



Årsredovisning

2018-01-01 -- 2018-12-31

Brf Boklunden

Org.nr 769624-1780

B

Styrelsen för BRF Boklunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.
Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har sitt säte i STOCKHOLM.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gångbron 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 26 juni 2013.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 64 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 5 252 kvm. Föreningen disponerar över 69 parkeringsplatser, varav 25 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige (f.d Vardia).

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Gångbron 2, (Brf Rönnallén). Gemensamhetsanläggningarna omfattar gata, garage, återvinningscentral, anordning för omhändertagande av dagvatten, vatten- och spillvattenledning samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende underjordiska ledningar.

Föreningens lokaler

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

B

MF
MADA
DE E

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/kvm boarea för föreningens hus.

Arbete med en kostnadssatt underhållsplan påbörjades i slutet av 2017. Detta arbete har drivits vidare under 2018 genom att styrelsen uppdragit åt föreningens ekonomiska förvaltare att ta fram en långsiktig likviditetsanalys för att långsiktigt säkerställa att föreningens intäkter ligger i balans med underhållsplan och avskrivningsmodell. Underhållsplanen kommer även att kompletteras med underlag för gemensamhetsanläggningarna under 2019.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play, exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning, var 676 kr/kvm.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 2013.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Wahlins Installationservice (WIAB Service) angående teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel. Under 2018 har ett nytt 3-årigt avtal tecknats med KONE, angående service av föreningens 4 hissar. Avtal angående lagstadgad kontrollbesiktning av hissar samt garageport har tecknats med Kiwa, detta avtal har ett års löptid.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Storholmen Förvaltning AB angående ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller löpande med 3 månaders uppsägning.

B

MNF
MADA
TE E

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 381 786 kr (1 587 300 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, detta är mer än i den ekonomiska planen. Detta inkluderar även den extra amortering som skedde i samband med låneomläggning i februari 2018, där nytt lånebelopp på 9 670 592 kr bands om på 5 år till en fast årlig ränta på 1,72%.

I februari 2019 har föreningen amorterat ytterligare 550 000 kr i samband med låneomläggning.

I samband med villkorsändring för ett av föreningens lån per 2019-02-15, hämtades ränteeffterter in från de största bankerna. Med dessa som underlag valde styrelsen att låta lånet ligga kvar hos Swedbank med en ny bindningstid på 1 år. Nytt lånebelopp, efter extraamortering är 9 415 000 kr till en fast årlig ränta på 0,86%.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 8.

Egenkontroll

En genomgång tillsammans med Stockholms Stads Miljöförvaltning har genomförts. Som en del i uppföljningen av denna genomgång kommer en radonmätning att genomföras och en energideklaration för fastigheterna att upprättas.

Med start 2019 har styrelsen infört brandskydd som en stående punkt vid varje styrelsemöte, en ledamot har även tilldelats detta som speciellt ansvarsområde. Protokollförda brandskyddsronderingar görs en gång per kvartal.

Övrigt

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare som visar att inget behöver åtgärdas.

Förberedelser inför den 5 åriga garantibesiktningen har genomförts. Besiktningen kommer att ske, tillsammans med JM, i början av 2019. Bl.a. har medlemmarnas enkätsvar sammanställts och lämnats till JM inför besiktningen. Garantifrågan angående fastighetens avlopp, som kvarstår från 2-årsbesiktningen, tas också upp till 5-årsbesiktningen. Styrelsen har under hösten 2018, via en entreprenör, kartlagt avloppsfunktionen i samtliga lägenheter, detta för att få ett tillförlitligt och komplett tekniskt underlag att ta med till besiktningen.

Under hösten 2017 upphandlades åtgärder för att sänka energiåtgången för föreningens ytterbelysning, 15 lyktstolpar, samt lysrör i garage och miljöstuga, ca 26 armaturer. Genom att byta till LED-belysning beräknas en energibesparing på 70-95%. Upphandlingen gjordes i samarbete med Brf Rönnallén. Genomförande av bytet till LED färdigställdes under 2018.

Föreningen har gjort stadgeändringar till följd av nya redovisningsregler och lagändringar, se föreningens stadgar och ny god redovisningssed nedan. Ändringar av stadgarna bekräftades av extrastämman som hölls 2018-10-25, med detta syfte.

8

MVF
MFA E
TE

Ny god redovisningsred

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningsred avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna har ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Förändring av likvida medel	2018	2017
Likvida medel vid årets början	1 029 438	1 323 438
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 115 514	4 211 296
Finansiella intäkter	60	558
Minskning av kortfristiga fordringar	0	45 920
	4 115 574	4 257 774
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-1 764 189	-1 572 950
Finansiella kostnader	-1 047 246	-1 292 977
Ökning av kortfristiga fordringar	-67 705	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-1 381 786	-1 565 252
Minskning av kortfristiga skulder	-16 478	-120 595
	-4 277 404	-4 551 774
Likvida medel vid årets slut	867 608	1 029 438
Årets förändring av likvida medel	-161 830	-294 000

B

MNF
MDA
TE

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 116	4 211	4 080	4 049	3 989
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-151	-109	2	-461	-287
Soliditet (%)	79,74	79,27	78,70	78,30	78,02
Kassalikviditet (%)	163,20	0,00	0,00	0,00	0,00
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	644	0	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	8 725	8 988	9 290	9 497	0
Elkostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	39	0	0	0	0
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	60	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	10	0	0	0	0
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta (kr)	199	0	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,25	2,62	2,80	3,14	0,00
Fastighetens belåningsgrad (%)	20,04	20,50	21,10	21,40	0,00
Bokfört värde på fastigheten/kvm bostadsrättsyta (kr)	43 538	43 815	44 092	44 369	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5252 kvm bostadsrättsyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 104 000	74 996 000	393 900	-1 139 275	-108 761	183 245 864
Avsättning yttre underhållsfond			131 300	-131 300		0
Disposition av föregående års resultat:				-108 761	108 761	0
Årets resultat					-150 549	-150 549
Belopp vid årets utgång	109 104 000	74 996 000	525 200	-1 379 336	-150 549	183 095 315

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 379 336
Årets resultat	-150 549
	-1 529 885

Behandlas så att

Stadgeenligt avsättning till fond för yttre underhåll	131 300
I ny räkning överföres	-1 661 185
	-1 529 885

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

8

MUI
MADA
TE

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 115 514	4 211 296
Summa rörelseintäkter		4 115 514	4 211 296
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 493 565	-1 371 038
Övriga externa kostnader	4	-185 578	-120 161
Arvoden och personalkostnader	5	-85 046	-81 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 454 688	-1 454 688
Summa rörelsekostnader		-3 218 877	-3 027 638
Rörelseresultat		896 637	1 183 658
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 047 246	-1 292 977
Summa finansiella poster		-1 047 186	-1 292 419
Resultat efter finansiella poster		-150 549	-108 761
Årets resultat		-150 549	-108 761

B

MVF
MADA
TE E

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

228 659 940

230 114 628

Summa materiella anläggningstillgångar

228 659 940

230 114 628

Summa anläggningstillgångar

228 659 940

230 114 628

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 502

2

Övriga fordringar

20 929

173

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

66 698

26 250

Summa kortfristiga fordringar

94 129

26 425

Kassa och bank

Kassa och bank

867 608

1 029 438

Summa kassa och bank

867 608

1 029 438

Summa omsättningstillgångar

961 737

1 055 863

SUMMA TILLGÅNGAR

229 621 677

231 170 491

B

MNF
MADA
TE E

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		184 100 000	184 100 000
Fond för yttre underhåll		525 200	393 900
Summa bundet eget kapital		184 625 200	184 493 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 379 336	-1 139 274
Årets resultat		-150 549	-108 761
Summa fritt eget kapital		-1 529 885	-1 248 035
Summa eget kapital		183 095 315	183 245 865
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	45 243 558	46 625 344
Summa långfristiga skulder		45 243 558	46 625 344
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	579 948	579 948
Leverantörsskulder		145 077	101 266
Skatteskulder		20 430	20 430
Övriga skulder		5 697	2 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	531 652	595 152
Summa kortfristiga skulder		1 282 804	1 299 282
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 621 677	231 170 491

