519	20 516
Skatteskulder		11 408	11 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	39 036	33 552
Summa kortfristiga skulder		87 963	82 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 428 955	5 471 391

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 K2 regelverket. Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Månadsavgifter	250 968	250 968
Garagehyror	10 800	10 800
Hyresförluster garage	0	-2 700
	261 768	259 068

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	10 663	9 135
Värme	48 453	45 052
Vatten och avlopp	8 415	9 828
Renhållning, sophantering	4 511	4 156
Reparation och underhåll	34 688	9 709
Övriga driftskostnader	7 512	1 807
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	5 674	5 674
Fastighetsförsäkringar	4 661	4 517
Gemensam tv-anläggning	7 219	7 060
Förbrukningsinventarier	0	7 990
Förbrukningsmaterial	888	0
Planerat underhåll	12 438	52 321
Kontorsmaterial	165	0
Övriga föreningskostnader	5 263	15 421
Administrationskostnader	15 168	14 604
Extern revisionskostnad	6 500	0
Bankkostnader	3 606	3 416
Övriga främmande tjänster	0	8 783
Summa	175 824	199 473

A

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 397 010	5 397 010
	<u>5 397 010</u>	<u>5 397 010</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-200 212	-156 907
-Årets avskrivning enligt plan	-43 305	-43 305
	<u>-243 517</u>	<u>-200 212</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 153 493	5 196 798
Bokfört värde byggnader	4 087 044	4 130 349
Bokfört värde mark	1 066 449	1 066 449
	<u>5 153 493</u>	<u>5 196 798</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 420	62 420
Vid årets slut	<u>62 420</u>	<u>62 420</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-49 936	-37 452
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 484	-12 484
Vid årets slut	<u>-62 420</u>	<u>-49 936</u>
Redovisat värde vid årets slut	0	12 484

#

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
SEB	2019-06-28	1,58%	1 575 000	1 575 000
SEB	2019-07-28	1,53%	1 000 000	1 000 000
SEB	2020-12-28	1,83%	790 500	807 500
			3 365 500	3 382 500
Varav kortfristig del 1 år			-17 000	-17 000
Kvarstående långfristig del			3 348 500	3 365 500
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-68 000	-68 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			3 280 500	3 297 500

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 450 000	3 450 000
Summa ställda säkerheter	3 450 000	3 450 000

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser Inga

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 064	554
Förutbetalda intäkter	21 814	21 814
Felinbetalt belopp	0	2 485
Övriga upplupna kostnader	9 158	8 699
	39 036	33 552

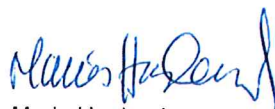
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2019:

Offert tas in för långsiktig plan för takbyte, åtgärder på vind efter läckage.



Gerd Svenfors
Styrelseordförande



Maria Haglund



Lars Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2019.



Jens Forneng
LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blåmesen 17
Org.nr 769622-0925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåmesen 17 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blåmesen 17 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 26 april 2019



Jens Forneng
Auktoriserad revisor