



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Boklok Sjötorpsängar i Tygelsjö

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjötorpsängar i Tygelsjö

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 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hällan. Föreningens andel är 7,1 procent. Samfälligheten förvaltar vattenanläggningar.

#### Styrelsen

Per Gustav Hugo Belving	Ledamot
Jan Thomas Kristian Hägvall	Ledamot
Karin Ann-Margareth Jahnke	Ledamot
Dragan Vendel Kozar	Ledamot
Emma Sabina Jayne Maria Rosenberg	Ledamot

Helena Maria Thérèse Sandh                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Gustav Hugo Belving, Jan Thomas Kristian Hägvall, Dragan Vendel Kozar, Emma Sabina Jayne Maria Rosenberg och Helena Maria Thérèse Sandh.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jonas Nihlberg

Ordinarie Extern

KPMG

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Hällan 3	2010	Malmö
Hällan 4	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är gas.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2010 och består av 6 flerbostadshus.

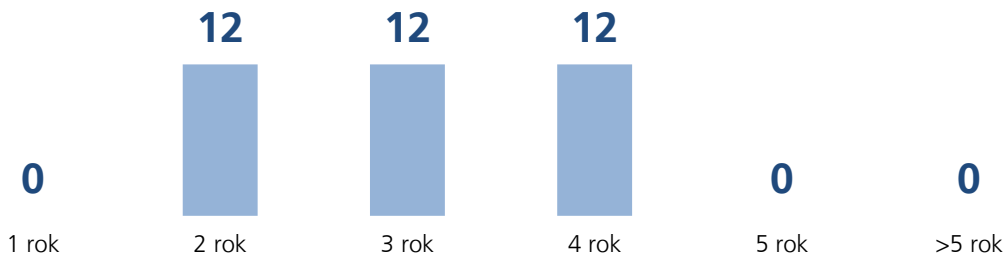
Fastigheternas värdeår är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 424 m<sup>2</sup>, varav 2 424 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Förråd

Miljöhus

### Kommentar

1 till varje lägenhet samt ett gemensamt för vardera hus.

2 st för sopsortering.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fasader	2019	Istället för att dela upp målningen av våra fasader enligt underhållsplanen (2018 - 2020) slår vi ihop det och tar allt 2019.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

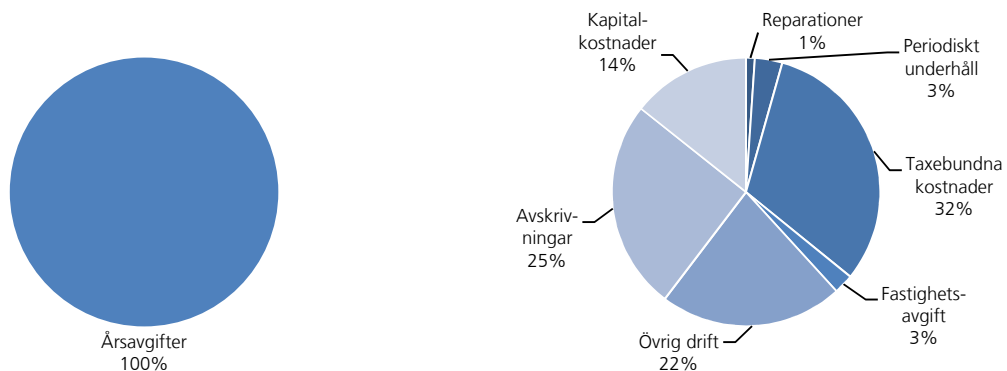
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Trädgårdsskötsel	Fredde's underhållsservice
Försäkring	Trygg Hansa
Serviceavtal gaspannor	Vaillant
Fastighetservice	FastighetsTeamet AB

## Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 736 193</b>	<b>2 292 594</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 996 453	1 997 809
Finansiella intäkter	6	30
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 065
Ökning av kortfristiga skulder	16 888	0
	<b>2 013 347</b>	<b>2 013 904</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 237 661	1 200 533
Finansiella kostnader	292 108	291 286
Ökning av kortfristiga fordringar	1 175	0
Minskning av långfristiga skulder	40 000	37 067
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 419
	<b>1 570 944</b>	<b>1 570 305</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 178 597</b>	<b>2 736 193</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>442 403</b>	<b>443 599</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Det årliga filterbytet har genomförts hösten 2018.
- Skanska och BoKlok har åtgärdat samtliga avloppsstammar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	822	820	839	831
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 380	11 396	11 411	11 422
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	80	74	68
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	107	111	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	32	32	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	121	120	111	142
Soliditet (%)	54	55	54	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-51	-12	32	-158
Nettoomsättning (tkr)	1 994	1 989	2 033	2 013

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 424 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	33 420 000	0	0	33 420 000
Fond för yttre underhåll	1 460 775	300 000	-22 826	1 183 601
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>34 880 775</b>	<b>300 000</b>	<b>-22 826</b>	<b>34 603 601</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 401 714	-300 000	10 762	-1 112 476
Årets resultat	-51 393	-51 393	12 064	-12 064
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 453 107</b>	<b>-351 393</b>	<b>22 826</b>	<b>-1 124 540</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 427 668</b>	<b>-51 393</b>	<b>0</b>	<b>33 479 061</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 393
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 101 714
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-300 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 453 107</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>68 804</u>
<b>-1 384 303</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 993 953	1 988 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 500	8 993
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 996 453</b>	<b>1 997 809</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-976 118	-877 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 848	-234 557
Personalkostnader	Not 6	-89 695	-88 314
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-518 084	-518 084
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 755 744</b>	<b>-1 718 617</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>240 709</b>	<b>279 192</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 108	-291 286
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-292 102</b>	<b>-291 256</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-51 393</b>	<b>-12 064</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-51 393</b>	<b>-12 064</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	58 135 610	58 653 693
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>58 135 610</b>	<b>58 653 693</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>58 135 610</b>	<b>58 653 693</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 250	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 154 571	2 712 242
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 155 821</b>	<b>2 712 242</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	47 756	47 756
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>47 756</b>	<b>47 756</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 203 577</b>	<b>2 759 998</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>61 339 186</b>	<b>61 413 692</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 420 000	33 420 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 460 775	1 183 601
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 880 775</b>	<b>34 603 601</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 401 714	-1 112 476
Årets resultat		-51 393	-12 064
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 453 107</b>	<b>-1 124 540</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 427 668</b>	<b>33 479 061</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 253 572	18 424 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 253 572</b>	<b>18 424 820</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 330 764	9 199 516
Leverantörsskulder		61 822	57 311
Skatteskulder		72 078	46 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	193 282	206 493
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 657 946</b>	<b>9 509 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 339 186</b>	<b>61 413 692</b>

## 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 ianspråktagande 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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 992 768	1 992 768
Årsavgifter - bortfall	0	-4 000
Avgift andrahandsuthyrning	1 137	0
Öresutjämning	48	48
	<b>1 993 953</b>	<b>1 988 816</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	2 500	8 993
	<b>2 500</b>	<b>8 993</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 791	12 000
	Fastighetsskötsel beställning	18 091	24 895
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	45 830	68 745
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 915	0
	Snöröjning/sandning	3 025	3 331
	Sotning	0	1 581
	Gemensamma utrymmen	274	0
	Gård	438	999
	Förbrukningsmateriel	121	200
		<b>104 485</b>	<b>111 751</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	1 313	0
	Lås	9 262	733
	VVS	6 601	5 973
	Värmeanläggning/undercentral	4 356	20 661
		<b>21 532</b>	<b>27 367</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	29 360	0
	Ventilation	39 444	22 826
		<b>68 804</b>	<b>22 826</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	235 311	194 587
	Gas	274 506	259 930
	Vatten	75 985	77 688
	Sophämtning/renhållning	59 348	65 822
		<b>645 150</b>	<b>598 027</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	42 941	44 957
	Samfällighetsavgift	35 074	36 014
	Kabel-TV	9 720	13 068
		<b>87 735</b>	<b>94 039</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>48 412</b>	<b>23 652</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>976 118</b>	<b>877 662</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 531	612
	Tele- och datakommunikation	3 240	0
	Juridiska åtgärder	17 138	66 245
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	12 125
	Föreningskostnader	2 448	20 342
	Styrelseomkostnader	759	562
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 075
	Förvaltningsarvode	117 115	108 633
	Förvaltningsarvoden övriga	0	375
	Administration	1 236	2 877
	Korttidsinventarier	3 960	0
	Konsultarvode	6 591	13 782
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 930
		<b>171 848</b>	<b>234 557</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 250	67 200
	Sociala kostnader	21 445	21 114
		<b>89 695</b>	<b>88 314</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	518 084	518 084
		<b>518 084</b>	<b>518 084</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	61 000 000	61 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>61 000 000</b>	<b>61 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 346 307	-1 828 223
	Årets avskrivningar enligt plan	-518 084	-518 084
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 864 390</b>	<b>-2 346 307</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>58 135 610</b>	<b>58 653 693</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 990 000	10 990 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 366 000	21 366 000
	Taxeringsvärde mark	3 636 000	3 636 000
		<b>25 002 000</b>	<b>25 002 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 002 000	25 002 000
		<b>25 002 000</b>	<b>25 002 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	23 730	22 905
	Klientmedel hos SBC	3 130 841	2 688 437
	Fordringar	0	900
		<b>3 154 571</b>	<b>2 712 242</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 183 601	883 601
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-22 826	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 460 775</b>	<b>1 183 601</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	1,250 %	9 253 572	9 253 572	2020-03-20
SBAB	0,640 %	9 159 516	9 179 516	2019-02-19
SBAB	1,150 %	9 171 248	9 191 248	2019-03-18
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 584 336</b>	<b>27 624 336</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 330 764	-9 199 516	
		<b>9 253 572</b>	<b>18 424 820</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 384 336 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	27 780 000	27 780 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	23 750	22 700
Sociala avgifter	7 462	7 131
Ränta	28 794	31 145
Avgifter och hyror	128 015	145 517
Reparation Lås	5 261	0
	<b>193 282</b>	<b>206 493</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Vi inväntar offert gällande ommålning av våra fastigheter.

---


## Styrelsens underskrifter

---

TYGELSIÖ den 7 / 4 2019



Per Gustav Hugo Belving  
*Ledamot*



Jan Thomas Kristian Hägvall  
*Ledamot*



Karin Ann-Margareth Jahnke  
*Ledamot*



Dragan Vendel Kozar  
*Ledamot*



Emma Sabina Jayne Maria Rosenberg  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019



KPMG AB  
Andrea Åkesson  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjötorpsängar i Tygelsjö, org. nr 769620-1396

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjötorpsängar i Tygelsjö för år 2018.

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 2018 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.

### 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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Sjötorpsängar i Tygelsjö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö den 2 maj 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 993 000	1 992 768	1 993 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 137	0
Öresutjämning	0	48	0
Fakturerade kostnader	0	2 500	0
	<b>1 993 000</b>	<b>1 996 453</b>	<b>1 993 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-12 000	-13 791	-12 000
Fastighetsskötsel beställning	-36 000	-18 091	-39 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-71 000	-45 830	-69 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-22 915	0
Snöröjning/sandning	-3 000	-3 025	-3 000
Sotning	-1 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-274	0
Gård	-5 000	-438	-3 000
Förbrukningsmateriel	0	-121	-3 000
	<b>-128 000</b>	<b>-104 485</b>	<b>-129 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-1 313	0
Lås	0	-9 262	0
VVS	0	-6 601	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 356	0
	<b>-50 000</b>	<b>-21 532</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-1 500 000	0	0
Värmeanläggning	0	-29 360	0
Ventilation	0	-39 444	0
	<b>-1 500 000</b>	<b>-68 804</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-202 000	-235 311	-184 000
Gas	-270 000	-274 506	-295 000
Vatten	-77 000	-75 985	-78 000
Sophämtning/renhållning	-68 000	-59 348	-74 000
	<b>-617 000</b>	<b>-645 150</b>	<b>-631 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-46 000	-42 941	-45 000
Samfällighetsavgift	-37 000	-35 074	-36 000
Kabel-TV	-13 000	-9 720	-13 000
	<b>-96 000</b>	<b>-87 735</b>	<b>-94 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-24 000	-48 426	-24 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	14	0
	<b>-24 000</b>	<b>-48 412</b>	<b>-24 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-1 531	0
Tele- och datakommunikation	0	-3 240	0
Juridiska åtgärder	0	-17 138	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-12 375	-12 000
Föreningskostnader	-20 000	-2 448	-20 000
Styrelseomkostnader	0	-759	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-114 000	-117 115	-109 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-1 000
Administration	-3 000	-1 236	-4 000
Korttidsinventarier	0	-3 960	0
Konsultarvode	0	-6 591	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-5 030	-5 000
	<b>-157 000</b>	<b>-171 848</b>	<b>-165 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-68 000	-68 250	-67 200
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-21 445	-20 800
	<b>-89 000</b>	<b>-89 695</b>	<b>-88 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-518 000	-518 084	-518 000
	<b>-518 000</b>	<b>-518 084</b>	<b>-518 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 179 000</b>	<b>-1 755 744</b>	<b>-1 699 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 186 000</b>	<b>240 709</b>	<b>294 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	6	0
Låneräntor	-292 000	-292 105	-297 000
Räntekostnader skattekonto	0	-3	0
	<b>-292 000</b>	<b>-292 102</b>	<b>-297 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 478 000</b>	<b>-51 393</b>	<b>-3 000</b>