
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning.....	6
Balansräkning	7
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Panorama får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 Sundsvalls kommun.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 339 % till 466 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 435 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sidsjöhöjden 5 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 16 radhus (108 kvm per radhus). Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adress är Hakon Ahlbergsväg 39-69 i Sundsvall.

Lägenhetsfördelning

4 rok

16

Dessutom tillkommer:

P-platser

16

Total bostadsarea: 1 728 m²

Årets taxeringsvärde: 10 144 000

Föregående år taxeringsvärde: 10 144 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Sundsvall 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 31 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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
Magnus Gidlund	Ordförande	Stämman	2018
Mattias Nordvall	Kassör	Stämman	2018
Charlotte Ödegård	Sekreterare	Stämman	2018
Linda Stenlund	Ledamot	Stämman	2018
Caroline Bergqvist	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Lilja	Stämman	2018
Johan Andersson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB		Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Emil Westling	Stämman
Marcus Bohlin	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % fr.o.m 2018-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m²/år.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen anlitar Riksbyggen för sin förvaltning. Riksbyggen är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	943	924	308
Resultat efter finansiella poster	39	79	77
Årets resultat	39	79	77
Balansomslutning	49 332	49 394	49 246
Soliditet %	66	66	66
Likviditet %	466	339	209
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	546	535	535
Lån, kr/m ²	9 596	9 613	9 628

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 400 000	82 160	-4 679	78 528
Disposition enl. årsstämmobeslut			78 528	-78 528
Reservering underhållsfond		165 000	-165 000	
Årets resultat				39 334
Vid årets slut	32 400 000	247 160	-91 151	39 334

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	73 849
Årets resultat	39 334
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-165 000
Summa	-51 818

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 51 818
-----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	942 912	924 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 420	367
Summa rörelseintäkter		945 332	924 847
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-244 112	-214 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 101	-49 635
Personalkostnader	Not 6	-38 593	-11 827
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-395 402	-388 800
Summa rörelsekostnader		-724 208	-664 897
Rörelseresultat		221 124	259 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 051	1 357
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 841	-182 779
Summa finansiella poster		-181 790	-181 422
Resultat efter finansiella poster		39 334	78 528
Årets resultat		39 334	78 528

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 475 742	48 531 600
Summa materiella anläggningstillgångar		48 475 742	48 531 600
Summa anläggningstillgångar		48 475 742	48 531 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		96	66 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	34 452	37 469
Summa kortfristiga fordringar		34 548	104 273
Kassa och bank			
Kassa och bank		821 266	758 142
Summa kassa och bank		821 266	758 142
Summa omsättningstillgångar		855 814	862 415
Summa Tillgångar		49 331 556	49 394 015

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	32 400 000	32 400 000	
Fond för yttre underhåll	247 160	82 160	
Summa bundet eget kapital	32 647 160	32 482 160	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-91 151	-4 679	
Årets resultat	39 334	78 528	
Summa fritt eget kapital	-51 818	73 849	
Summa eget kapital	32 595 342	32 556 009	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	16 552 755	16 583 826
Summa långfristiga skulder		16 552 755	16 583 826
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	29 376	27 102
Leverantörsskulder		30 493	23 570
Skatteskulder		0	66 080
Övriga skulder		120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	123 470	137 429
Summa kortfristiga skulder		183 459	254 181
Summa Eget kapital och Skulder		49 331 556	49 394 015

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	100
Standardförbättringar (mellanväggar altaner)	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	942 912	924 480
Summa nettoomsättning	942 912	924 480

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	2 240	187
Summa övriga rörelseintäkter	2 420	367

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-30 810	-17 628
Försäkringspremier	-19 469	-20 394
Kabel- och digital-TV	-71 874	-71 893
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 788
Snö- och halkbekämpning	-8 938	-14 636
Förbrukningsinventarier	-1 063	-7 002
Fordons- och maskinkostnader	-1 203	0
Vatten	-68 484	-27 968
Fastighetsel	-5 724	-4 559
Sophantering och återvinning	-36 547	-47 167
Fastighetskötsel	0	-600
Summa driftkostnader	-244 112	-214 635

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	0	-6 815
Förvaltningsarvode administration	-23 816	-29 791
Arvode, yrkesrevisorer	-8 450	-7 750
Övriga förvaltningskostnader	-3 405	-1 700
Kreditupplysningar	-885	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 584	0
Kontorsmateriel	0	-1 013
Bankkostnader	-780	-480
Övriga externa kostnader	-5 181	-1 861
Summa övriga externa kostnader	-46 101	-49 635

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-28 464	-9 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 186	0
Sociala kostnader	-8 943	-2 827
Summa personalkostnader	-38 593	-11 827

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-388 800	-388 800
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 602	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-395 402	-388 800

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 880 000	38 880 000
Mark	10 170 000	10 170 000
	49 050 000	49 050 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter (mellanväggar)	339 544	
	339 544	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 389 544	49 050 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-518 400	-129 600
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-388 800	-388 800
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 602	
	- 395 402	- 388 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 913 802	- 518 400
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 475 742	48 531 600
Varav		
Byggnader	37 972 800	38 361 600
Mark	10 170 000	10 170 000
Tillkommande utgifter	332 942	

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 712	13 899
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 937	5 954
Förutbetald vattenavgift	5 823	11 617
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 980	5 999
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 452	37 469

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	16 582 131	16 610 928
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 376	-27 102
Långfristig skuld vid årets slut	16 552 755	16 583 826

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,15 %	2018-06-20	5 536 976,00	0,00	9 599,00	5 527 377,00
NORDEA	1,75 %	2020-06-17	5 536 976,00	0,00	9 599,00	5 527 377,00
NORDEA	0,35%	2020-08-11	5 536 976,00	0,00	9 599,00	5 527 377,00
Summa			16 610 928,00	0,00	28 797,00	16 582 131,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 29.376,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	29 376	27 102
Summa övriga skulder till kreditinstitut	29 376	27 102

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	25 004	24 498
Upplupna vattenavgifter	0	5 809
Upplupna kostnader för renhållning	0	6 330
Upplupna revisionsarvoden	8 200	7 750
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 168	20 168
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	70 098	72 874
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 470	137 429

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	16 650 000	16 650 000

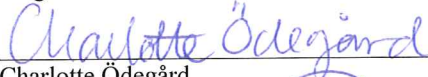
Styrelsens underskrifter

Sundsvall 2018-04-29

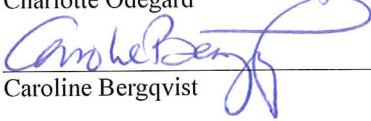
Ort och datum



Magnus Gidlund



Charlotte Ödegård



Caroline Bergqvist



Mattias Nordvall



Linda Stenlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den **3 / 5** - 2018

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF BoKlok Panorama, org. nr 769628-0028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF BoKlok Panorama 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 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 revisionsssed 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 upp-lyser, 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 revisionsssed 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 Panorama för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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.

Sundsvall den 3 maj 2018

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor