

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Boklok Skärhamn  
Org nr: 769621-3433





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Skärhamn får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-07.

Föreningen har sitt säte i Tjörn kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 800% till 1 146%.

I resultatet ingår avskrivningar med 401 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 599 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tjörn Nötsäter 1:337 på vilken 24 lägenheter i flerbostadshus har uppförts. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastighetens adress är Hollandervägen 1-24 i Skärhamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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


### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	8	8	24

Total bostadsarea 1 616 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 23 444 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 23 444 000 kr

Riksbyggen i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

### 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 23 tkr.

**Underhållsplan:** Underhållsplan finns upprättad, vilken visar ett underhållsbehov på i genomsnitt 99 kr/kvm per år för de närmaste 8 åren.

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

### Styrelse

#### Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Bövik-Helgesson	Ordförande	2019
Inga-Lena Olofsson	Vice ordförande	2020
Fredrik Johansson	Ledamot	2019
Thomas Norén	Ledamot	2020
Olof Lundberg	Ledamot RB	2019

#### Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agneta Sigurdsdotter	Suppleant	2020
Anita Kristensson	Suppleant	2019
Rose-Marie Fransson	Suppleant RB	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2019

#### Revisorssuppleanter

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorcentrum i Skövde Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	2019

### Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ing-Marie Erlandsson	2019
Eva Andersson	2019
Eivor Bringeland	2019

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

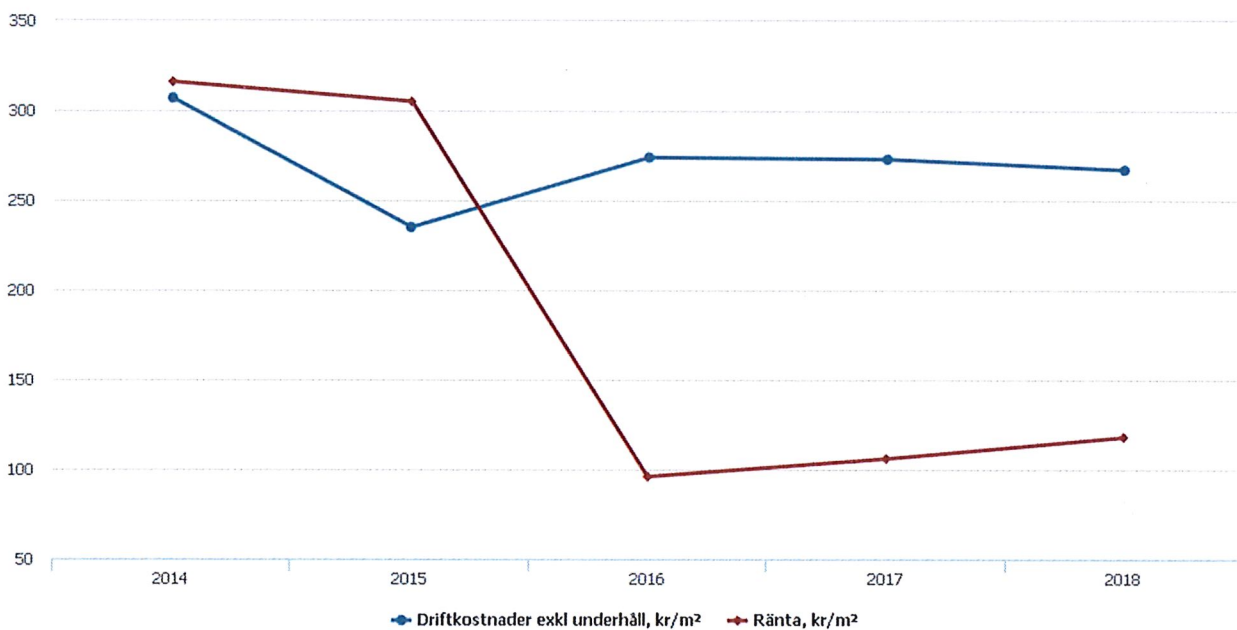
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 780 kr/m<sup>2</sup>/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *f*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 266	1 268	1 271	1 270	1 270
Resultat efter finansiella poster	198	167	130	-178	-237
Resultat exklusive avskrivningar	599	589	552	240	160
Balansomslutning	36 795	36 662	36 509	36 303	36 496
Soliditet %	52	51	51	51	51
Likviditet %	1 146	800	619	595	528
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	267	273	274	235	307
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	118	106	96	305	316
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	292	231	169	125	95
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 868	10 880	10 891	10 901	10 911



**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. *R*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 400 000	372 682	-134 553	166 771
Disposition enl. årsstämmobeslut			166 771	-166 771
Reservering underhållsfond		99 000	-99 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				198 244
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 400 000</b>	<b>471 682</b>	<b>-66 782</b>	<b>198 244</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	32 218
Årets resultat	198 244
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-99 000
<b>Summa</b>	<b>131 461</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 131 461

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 266 480	1 267 730
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 269	45 440
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 317 749</b>	<b>1 313 170</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-431 174	-441 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 458	-73 757
Personalkostnader	Not 6	-42 742	-44 573
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-401 082	-422 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-937 457</b>	<b>-981 737</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>380 292</b>	<b>331 433</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 901	7 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-189 949	-171 754
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 048</b>	<b>-164 663</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>198 244</b>	<b>166 771</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>198 244</b>	<b>166 771</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	33 906 039	34 307 122
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 906 039</b>	<b>34 307 122</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		36 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 942 039</b>	<b>34 307 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar		10	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	32 734	28 539
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 804</b>	<b>28 539</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 819 915	2 326 214
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 819 915</b>	<b>2 326 214</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 852 719</b>	<b>2 354 753</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 794 758</b>	<b>36 661 875</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	18 400 000	18 400 000	
Fond för yttre underhåll	471 682	372 682	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>18 871 682</b>	<b>18 772 682</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-66 782	-134 553	
Årets resultat	198 244	166 771	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>131 461</b>	<b>32 218</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 003 143</b>	<b>18 804 900</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 542 750	17 562 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 542 750</b>	<b>17 562 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 000	20 000
Leverantörsskulder		56 979	0
Skatteskulder		31 812	30 996
Övriga skulder		1 665	1 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	138 409	241 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>248 865</b>	<b>294 225</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>36 794 758</b>	<b>36 661 875</b>

# 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	80
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. A

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 260 480	1 260 480
Hyror, p-platser	14 750	15 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 750	-7 750
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 266 480</b>	<b>1 267 730</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	50 909	45 440
Fakturerade kostnader	360	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>51 269</b>	<b>45 440</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-22 787	-7 010
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 032	-15 780
Arrendeavgifter	-26 600	-26 600
Försäkringspremier	-24 699	-23 816
Kabel- och digital-TV	-23 040	-23 064
Obligatoriska besiktningar	0	-4 000
Snö- och halkbekämpning	-4 895	-13 504
Förbrukningsinventarier	-7 957	-14 446
Fordons- och maskinkostnader	-8 885	-7 950
Vatten	-116 986	-113 989
Fastighetsel	-131 256	-115 302
Sophantering och återvinning	-34 516	-32 023
Förvaltningsarvode drift	-13 522	-43 756
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-431 174</b>	<b>-441 240</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-38 987	-39 471
Lokalkostnader	-315	-192
Resekostnader	0	-259
Arvode, yrkesrevisorer	-9 000	-8 245
Övriga förvaltningskostnader	-705	-18 493
Kreditupplysningar	-675	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 723	-3 136
Kontorsmateriel	-1 075	-1 677
Medlems- och föreningsavgifter	-1 628	0
Bankkostnader	-2 350	-1 575
Övriga externa kostnader	0	-709
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-62 458</b>	<b>-73 757</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-38 240
Sociala kostnader	- 7 742	-6 333
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-42 742</b>	<b>-44 573</b>

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-394 239	-394 239
Avskrivning Markanläggningar	-6 843	-6 843
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-21 084
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-401 082</b>	<b>-422 166</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 866	7 091
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 901</b>	<b>7 091</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-189 396	171 754
Räntekostnader till kreditinstitut	-553	0
Övriga finansiella kostnader	0	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-189 949</b>	<b>-171 754</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	30 455 000	30 455 000
Mark	5 500 000	5 500 000
Markanläggning	68 428	68 428
	<b>36 023 428</b>	<b>36 023 428</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>36 023 428</b>	<b>36 023 428</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 691 248	-1 297 009
Markanläggningar	-25 058	-18 215
	<b>- 1 716 306</b>	<b>- 1 315 224</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-394 239	-394 239
Årets avskrivning markanläggningar	-6 843	-6 843
	<b>- 401 082</b>	<b>- 401 082</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 2 117 388</b>	<b>- 1 716 306</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>33 906 036</b>	<b>34 307 122</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	28 369 512	28 763 752
Mark	5 500 000	5 500 000
Markanläggningar	36 524	43 370
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	23 444 000	23 444 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>23 444 000</b>	<b>23 444 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>19 000 000</i>	<i>19 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 444 000</i>	<i>4 444 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	63 250	63 250
	<b>63 250</b>	<b>63 250</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>63 250</b>	<b>63 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-63 250	-42 166
	<b>- 63 250</b>	<b>- 42 166</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	-21 084
	<b>- 0</b>	<b>- 21 084</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-63 250	-63 250
	<b>- 63 250</b>	<b>- 63 250</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 894	24 699
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 840	3 840
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>32 734</b>	<b>28 539</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	2 414 656	1 806 790
Transaktionskonto	400 259	514 424
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 819 915</b>	<b>2 326 214</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	17 562 750	17 582 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000	-20 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 542 750</b>	<b>17 562 750</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,05%	2019-01-28	4 397 000,00	0,00	4 000,00	4 393 000,00
SEB	0,99%	2020-11-28	4 391 750,00	0,00	6 000,00	4 385 750,00
SEB	1,20%	2021-11-28	4 397 000,00	0,00	6 000,00	4 391 000,00
SEB	1,28%	2021-11-28	4 397 000,00	0,00	4 000,00	4 393 000,00
<b>Summa</b>			<b>17 582 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 000,00</b>	<b>17 562 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 80 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 17 462 750 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

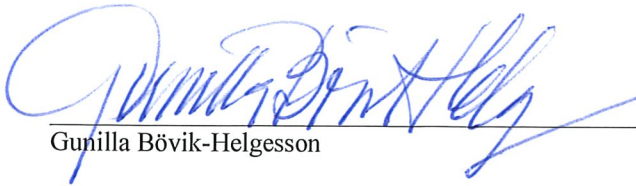
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	2 420	2 956
Upplupna elkostnader	12 418	26 531
Upplupna vattenavgifter	0	29 166
Upplupna kostnader för renhållning	0	8 065
Upplupna revisionsarvoden	8 750	8 500
Upplupna styrelsearvoden	35 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 420
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	69 821	110 346
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>152 548</b>	<b>241 984</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 700 000	17 700 000

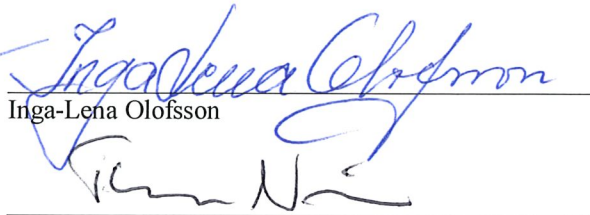
Styrelsens underskrifter

Skärhamn 18/3-19


Ort och datum



Gunilla Bövik-Helgesson



Inga-Lena Olofsson



Fredrik Johansson



Tomas Norén

Agneta Sigurdsdotter



Olof Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats 10/4 2019

Revisorscentrum i Skövde



Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening BoKlok Skärhamn

Org.nr 769621-3433

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening BoKlok Skärhamn 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 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 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

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 på fel, 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 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.

## 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening BoKlok Skärhamn för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 räkenskaper. 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.

Skövde den 10 april 2019



Anders Karlsson  
Auktoriserad revisor

---

# BRF Boklok Skärhamn

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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](http://www.riksbyggen.se)

