

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mehmet Akbas	Ledamot	Hemsidesansvarig
Issa Sten Gabriel	Ledamot	Ordförande
Yasin Karadag	Ledamot	Teknisk ansvarig
Anne Maria Nyssönen	Ledamot	Andrahandsavtal ansvarig
Robert Saldamli	Ledamot	Kassör
Asir Akalin	Suppleant	
Yaser Altemimi	Suppleant	
Nohara Bricha Shamooun	Suppleant	
Per-Uno Åslund	Suppleant	Mark och skötsel ansvarig

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Gebrail Baylan
Alexander Haddad

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tornet 8	2013	Botkyrka
Tornet 9	2013	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2014 och består av 4 småhus.

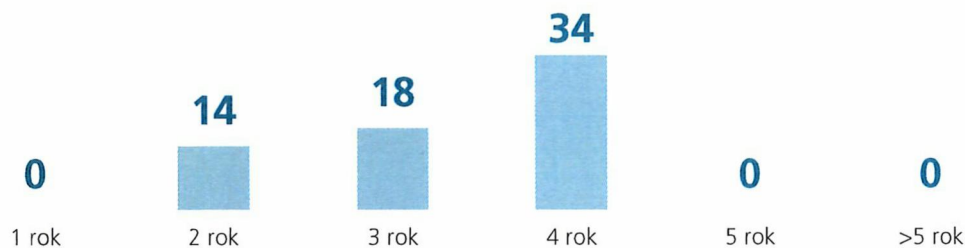
Fastigheternas värdeår är 2013 och består av 9 flerbostadshus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 170 m², varav 5 170 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tornet 8 och Toret 9

Kommentar

i Botkyrkakommun

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2018	OVK utförd. Görs var 3:e år
Energideklaration	2018	Energideklaration utförd. Gäller i 10 år
Postlådor	2018	Postlådorna flyttade till innergården
5 års besiktning	2018	Bokloks besiktning av lägenheterna och området enligt 5 års garantin. 5 års garantin har upphört. Nu gäller ansvars garantin i 5 år.
Stamspolning	2018	Utförs av Solna högtryck
Trästockar	2018	Trästockar runt gräsplättarna så att bilar inte går in på gräset
Filterbyte	2017 - 2018	Beställning av filter till medlemmar
Silar i lågvatten brunnar	2017 - 2018	Lagt in sil i berörda brunnar
Byggt kompletterande trappa vid hus 7	2017 - 2018	Då de inte fanns räcke eller något skydd vid befintligt trappsteg
Staket runt lekheten mot parkeringen	2017 - 2018	Hindra barnen från att springa ut bland bilarna
Balans stockar	2017 - 2018	Intill lekheten där barnen kan balansera på stockar
Lekhage och gungor	2017 - 2018	En liten lekplats för de minsta barnen
Tillsyn av vind och tak	2017 - 2018	kontrollera alla berörda ytor för skador eller skadedjur
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Rekommendation: Johan Ekdahl Gnesta Ventilationsmontage & Service AB

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, en del av SBC
Försäkring	Trygg Hansa
Parkering	Q-park
TV, Internet & telefoni	Telia
Soppantering	Srv
Vatten	Botkyrka Kommun
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Service avtal	Södertörns Fjärrvärme

Föreningens ekonomi

Styrelsen har amorterat 500 000 kr extra på föreningens lån 2018.

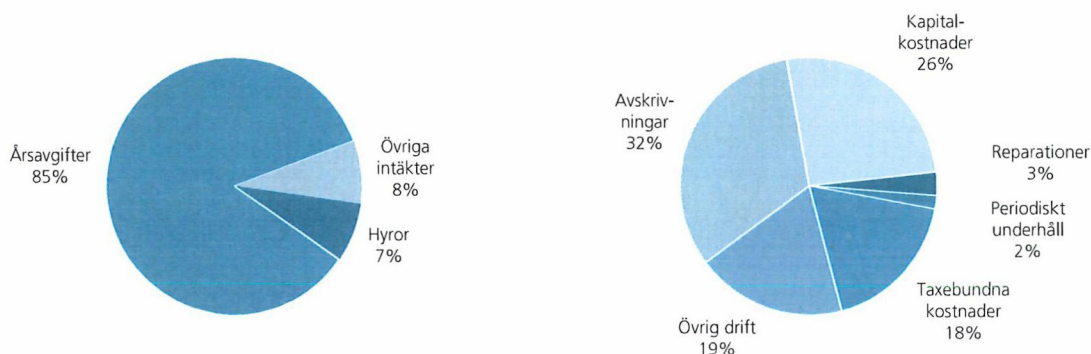
Styrelsen har planerat i budgeten att amortera ytterligare 500 000 kr på föreningens lån 2019.

Styrelsen har diskuterat att lägga fram ett förslag för röstning på ordinarie föreningsstämma där vi kontaktar vår förvaltning, Österåkers Bostadsrättsförvaltning och skapar en bankkonto eller liknande där vi kan spara pengar för framtida större underhåll. Detta för att minska risken för att belåna föreningen ytterligare.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 185 045	2 243 756
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 650 463	3 695 952
Finansiella intäkter	508	158
Minskning kortfristiga fordringar	19 019	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 720	0
	3 676 710	3 696 110
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 562 290	1 389 244
Finansiella kostnader	980 612	1 163 975
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	218 056
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 278
Minskning av långfristiga skulder	971 748	874 248
Minskning av kortfristiga skulder	0	71 019
	3 514 650	3 754 820
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 347 105	2 185 045
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	162 060	-58 710

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2018 har styrelsen utfört följande:

Energideklaration som utfördes av Allabrf. Föreningen fick ett C i betyg.

Underhållsplan beställd av K&B Förvaltning.

OVK utförd av Scandvik AB.

Postlådor flyttade till innergården för bättre uppsikt av Gabs Entreprenad AB.

Trästockar runt gräsplättarna för att hindra att bilar förstör gräset utförd av Gabs Entreprenad AB.

Löv på radhusens tak rensades av Gabs Entreprenad AB.

El stolpar för bilparkeringarna felanmälda och åtgärdade av Gabs Entreprenad AB.

Staket Runt gungorna på lekplatsen, slipning av sittplatsen på lekplatsen och lyktstolpar åtgärdade av Gabs Entreprenad AB.

Tvätt av ytterentré altanerna framför flerbostadshusen med grönsåpa utförd av Gabs Entreprenad AB.

Omförhandling av vårt befintliga TV, Bredband och Ip-telefoni abonnemang hos Telia. Omförhandlingen innebär ett TV-paket Lagom, höjning av bredbandshastigheten till 250 mbit och Ip-telefoni. Ny utrustning och ett 5 årigt avtal. Avtalet innebär en 24 kr höjning under 2019 och gäller tillsvidare.

Ett serviceavtal för undercentralen tecknades med Södertörns fjärrvärme eftersom garantin på undercentralen löpt ut, avtalet gäller 1 år.

Styrelsen har inhämtat tillfälliga Parkeringstillstånd av Q-park för medlemmar som är i behov. Dock är dessa begränsade till antalet eftersom vi har sju stycken besöksparkeringar. Styrelsen har beslutat att börja med att teckna fyra stycken tillfälliga tillstånd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	598	598	601	596
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 795	10 983	11 152	11 301
Elkostnad/m ² totalyta	8	7	6	5
Värmekostnad/m ² totalyta	63	61	59	69
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	39	40	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	190	225	255	281
Soliditet (%)	59	59	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-107	-60	-258	-255
Nettoomsättning (tkr)	3 633	3 646	3 522	3 551

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 170 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	83 385 000	0	0	83 385 000
Fond för yttre underhåll	509 471	155 100	-146 104	500 475
S:a bundet eget kapital	83 894 471	155 100	-146 104	83 885 475
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 213 167	-155 100	85 657	-1 143 724
Årets resultat	-107 336	-107 336	60 447	-60 447
S:a ansamlad förlust	-1 320 503	-262 436	146 104	-1 204 171
S:a eget kapital	82 573 968	-107 336	0	82 681 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-107 336
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 058 067
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 100
summa balanserat resultat	-1 320 503
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	61 250
att i ny räkning överförs	-1 259 253

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 632 568	3 646 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 895	49 515
Summa rörelseintäkter		3 650 463	3 695 952
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 304 271	-1 174 824
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 368	-150 280
Personalkostnader	Not 6	-66 650	-64 141
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 215 406	-1 203 337
Summa rörelsekostnader		-2 777 695	-2 592 582
RÖRELSERESULTAT		872 768	1 103 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		508	158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-980 612	-1 163 975
Summa finansiella poster		-980 104	-1 163 817
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-107 336	-60 447
ÅRETS RESULTAT		-107 336	-60 447

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	136 516 380	137 731 786
Summa materiella anläggningstillgångar	136 516 380	137 731 786
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	136 516 380	137 731 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	18 069	7 466
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 043 488	874 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	34 917
Summa kortfristiga fordringar	1 061 557	917 266
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 319 479	1 320 729
Summa kassa och bank	1 319 479	1 320 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 381 036	2 237 995
SUMMA TILLGÅNGAR	138 897 417	139 969 781

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 385 000	83 385 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	509 471	500 475
Summa bundet eget kapital		83 894 471	83 885 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 213 167	-1 143 724
Årets resultat		-107 336	-60 447
Summa fritt eget kapital		-1 320 503	-1 204 171
SUMMA EGET KAPITAL		82 573 968	82 681 304
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 017 500	30 212 500
Summa långfristiga skulder		30 017 500	30 212 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 792 332	26 569 080
Leverantörsskulder		107 054	51 623
Övriga skulder		31 651	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	374 911	455 274
Summa kortfristiga skulder		26 305 949	27 075 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 897 417	139 969 781

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Lekplats	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	408 294	1 544 065
Årsavgifter - Kapital	2 683 457	1 546 508
Hyror parkering	267 432	245 105
Hyror förråd	4 868	0
Kabel-TV intäkter	175 500	177 075
Vattenintäkter	66 092	83 504
Överlåtelse/pantsättning	5 394	20 484
Avgift andrahandsuthyrning	21 611	29 766
Öresutjämning	-79	-70
	3 632 568	3 646 437

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	17 895	49 515
	17 895	49 515

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 872	0
	Fastighetskötsel gård beställning	20 997	1 463
	Snöröjning/sandning	82 251	36 784
	Städning enligt beställning	19 383	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 500	0
	Myndighetstillsyn	17 350	24 917
	Gemensamma utrymmen	14 556	0
	Garage	188	0
	Gård	3 301	772
	Förbrukningsmateriel	12 318	883
	Fordon	2 083	4 106
		196 799	68 925
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 375
	VVS	17 357	1 849
	Ventilation	3 410	46 600
	Elinstallationer	4 789	0
	Tak	7 000	0
	Mark/gård/utemiljö	77 105	0
		109 661	59 824
	Periodiskt underhåll		
	VVS	61 250	0
	Mark/gård/utemiljö	0	146 104
		61 250	146 104
	Taxebundna kostnader		
	El	39 634	34 131
	Värme	327 523	313 415
	Vatten	216 541	201 279
	Sophämtning/renhållning	99 792	101 620
		683 490	650 445
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 663	72 060
	Bredband	177 408	177 466
		253 071	249 526
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 304 271	1 174 824

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	375
	Medlemsinformation	0	1 220
	Tele- och datakommunikation	675	2 161
	Juridiska åtgärder	31 766	0
	Inkassering avgift/hyra	3 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 543	16 250
	Föreningskostnader	881	12 500
	Fritids- och trivselkostnader	2 337	2 256
	Förvaltningsarvode	73 987	71 843
	Förvaltningsarvoden övriga	17 165	38 560
	Administration	7 183	5 116
	Korttidsinventarier	9 487	0
	Konsultarvode	21 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 220	0
		191 368	150 280

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	16 650	14 141
		66 650	64 141

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 193 600	1 193 600
	Markinventarier	21 806	9 737
		1 215 406	1 203 337

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 118 056	141 900 000
	Nyanskaffningar	0	218 056
	Utgående anskaffningsvärde	142 118 056	142 118 056
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 386 270	-3 182 933
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 215 406	-1 203 337
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 601 676	-4 386 270
	Planenligt restvärde vid årets slut	136 516 380	137 731 786
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 540 000	22 540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 680 000	46 680 000
	Taxeringsvärde mark	16 960 000	12 800 000
		69 640 000	59 480 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 640 000	59 480 000
		69 640 000	59 480 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1	1
	Klientmedel hos SBC	1 027 627	864 316
	Fordringar	15 861	0
	Avräkning övrigt	0	10 566
		1 043 488	874 883
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Snöröjning/sandning	0	10 000
	Upplupna intäkter	0	24 917
		0	34 917
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	500 475	413 500
	Reservering enligt stadgar	155 100	155 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-146 104	-68 125
	Vid årets slut	509 471	500 475

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,760 %	10 750 000	10 750 000	2022-10-30
Handelsbanken	1,720 %	10 427 500	10 535 000	2020-10-30
Handelsbanken	1,350 %	10 535 000	10 642 500	2019-10-30
Handelsbanken	1,500 %	9 152 500	9 250 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,170 %	14 944 832	15 604 080	2019-02-04
Summa skulder till kreditinstitut		55 809 832	56 781 580	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 792 332	-26 569 080	
		30 017 500	30 212 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 247 332 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	58 515 000	58 515 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	50 000
Sociala avgifter	0	14 141
Ränta	97 943	98 212
Avgifter och hyror	276 968	292 921
	374 911	455 274

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat följande saker för 2019 och framåt:

Utreda vilka fördelar respektive nackdelar ett kollektivt el innebär för föreningen. Utredningen är igång. Företaget Bmeters har varit i området och undersökt vilka möjligheter finns för att förbättra sparatet av el. En gedigen analys av både Bmeters och styrelsen kommer att ske under 2019 för att vidare besluta ifall detta är aktuellt för genomförande vid en rösning på stämma.

Undersöka vilka möjligheter finns för ett årligt serviceavtal för filterbyten och kontroll av ventilationen med någon firma för medlemmarnas bästa. Eventuellt kan detta ske beroende på de olika prisunderlagen som inkommit. Inget beslut är taget. Alternativt fortsätter vi som förr där styrelsen är behjälpliga med inköp av filter och distribution. Utredningen fortsätter.


Underhållsplanen som levereras i början av 2019 av K&B förvaltning kommer att ligga till grund för föreningens fortsatta underhållsarbete. Underhållsplanen sträcker sig 30-40 år i tiden.

Styrelsens underskrifter

NORSBORG den 20 / 2 2019



Mehmet Akbas
Ledamot



Issa Sten Gabriel
Ledamot



Yasin Karadag
Ledamot



Anne Maria Nyssönen
Ledamot



Robert Saldamli
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 3 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Tomtberget, org. nr 769625-8321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget för år 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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut 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 BoKlok Tomtberget för år 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 revisionsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna den 13 mars 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor