

Årsredovisning för Brf Bläckhornet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bläckhornet registrerades 1970.12.03. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 1971 fastigheten Gamla Uppsala 86:53, Uppsala kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet består av:

- 7 bostadshus i 2 våningar
- 4 bostadshus i 3 våningar
- 4 bostadshus i 6 våningar
- 2 kvartershus och 8 garagebyggnader

Föreningen upplåter 316 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum med kokvrå	4 st	148 m ²
1 rum och kök	84 st	3 476 m ²
2 rum och kök	88 st	5 468 m ²
3 rum och kök	96 st	7 244 m ²
4 rum och kök	44 st	3 916 m ²
Total bostadsarea uppgår till		20 252 m ²
Garage	88 st	
Parkeringsplatser	177 st (varav 16 st är besöksparkeringar)	

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Ett axplock av genomfört underhåll

Entréportar låghus	2012
Målning takkondens	2013
Värmeåtervinning	2013
Inviduell el	2013
Fönsterbyte	2015
Målning/lagning av trapphus, balkonger	2015-2016
Garagerenovering	2015
Stamrenovering, höghus	2016
Ny tvättstugepark	2017

Styrelsen

		Vald t o m
Karin Hammarsten	Ordförande	2019
Jörgen Åkerström	Vice ordförande	2018
Ulrika Detrumf	Sekreterare	2019
René Fernandez	Ledamot	2018
Johannes Kjellström	Ledamot	Avgick 17-05-10
Annelie Olofsson	Suppleant	2018
Samir Khorshid	Suppleant	2018

Revisorer

Tomas Jonasson, Borev Revisionsbyrå	Extern revisor	2018
Anna Thorell	Intern revisor	2018

Valberedning

Emelie Vickers	2018
Tobias Arnehall	2018

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.
Styrelsen har under 2017 haft 13 st protokollförda sammanträden.
Planeringsdag var den 29 november 2017.

Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:
Upplands Boservice (fastighetsskötsel och ventilation), Ekeby Städ (städ), Com Hem AB (Kabel-TV), Bredbandsbolaget (bredband), ERAB (el-styrning), Upplands Brandservice (SBA), Kone hissar (hisservice), Lås- och säkerhetscenter (nyckelhantering), Q-Park (parkeringsövervakning), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister), Vattenfall (elnät), Energi Sverige (el), Relita Avfuktning (platongolvsbesiktning och försäkringsärenden), Uppsala kommun (lekplatsbesiktning), Uppvit (tvättstugeservice), RagnSells (återvinning), Söderby Rör (VS), Erlandsson Bygg (byggservice och försäkringsärenden).

Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2017 har 36 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 21 st).
Medlemmar vid årets slut var 354 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas, att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten. 65 st andrahandsuthyrningar under 2017.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 4 884 619 kr, varav reparationer 452 892 kr och försäkringskostnader 2 393 707 kr. De största åtgärderna under året har varit:

Ny tvättstugepark	1 227 275 kr
Besiktning lägenheter	152 381 kr
Ombyggnad 4 rökluckor	174 750 kr
Byte 4 shuntar	102 577 kr
Staket, grillplatser, asfaltering	149 291 kr

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 april 2017 och kommer att höjas med 5% från 1 april 2018 på grund av inflation och investeringar.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	15 589 tkr	14 889 tkr	14 844 tkr	14 545 tkr
Rörelseresultat efter finansiella poster (tkr)	-381 tkr	-384 tkr	-2 996 tkr	953 tkr
Balansomslutning (tkr)	39 334 tkr	41 102 tkr	42 475 tkr	42 281 tkr
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	2,03%	2,88%	3,74%	10,79%
Bankskuld/lgh yta (kr/m ²)	1 740 kr	1 791 kr	1 842 kr	1 419 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m ²	658 kr	645 kr	645 kr	630 kr

Verksamheten under året

Föreningens styrelse är tillsatt av alla våra medlemmar på årsstämman för att på bästa sätt tillvarata våra gemensamma intressen för ett gott boende.