8

MVF
MADA
VB E

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Lån per kvadratmeter

Rörelsens lån delat på den totala kvadratmeterytan.

Belåningsgrad

Lånen delat på tillgångarna.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	3 380 688	3 380 688
Årsavgifter IT-kommunikation, bredband och TV	168 960	168 960
Årsavgifter varmvattenförbrukning	99 031	106 400
Hysesintäkter garage och p-platser	420 581	422 525
Övriga hyres-/avgiftsrelaterade intäkter	21 089	26 061
Övriga vidarefakturerade kostnader	25 166	106 661
	4 115 515	4 211 295

8
MKF
MADA
TE

Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsel	207 078	216 448
Uppvärmning	312 726	296 068
Vatten och avlopp	53 499	48 868
Sophämtning/renhållning	23 138	16 440
Fastighetsförsäkringar	44 304	37 084
Fastighetsskatt	20 430	20 880
Bredband, telefoni och TV	166 408	166 360
Arvode teknisk förvaltning	0	26 250
Reparationer/underhåll	315 913	159 705
Övriga drift- och skötselkostnader	350 069	382 935
	1 493 565	1 371 038

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	95 192	62 330
Revisionsarvoden inklusive rådgivning	60 906	36 500
Övriga externa kostnader	29 479	21 331
	185 577	120 161

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	67 200	65 000
Sociala avgifter	17 846	16 751
	85 046	81 751

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 570 000	235 570 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 570 000	235 570 000
Ingående avskrivningar	-5 455 372	-4 000 684
Årets avskrivningar	-1 454 688	-1 454 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 910 060	-5 455 372
Utgående redovisat värde	228 659 940	230 114 628
Taxeringsvärden byggnader	79 195 000	79 195 000
Taxeringsvärden mark	28 848 000	28 848 000
	108 043 000	108 043 000

B

MNF
TE
MAD-E

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	25 096	26 250
Bredband, telefoni och TV	41 602	0
	66 698	26 250

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek			0	10 472 430
Swedbank Hypotek	1,49	2019-11-25	6 708 208	7 281 156
Swedbank Hypotek	1,48	2021-01-25	9 998 163	9 998 163
Swedbank Hypotek	1,77	2022-01-25	9 479 793	9 479 793
Swedbank Hypotek	4,27	2019-02-15	9 966 750	9 973 750
Stadshypotek	1,72	2023-01-30	9 670 592	0
			45 823 506	47 205 292
Kortfristig del av långfristig skuld			579 948	579 948

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 580 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 924 tkr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda årsavgifter/hyror	324 728	333 806
Upplupna räntekostnader	119 043	174 470
Upplupen fjärrvärme	41 019	46 778
Övriga upplupna kostnader	46 862	40 098
	531 652	595 152

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	51 500 000	51 500 000
	51 500 000	51 500 000

8

TE MMF
MADA RE

Stockholm 2019-04-16



Danny Gulrin
Ledamot, ordförande



Thomas Eriksson
Ledamot



Fredrik Engberg
Ledamot



Mikael Nordenskiöld Frid
Ledamot



Madeleine Dahl
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-18.

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boklunden, org.nr 769624-1780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boklunden 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 revisionsred 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. Risker 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 Boklunden 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 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 tryggnadssätt.

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 revisionssed 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 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 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.

Stockholm den 18 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella Bladh'.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor