
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Boklok Fornborgen
Org nr: 769624-2481



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Fornborgen
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. en sund ekonomisk planering.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på bland annat högre reparationskostnader, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till en mer förmånlig ränta samt högre amorteringstakt.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. bland annat högre reparations och gräsklippningskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 888 % till 621 %

I resultatet ingår avskrivningar med 422 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 641 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten del av Östersund Fornborgen 2 i Östersunds kommun med därpå uppförda 7 st byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Skansstigen 1 A-D, 3 A-F, 5 A-D, 7 A-F, 9 A-D, 11 A-D och 13 A-D på Frösön.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
7	14	11	32

Total tomtarea: 12 121 m²
Total bostadsarea: 2 314 m²

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Snöröjning och Sandning	Reveljens Trafikskola AB
El&Fjärrvärme	Jämkraft AB
Kabel-Tv&Internet	Riksnet
Sophämtning, vatten&avlopp	Teknisk förvaltning, Östersunds Kommun

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 tkr och planerat underhåll för 0 kronor.

Underhållsplan: Föreningen har beställt en underhållsplan, vilken kommer att levereras under första halvåret 2018.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp tkr
Ventilationsfilter	22
Markarbeten	12
byte pump	18

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgit Hamberg Stensson	Ledamot	Ordförande Sekreterare	2018
Ann Gustavsson	Ledamot		2018
Lars Landgren	Ledamot		2018
Birgitta Gustafsson	Ledamot		2019
Lars Andersson	Ledamot		2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Almquist		2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Deloitte AB	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Renee Johansson	Stämman
Ingrid Torfjäll	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

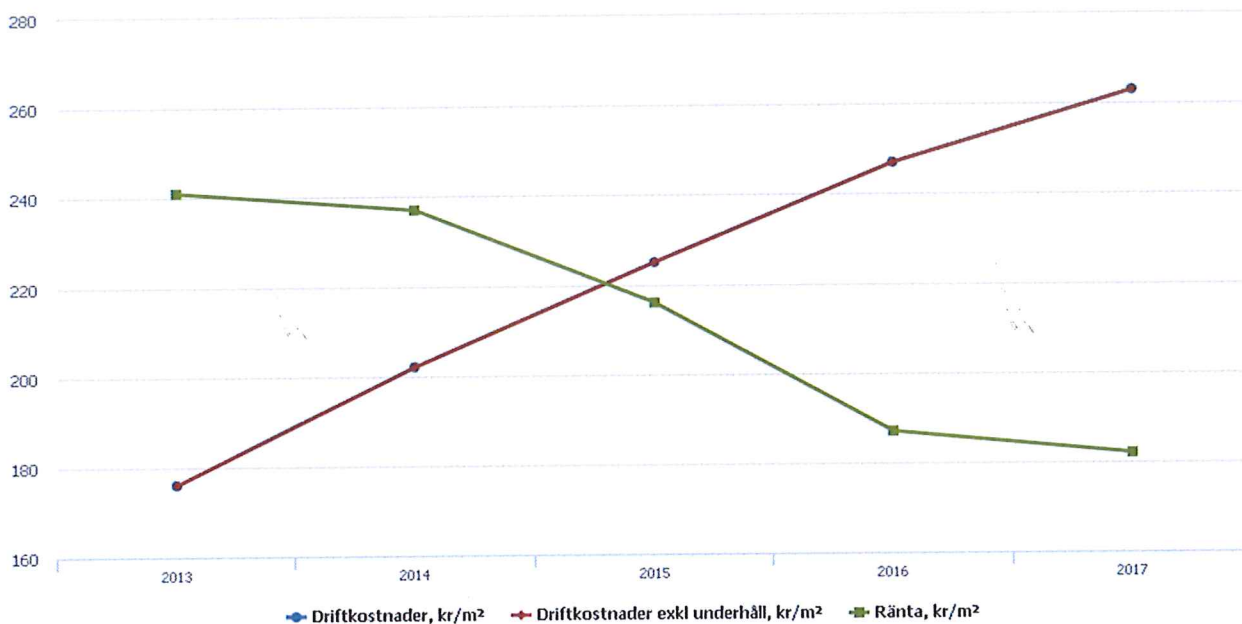
Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 743 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett(4 stycken 2016). Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 746	1 716	1 683	1 684	1 641
Resultat efter finansiella poster	219	198	169	185	385
Årets resultat	219	198	169	185	385
Resultat exklusive avskrivningar	641	620	591	607	545
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	391	425	521	437	245
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	108	84	30	73	130
Balansomslutning	59 345	59 130	58 945	58 774	58 633
Kassaflöde, indirekt metod	644	643	536	581	782
Soliditet %	63	62	62	62	62
Likviditet %	621	888	705	547	304
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	743	729	714	714	700
Driftkostnader, kr/m ²	263	247	225	202	176
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	263	247	225	202	176
Ränta, kr/m ²	182	187	216	237	241
Underhållsfond, kr/m ²	428	320	236	206	132
Lån, kr/m ²	9 489	9 498	9 507	9 515	9 522

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 900 000	0	0	740 185	35 567	198 419
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					198 419	-198 419
Reservering underhållsfond				250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						219 588
Vid årets slut	35 900 000	0	0	990 185	-16 014	219 588

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	233 987
Årets resultat	219 588
Årets fondavsättning	-250 000
Summa	203 575

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	203 575
-----------------------------------	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 746 472	1 715 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 712	1 695
Summa rörelseintäkter		1 750 184	1 717 667
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-607 625	-572 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 048	-78 786
Personalkostnader	Not 6	-22 049	-19 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-421 508	-421 508
Summa rörelsekostnader		-1 117 230	-1 091 608
Rörelseresultat		632 953	626 059
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 813	4 708
Räntekostnader och liknande poster		-420 178	-432 347
Summa finansiella poster		-413 365	-427 639
Resultat efter finansiella poster		219 588	198 419
Årets resultat		219 588	198 419

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	56 051 935	56 473 443
Summa materiella anläggningstillgångar		56 051 935	56 473 443
Summa anläggningstillgångar		56 051 935	56 473 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	19 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	57 674	45 182
Summa kortfristiga fordringar		57 674	64 624
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 236 180	2 591 991
Summa kassa och bank		3 236 180	2 591 991
Summa omsättningstillgångar		3 293 854	2 656 616
Summa Tillgångar		59 345 789	59 130 059

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	35 900 000	35 900 000	
Fond för yttre underhåll	990 185	740 185	
Summa bundet eget kapital	36 890 185	36 640 185	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-16 013	35 567	
Årets resultat	219 588	198 419	
Summa fritt eget kapital	203 575	233 987	
Summa eget kapital	37 093 760	36 874 172	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	21 721 660	21 956 871
Summa långfristiga skulder		21 721 660	21 956 871
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		235 793	21 492
Leverantörsskulder		78 879	55 580
Övriga skulder	Not 13	488	7 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	215 209	214 687
Summa kortfristiga skulder		530 369	299 016
Summa Eget kapital och Skulder		59 345 789	59 130 059

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	219 588	198 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	421 508	421 508
Summa	641 107	619 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	641 107	619 927
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	6 950	19 033
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	17 042	7 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	665 099	646 785
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	16 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-20 910	-20 720
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 910	-20 720
Årets kassaflöde	644 189	642 812
Likvidamedel vid årets slut	3 236 180	2 591 991
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 719 772	1 685 772
Hyror, p-platser	26 700	30 200
Summa nettoomsättning	1 746 472	1 715 972

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Panter	1 792	0
Inkasso	1 860	1 730
Öresavrundning	60	-35
Summa övriga rörelseintäkter	3 712	1 695

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Reparationer	-62 688	-38 518
Försäkringspremier	-28 569	-27 209
Kabel- och digital-TV	-76 412	-77 569
Jour	0	-3 000
Snö- och halkbekämpning	-81 638	-79 152
Förbrukningsinventarier	-5 066	-4 683
Fordons- och maskinkostnader	0	-4 672
Vatten	-53 599	-49 207
Fastighetsel	-56 546	-54 190
Uppvärmning	-183 067	-202 872
Sophantering och återvinning	-35 816	-31 090
Gräsklippning	-24 226	0
Summa driftkostnader	-607 625	-572 161

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode	-44 752	-43 171
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-9 500
Övriga förvaltningskostnader	-4 166	-24 975
Juridiska kostnader	0	-600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 360	0
Bankkostnader	-1 270	-540
Summa övriga externa kostnader	-66 048	-78 786

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-15 300	-16 200
Sammanträdesarvoden	-306	0
Övriga kostnadsersättningar	-3 632	0
Sociala kostnader	-2 811	-2 953
Summa personalkostnader	-22 049	-19 153

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 508	-421 508
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-421 508	-421 508

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	6 813	4 012
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	696
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 813	4 708

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 900 000	49 900 000
Mark	8 000 000	8 000 000
	57 900 000	57 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 900 000	57 900 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 426 557	-1 005 049
	- 1 426 557	- 1 005 049

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-421 508	-421 508
	- 421 508	- 421 508

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 1 848 065 **- 1 426 557**

Restvärde enligt plan vid årets slut

56 051 935 **56 473 443**

Varav

Byggnader	48 051 935	48 473 443
Mark	8 000 000	8 000 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 383	26 079
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 188	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 103	19 103
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 674	45 182

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel SBAB	1 710 041	1 703 228
Transaktionskonto Swedbank	1 526 139	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	888 764
Summa kassa och bank	3 236 180	2 591 991

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	21 957 453	21 978 363
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-235 793	-21 492
Långfristig skuld vid årets slut	21 721 660	21 956 871

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,66 %	2022-10-30	7 326 121,00	0,00	5 650,00	7 320 471,00
SWEDBANK	1,37 %	2018-10-25	7 326 121,00	0,00	7 630,00	7 318 491,00
SWEDBANK	1,87%	2019-09-28	7 326 121,00	0,00	7 630,00	7 318 491,00
Summa			21 978 363,00	7 320 471,00	7 341 381,00	21 957 453,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 235.793,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 943.172,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20.778.488,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	488	7 257
Summa övriga skulder	488	7 257

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	39 725	32 474
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 398	0
Upplupna elkostnader	6 405	5 942
Upplupna värmekostnader	20 324	19 984
Upplupna revisionsarvoden	3 562	4 187
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 500	15 868
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	122 295	136 232
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 209	214 687

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	22 050 000	22 050 000

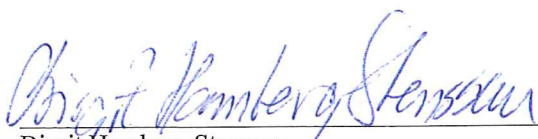
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

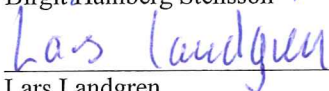
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

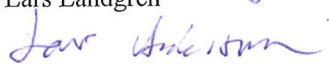
Östersund 2018-05-02



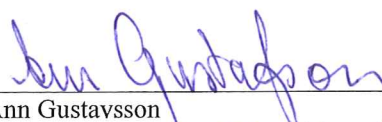
Birgit Hamberg Stensson



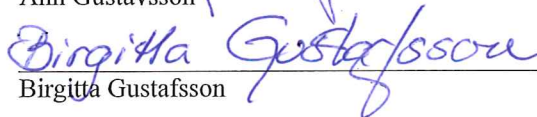
Lars Landgren



Lars Andersson



Ann Gustavsson



Birgitta Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-14



Deloitte AB

Lars Magnusson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Boklok Fornborgens
organisationsnummer 769624-2481

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Boklok Fornborgens för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Boklok Fornborgens för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Östersund den 14 maj 2018

Deloitte AB



Lars Magnusson
Auktoriserad revisor

BRF Boklok Fornborgen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Boklok Fornborgen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