Men det är inte alltid lätt att se vad styrelsen faktiskt gör, och därför följer här några exempel på vad vi arbetat med under året;

- Föreningslokalen (46 ggr) och övernattningsrummen (68 dygn) har varit möjliga att låna under alla dagar i veckan.
- Åtgärdat en rad incidenter:
- 14 st försäkringsärenden i lägenheter, varav 7 st vattenskador upptäcktes vid extra fuktbesiktning av samtliga lägenheter under våren, och 1 st brand i lägenhet som total skadats.
- 2 sekretess ärenden till myndigheter och upprepade strörningar från grannar mm.
- Planerat och budgeterat för kommande år
- Genomfört nödvändiga besiktningar t.e.x hissar, lekplatser.
- Ny maskinpark i tvättstugorna
- Lgh besiktning fuktkontroll
- Nya grillplatser
- Nya rökluckor i höghus
- Upphandlar nya avtal inom ventilation, fastighetsskötsel och VS

Årets underskott

Årets underskott beror främst på vattenskador upptäckta i samband med stor fuktkontroll under våren 2017. Detta har påverkat resultatet negativt för 2017 med 944 892 kronor.

Verksamheten under kommande år

- Uppdatering underhållsplan 2018
- Projektering för nytt låssystem, genomförande februari-mars 2018
- Platongolvsbesiktning genomförs april 2018
- Projekterat för nya allmänna dörrar, bytet genomförs 2018
- Projekterat för nya entréer på låghus, sker under hösten 2018
- Nytt ytskick på golv i källarkorridor, höghus, 2018

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.

Föreningen har gjort en uppdatering av underhållsplanen under 2016.
Styrelsen bedömer att följa underhållsplanen, vilket innebär en avsättning med 2 025 200 kr per år.

Föreningen har under året amorterat 1 032 000 kr (2,85%) av föreningens ingående skuld 2017.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 476 844	55 102	32 420	-383 673
Disposition av 2016 års resultat		2 025 200	-408 873	383 673
Uttag enligt stämmobeslut		-2 000 000		
Årets resultat				-381 497
Belopp vid årets utgång	<u>1 476 844</u>	<u>80 302</u>	<u>-376 453</u>	<u>-381 497</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-376 453
Årets resultat, underskott	<u>-381 497</u>
	-757 950

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	2 025 200
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-2 000 000
Till balanserat resultat överföres	<u>-783 150</u>
	-757 950

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
Årsavgifter	13 261 197			13 065 276	
Hysesintäkter	1 038 353		1	1 033 505	
EI	724 346			743 604	
Bredbandsavgift	565 008	15 588 904		47 084	14 889 469
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Försäkringsersättningar	1 448 815			438 588	
Q-park	57 453			57 530	
Avgift andrahandsupplåtelser	247 921			252 401	
Gemensamhetslokaler	10 600			7 650	
Övriga intäkter	12 553	<u>1 777 342</u>		2 637	<u>758 806</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>17 366 246</u>			<u>15 648 275</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-8 996 727		2	-7 984 273	
Administrationskostnader	-317 736			-306 992	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-457 900	-9 772 363	3	-443 048	-8 734 313
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-452 892			-435 692	
Försäkringsskador	-2 393 707			-496 189	
Planerat underhåll	-2 038 020	-4 884 619		-3 194 221	-4 126 102
Personalkostnader		-205 450	4		-210 575
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-2 239 148		5	-2 290 402	
Inventarier	0	-2 239 148		0	-2 290 402
RÖRELSERESULTAT		264 666			286 883
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	6			218	
Räntekostnader	-646 169	-646 163		-670 774	-670 556
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>-381 497</u>			<u>-383 673</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-381 497</u>			<u>-383 673</u>

BALANSRÄKNING

	<u>2017</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	31 584 216		5	33 579 031	
Installationer	1 700 835		6	1 945 168	
Mark	2 610 000	35 895 051		2 610 000	38 134 199
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Medlemsavgifter/hyror	98 014			32 354	
Fordran elintäkter	272 708			281 431	
Övriga fordringar	441 189		7	24 600	
Förutb kostnader och uppl intäkter	508 770	1 320 681	8	341 993	680 378
Kassa och bank		<u>2 117 949</u>			<u>2 286 989</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>39 333 681</u>			<u>41 101 566</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	1 476 844			1 476 844	
Yttre reparationsfond	80 302	1 557 146		55 102	1 531 946
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	-376 453			32 420	
Årets resultat	-381 497	-757 950		-383 673	-351 253
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		34 205 524	9		35 237 524
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 032 000			1 032 000	
Leverantörsskulder	1 659 045			1 703 383	
Egna skatteskulder	38 337			36 765	
Personalens källskatt	27 840			24 900	
Sociala avgifter	27 164			26 078	
Upplupna kostnader	201 838		10	510 953	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	1 342 737	<u>4 328 961</u>		1 349 270	<u>4 683 349</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>39 333 681</u>			<u>41 101 566</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	67 år
Säkerhetsdörrar	25 år
Ombyggnad fastighetsförbättringar	50 år
Tak	25 år
Målning takkondens	20 år
Markanläggning	20 år
Asfaltering	10 år
Fönsterbyte	50 år
Garage	15 år
Elinstallationer	15 år
Värmeåtervinning	10 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hysesintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyra garage	514 950	516 600
Hyra parkering	513 900	507 350
Hyra förråd	<u>9 503</u>	<u>9 555</u>
SUMMA	<u>1 038 353</u>	<u>1 033 505</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	1 169 484	1 128 996
Fastighetsskötsel, extra tjänster	244 806	170 580
Städning Entreprenad, inkl storstäd (2017)	570 568	392 150
Hisskostnader	120 121	90 945
Serviceavtal	292 359	126 323
Bevakningskostnader	0	21 056
Gemensamhetslokaler	2 122	10 675
El	1 420 010	1 407 482
Värme	2 820 505	2 761 515
Vatten	659 769	695 718
Sophämtning	462 475	493 483
Försäkringar	264 425	246 971
Kabel TV/Bredband	656 393	153 860
Förbrukningsinventarier	0	12 004
Revision	17 688	17 688
Övriga fastighetskostnader	<u>296 002</u>	<u>254 827</u>
SUMMA	<u>8 996 727</u>	<u>7 984 273</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2016 uppgick till maximalt 1.268 kr/lgh och för 2017 maximalt 1.315 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisionsarvode	2 300	2 300
Övriga uppdrag	0	0
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>2 300</u>	<u>2 300</u>

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsen	127 000	113 700
Övriga arvoden	31 000	44 450
Bilersättning, skattefri	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	158 000	158 150
Sociala avgifter	<u>45 150</u>	<u>50 125</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>203 150</u>	<u>208 275</u>

NOT NR 5

Gamla Uppsala 86:53

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	180 236 000	180 236 000
Byggnadsvärde	130 190 000	130 190 000
Markvärde	<u>50 046 000</u>	<u>50 046 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>180 236 000</u>	<u>180 236 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	176 000 000	176 000 000
Lokaler	4 236 000	4 236 000

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bokfört värde:		
Byggnader	22 633 742	22 633 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 375 411	-17 035 905
Årets avskrivningar	<u>-339 506</u>	<u>-339 506</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 714 917	-17 375 411
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 918 825</u>	<u>5 258 331</u>
Säkerhetsdörrar	4 100 150	4 100 150
Ingående ackumulerade avskrivningar	-984 036	-820 030
Årets avskrivningar	<u>-164 006</u>	<u>-164 006</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 148 042	-984 036
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 952 108</u>	<u>3 116 114</u>
Färdigställande standardförbättringar	9 754 526	9 754 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 420 913	-3 225 822
Årets avskrivningar	<u>-195 091</u>	<u>-195 091</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 616 004	-3 420 913
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 138 522</u>	<u>6 333 613</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tak	6 915 000	6 915 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 566 515	-6 289 915
Årets avskrivningar	<u>-276 600</u>	<u>-276 600</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 843 115	-6 566 515
Utgående restvärde enligt plan	<u>71 885</u>	<u>348 485</u>
Målning takkondens	1 362 500	1 362 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-272 500	-204 375
Årets avskrivningar	<u>-68 125</u>	<u>-68 125</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-340 625	-272 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 021 875</u>	<u>1 090 000</u>
Fönsterbyte	15 575 535	15 575 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-623 022	-311 511
Årets avskrivningar	<u>-311 511</u>	<u>-311 511</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-934 533	-623 022
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 641 002</u>	<u>14 952 513</u>
Garage	1 000 000	1 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-133 334	-66 667
Årets avskrivningar	<u>-66 667</u>	<u>-66 667</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 001	-133 334
Utgående restvärde enligt plan	<u>799 999</u>	<u>866 666</u>
Markanläggning	8 400 000	8 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 940 000	-6 520 000
Årets avskrivningar	<u>-420 000</u>	<u>-420 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 360 000	-6 940 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 040 000</u>	<u>1 460 000</u>
Asfaltering	2 045 626	2 045 626
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 892 317	-1 687 754
Årets avskrivningar	<u>-153 309</u>	<u>-204 563</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 045 626	-1 892 317
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>153 309</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>31 584 216</u>	<u>33 579 031</u>

