



Bostadsrättsföreningen Helge 2

Org.nr. 716456-7401

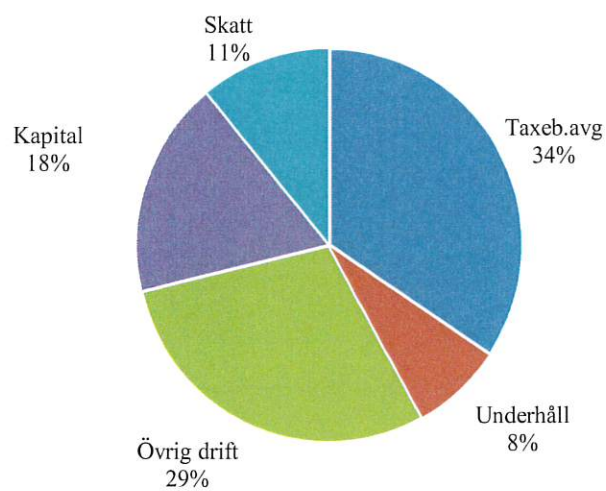
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2017-01-01—2017-12-31

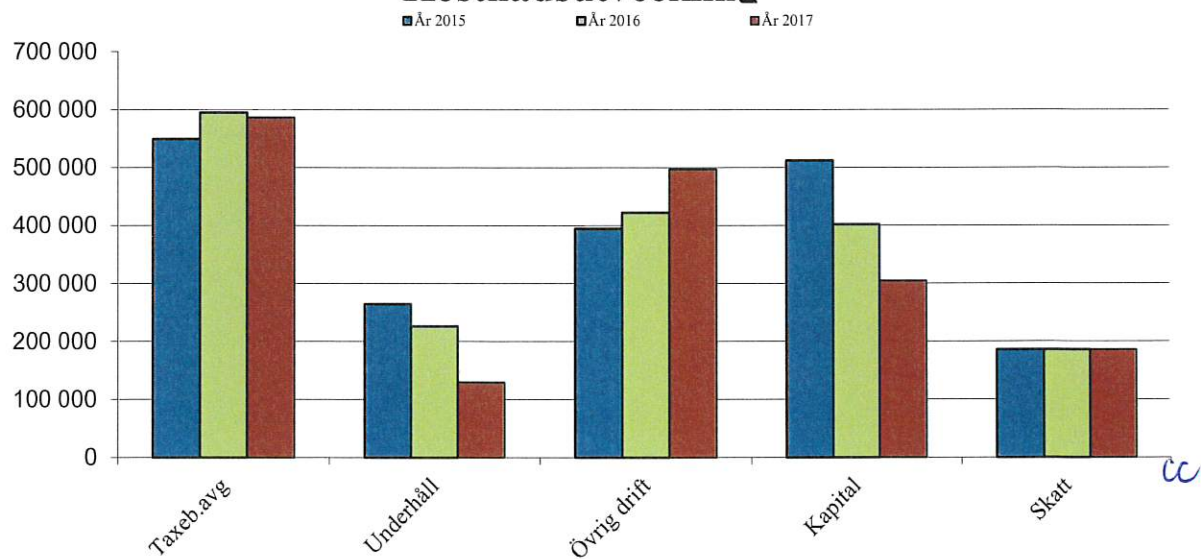
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Helge 1,2 och 3. På fastigheten har under året 1988 uppförts 40 hus med adress Arons Eriks väg 3-81 och innehåller 40 småhus med bostadsrätt. Föreningen äger och förvaltar dessutom fastigheten Helge S:1. På fastigheten har 1989 uppförts 1 hus som används som gemensamhetslokal med adress Arons Eriks Väg 83.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
4 rum och kök	40	4320
Bostäder	40	4320

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2017.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast den 1 januari 2009 med 200 kr (3,4 %) och sänktes 2015 med 150 kr (2,46 %). Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om att sänka avgifterna med 150 kr från och med 1 januari 2018. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 644 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Medlemsantal

Under året har 5 (6) lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 64 (60). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2017. I stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Valda till stämman
Mats Lindqvist	ordförande	2018
Bengt Pettersson	vice ordförande	2018
Kalle Strand	sekreterare	2018
Tomas Persson	ledamot	2019
Erika Willman	ledamot	2019
Anders Eklund	suppleant	2018
Agneta Eliasson	suppleant	2018

cc

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mats Lindqvist, Bengt Pettersson, Kalle Strand och suppleanterna Anders Eklund och Agneta Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 6 (6) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats Lindqvist, Bengt Pettersson, Kalle Strand och Thomas Persson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mats Sporre samt Christina Cederlöf, BoRevision AB med Jörgen Götehed, BoRevision AB som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Carl Gunnar Höij och Eva Pettersson med Carl-Gunnar Höij som sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historik, underhåll

Alla värmepannor har bytts ut under åren 2003 – 2011

Badrum, både uppe och nere är renoverade under åren 1999-2009

Garageportar har satts in under åren 2002-2009

Målning av fasader på samtliga hus och carportar samt fönster som påbörjades 2009 har slutförts.

Även föreningslokalen är målad och där har stuprör bytts ut.

Samtliga tak är besiktigade 2010 och trasiga takpannor har bytts ut liksom skadade vindskivor.

Nya möbler till föreningslokalen har införskaffats 2010

Alla ytterdörrar är utbytta fram till 2011

Nocktätning är gjord på samtliga hus, skogen gallrades, underhåll av asfaltering är påbörjad, termostater har bytts ut i 20 hus och i föreningslokalen samt viss belysningsarmatur byttes ut under 2012

Termostater har bytts ut i resterande hus samt nya varvtalsstyrda pumpar och styrutrustning till dessa i samtliga fjärrvärmecentralen under 2013.

Nya vitvaror i föreningslokalen. Taken i Helge 2 övre har rengjorts och behandlats mot mossor och annan påväxt under 2014-2015. Ny asfalt har lagts på infart Helge 2 nedre och övre, samt förbättringar enligt plan under 2014-2015.

Årets underhåll

Byte av förrådsdörrar

Planerat underhåll

Fortsatt asfaltering

Fortsatt byte av förrådsdörrar

Byte av kranar för ingående vatten och fjärrvärme

Se över ventilationen

Fortsatt byte av gatubelysning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	2870	2867	2856	2 928	2 928
Resultat efter finansiella kostnader, tkr	705	587	490	511	215
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	661	661	661	678	678
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	224	126	79	42	7
Lån per kvm	4435	4594	4753	4913	5072
Soliditet i %	16	13	10	8	6
Likviditet i %	169	126	96	76	49
Genomsnittlig skuldränta i %	1,59	2,02	2,49	2,97	3,52

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 390 917	0	542 605	513 461	586 556
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				586 556	-586 556
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			554 000	-554 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-129 719	129 719	
Årets resultat					705 215
Belopp vid årets slut	1 390 917	0	966 886	675 736	705 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 100 017
Årets resultat	705 215
Reservering till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-554 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	129 719
Summa till stämmans förfogande	1 380 950

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 380 950
--------------------------------	------------------

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

cc

Resultaträkning		2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 869 766	2 867 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 175
Summa rörelseintäkter		2 869 766	2 878 253
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 201 090	-1 134 650
Planerat underhåll	Not 5	-129 719	-226 500
Övriga externa kostnader	Not 6	-11 047	-12 275
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-57 399	-55 997
Avskrivningar	Not 8	-461 511	-461 513
Summa rörelsekostnader		-1 860 765	-1 890 935
Rörelseresultat		1 009 001	987 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	589	1 013
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-304 375	-401 775
Summa finansiella poster		-303 786	-400 762
Resultat efter finansiella poster / före skatt		705 215	586 556
Årets resultat		705 215	586 556
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		705 215	586 556
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-554 000	-426 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		129 719	226 500
Årets överskott		280 934	387 056

cc

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	<u>21 413 904</u>	<u>21 875 415</u>
		21 413 904	21 875 415
Summa anläggningstillgångar		21 413 904	21 875 415
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaljänstkonto HSB Dalarna		1 552 993	1 157 519
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	443
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 785	141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>81 752</u>	<u>77 152</u>
		1 648 530	1 235 255
Kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	300 000
Kassa och bank	Not 15	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
		3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		1 951 530	1 538 255
Summa tillgångar		23 365 433	23 413 670

CC

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	1 390 917	1 390 917
Yttre underhållsfond	966 886	542 605
	<u>2 357 803</u>	<u>1 933 522</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	675 736	513 461
Årets resultat	705 215	586 556
	<u>1 380 951</u>	<u>1 100 017</u>
Summa eget kapital	3 738 753	3 033 538
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>18 469 150</u>	<u>19 157 750</u>
	18 469 150	19 157 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	688 600	688 600
Leverantörsskulder	140 861	191 445
Aktuella skatteskulder	2 993	2 993
Fond för inre underhåll	6 216	6 216
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	
	12 858	11 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	<u>306 002</u>	<u>322 019</u>
	1 157 530	1 222 382
Summa skulder	19 626 680	20 380 132
Summa eget kapital och skulder	23 365 433	23 413 670

100

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 009 001	987 318
Avskrivningar	461 511	461 513
Erhållen ränta	589	1 013
Erlagd ränta	-304 375	-401 775
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 166 726	1 048 069
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 801	-7 802
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-64 851	119 188
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 084 074	1 159 455
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-688 600	-688 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-688 600	-688 600
Årets kassaflöde	395 474	470 855
Likvida medel vid årets början	1 460 519	989 664
Likvida medel vid årets slut	1 855 993	1 460 519

cc

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,7%
-----------	------

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 7 687 per hus.

Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 12 509 219 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

cc

Noter		2017	2016
Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter	2 856 000	2 856 000
	Övriga intäkter	13 766	11 078
		2 869 766	2 867 078
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	11 175
		0	11 175
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	70 097	42 426
	Löpande underhåll	81 464	43 519
	Taxebundna kostnader:		
	El	22 325	22 589
	Uppvärmning	381 085	380 585
	Vatten	127 986	139 424
	Sophämtning	50 826	48 532
	Fastighetsavgift/skatt	186 000	186 000
	Förvaltningskostnader	136 210	134 713
	Övriga driftskostnader	145 097	136 862
		1 201 090	1 134 650
Not 5	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	129 719	0
	Utfört underhåll mark	0	226 500
		129 719	226 500
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial, tele, porto	525	1 576
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	336	111
	Extern revision	9 586	9 888
	Övriga externa kostnader	600	700
		11 047	12 275
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	33 739	33 175
	Mötesarvode	9 125	8 616
	Arvode internrevisor	1 072	1 172
		43 936	42 963
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	13 463	13 034
	Summa personalkostnader	57 399	55 997
	Föreningen har inga anställda		
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	461 511	461 513
		461 511	461 513
Not 9	Ränteutgifter och liknande resultatposter		
	Ränteutgifter bank och kortfristiga placeringar	589	968
	Ränteutgifter skattekonto	0	45
		589	1 013
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	304 375	401 775
		304 375	401 775

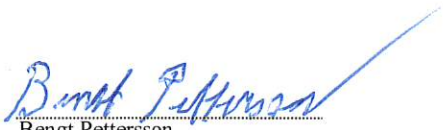
Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 11	Byggnader och mark					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 181 038	32 181 038			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 181 038	32 181 038			
	Ingående ackumulerad nedskrivning av fastighet	-4 700 000	-4 700 000			
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 700 000	-4 700 000			
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-7 072 222	-6 610 709			
	Årets avskrivningar	-461 511	-461 513			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 533 733	-7 072 222			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 466 599	1 466 599			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 466 599	1 466 599			
	Bokfört värde	21 413 904	21 875 415			
	Taxeringsvärde					
	Byggnad	17 080 000	17 080 000			
	Mark	7 720 000	7 720 000			
	Taxeringsvärde totalt	24 800 000	24 800 000			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	13 785	141			
		13 785	141			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda fastighetsförsäkring	60 474	55 963			
	Förutbetalda kabel-TV	21 244	21 121			
	Upplupna ränteintäkter	34	68			
		81 752	77 152			
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Kortfristig placering i HSB Dalarna	300 000	300 000			
		300 000	300 000			
Not 15	Kassa och Bank					
	Handkassa	3 000	3 000			
		3 000	3 000			
Not 16	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	1 390 917	0	542 605	513 461	586 556
	2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				586 556	-586 556
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			554 000	-554 000	
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-129 719	129 719	
	Årets resultat					705 215
	Belopp vid årets slut	1 390 917	0	966 886	675 736	705 215
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	Stadshypotek	721767	1,54%	2018-03-01	6 885 000	7 225 000
	Stadshypotek	789497	1,45%	2019-03-01	5 670 000	5 950 000
	Stadshypotek	843577	1,45%	2020-03-01	6 602 750	6 671 350
					19 157 750	19 846 350
	Kortfristig del av långfristig skuld				688 600	688 600
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 469 150	19 157 750
	Beräknad amortering under de närmaste 5 åren			3 443 000		

6 885 000 kr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som redovisas som kortfristiga.

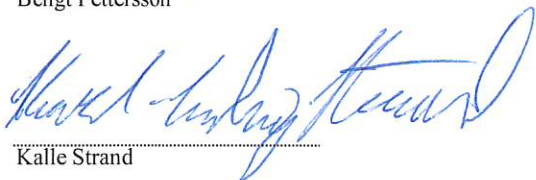
cc

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	12 858	11 108
	12 858	11 108
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	3 000	3 000
Upplupen värme	50 000	50 000
Upplupet vatten	11 000	11 000
Upplupen renhållning	4 500	4 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 467	13 019
Förutbetalda hyror och avgifter	204 344	221 479
Upplupna räntekostnader	7 658	8 036
Upplupet revisionsarvode	12 033	10 985
	306 002	322 019
Not 20 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna fastighetsinteckningar	29 381 000	29 381 000
Ställda fastighetsinteckningar	29 381 000	29 381 000 <i>cc</i>

Borlänge den 14 / 3 2018


Bengt Pettersson


Erika Willman

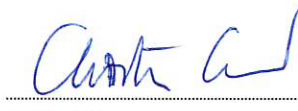

Kalle Strand


Mats Lindqvist


Thomas Persson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2018-03-28


Mats Sporre
Av föreningen vald revisor


BoRevision
Christina Cederlöf

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Helge 2 org.nr 716456-7401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helge 2 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. CC

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Helge för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Borlänge den 28/3 2018



Christina Cederlöf
BoRevision AB



Mats Sporre
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.