NOT NR 6

Installationer

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Elinstallationer	1 437 500	1 437 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-383 332	-287 499
Årets avskrivningar	<u>-95 833</u>	<u>-95 833</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-479 165	-383 332
Utgående restvärde enligt plan	<u>958 335</u>	<u>1 054 168</u>
Värmeåtervinning	1 485 000	1 485 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-594 000	-445 500
Årets avskrivningar	<u>-148 500</u>	<u>-148 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-742 500	-594 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>742 500</u>	<u>891 000</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>1 700 835</u>	<u>1 945 168</u>

<u>NOT NR 7</u>	<u>Övriga fordringar</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skattekonto	1 875	1 877
Övriga kortfristiga fordringar	<u>439 314</u>	<u>22 723</u>
SUMMA	<u>441 189</u>	<u>24 600</u>

<u>NOT NR 8</u>	<u>Förutbetalda kostnader</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	280 000	254 380
Förutbetalda kostnader	<u>228 770</u>	<u>87 613</u>
SUMMA	<u>508 770</u>	<u>341 993</u>

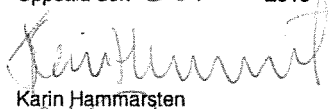
<u>NOT NR 9</u>	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2019.10.16	1,70%	8 242 524
Nordea	2019.02.20	3,00%	8 620 000
Nordea	2019.09.18	1,95%	9 350 000
Nordea	2018.01.13	0,44%	9 025 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>35 237 524</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-1 032 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>34 205 524</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2022.12.31			30 077 524

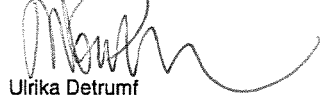
<u>NOT NR 10</u>	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupna räntor	999	817
Upplupet revisionsarvode	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader	<u>182 839</u>	<u>492 136</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>201 838</u>	<u>510 953</u>


<u>NOT NR 11</u>	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar	45 044 700	45 044 700

NOT NR 11 Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala den 28/2 2018


Karin Hammärsten

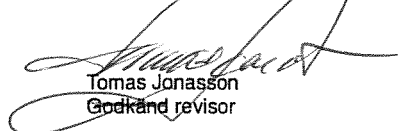

Ulrika Detrumf


Jörgen Åkerström


René Fernandez

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 20/3-2018


Tomas Jonasson
Godkänd revisor


Anna Thorell

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bläckhornet, org.nr 717600-8105

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf bläckhornet, för år 2017

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 bläckhornet, för år 2017 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 revisionssed 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 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 någon väsentligt avseende:

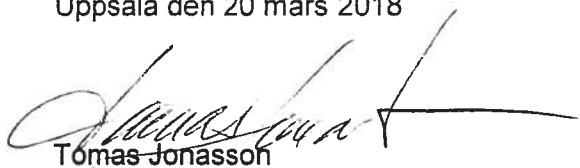
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition 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 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 förenlig med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Uppsala den 20 mars 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Revisionsberättelse

Jag, Anna Thorell, är av Bläckhornet, org.nr. 717600-8105, vald lekmannarevisor, för räkenskapsåret 2017 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp fattade styrelsebeslut. Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat. Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänn styrelsens förslag till resultatdisposition, samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Uppsala 2018- 02-28



Anna Thorell