

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lahoud Gabriel
Robert Saldamli
Franko Rafaelius

Ordförande
Kassör
Ledamot

Ansvarig för Radhusen

Anne Nyssönen
Per-Uno Åslund
Asir Akalin
Josefin Westerlund

Suppleant
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Ansvarig för trädgård
Praktiska uppgifter, sekreterare

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Inga intresserade -

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Tornet 8	2013	Botkyrka
Tornet 9	2013	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2013 - 2014 och består av 13 flerbostadshus.

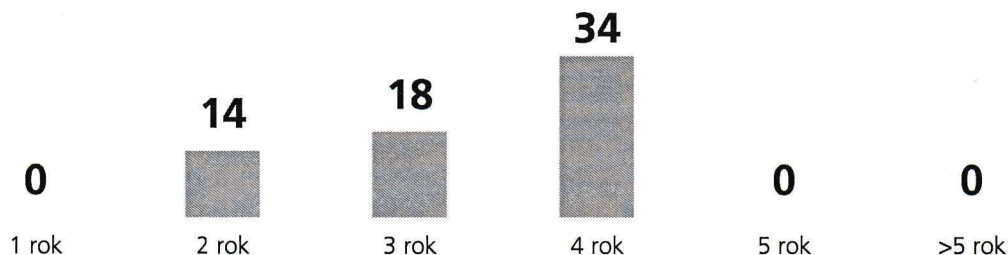
Fastigheternas värdeår är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 170 m², varav 5 170 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tornet 8 och tornet 9

Kommentar

i botkyrkakommun

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

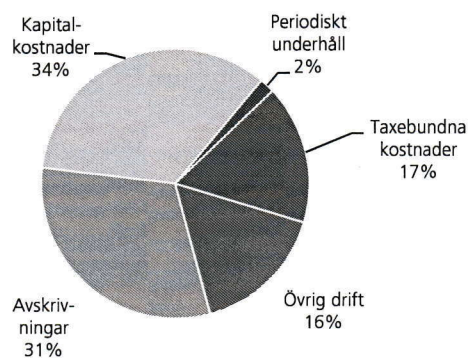
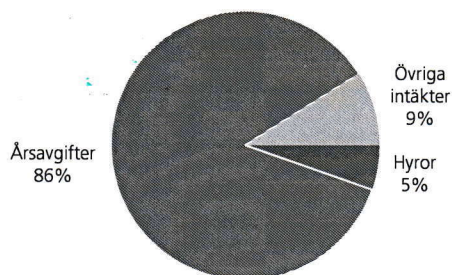
Österåkersbostadsrättförvaltning AB	Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB – en del av SBC
-------------------------------------	---

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 935 031	1 070 047
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 620 753	3 586 566
Minskning kortfristiga fordringar	114 619	0
Ökning av kortfristiga skulder	27 615	45 705
	3 762 988	3 632 271
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 365 368	1 192 976
Finansiella kostnader	1 319 645	1 455 210
Ökning av kortfristiga fordringar	0	59 154
Minskning av långfristiga skulder	769 250	59 948
	3 454 263	2 767 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 243 756	1 935 031
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	308 725	864 983

*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 1 268 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 9 st sålda bostäder

- Nya armaturer på fyra av förrådshusens gavlar har satt upp för att det inte skall vara så mörkt vid gångvägarna
- Omplacering av alla gästparkeringarna kommer att placeras utmed stora vägen. För att underlätta för våra gäster att hitta dessa.
- Belysningsskydd (staketliknande), kommer att sättas upp vid husen Noras väg 1 och 5, för att förhindra att parkerande bilar lyser in i angränsande lägenheter.
- Fastighetskonsult - Utförare kommer att anlitas dels på uppdrag av styrelsen
- Sten/Träläggning runt Träden i området
- Det råder lastbils förbud på våra gästparkeringar efter omplaceringar av gästparkeringarna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	601	596	398	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 152	11 301	11 312	11 590
Elkostnad/m ² totalyta	6	5	2	0
Värmekostnad/m ² totalyta	59	69	36	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	32	11	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	255	281	202	0
Soliditet (%)	59	58	59	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-258	-255	-130	0
Nettoomsättning (tkr)	3 522	3 551	2 308	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 170 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	83 385 000	0	0	83 385 000
Fond för yttre underhåll	413 500	155 100	155 000	103 400
S:a bundet eget kapital	83 798 500	155 100	155 000	83 488 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-798 889	-155 100	-410 220	-233 569
Årets resultat	-257 860	-257 860	255 220	-255 220
S:a ansamlad förlust	-1 056 749	-412 960	-155 000	-488 789
S:a eget kapital	82 741 751	-257 860	0	82 999 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-257 860
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-643 789
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 100
summa balanserat resultat	-1 056 749

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

68 125
-988 624

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 522 039	3 271 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 714	314 962
Summa rörelseintäkter		3 620 753	3 586 566
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 128 083	-924 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 459	-183 551
Personalkostnader	Not 6	-63 827	-85 304
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 193 600	-1 193 600
Summa rörelsekostnader		-2 558 968	-2 386 576
RÖRELSERESULTAT		1 061 785	1 199 990
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 319 645	-1 455 210
Summa finansiella poster		-1 319 645	-1 455 210
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-257 860	-255 220
ÅRETS RESULTAT		-257 860	-255 220

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	138 717 067	139 910 667
Summa materiella anläggningstillgångar	138 717 067	139 910 667
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	138 717 067	139 910 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	869 832	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	7 500	129 291
Summa kortfristiga fordringar	877 332	129 291
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 381 096	1 935 031
Summa kassa och bank	1 381 096	1 935 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 258 428	2 064 322
SUMMA TILLGÅNGAR	140 975 495	141 974 989

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 385 000	83 385 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	413 500	103 400
Summa bundet eget kapital		83 798 500	83 488 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-798 889	-233 569
Årets resultat		-257 860	-255 220
Summa fritt eget kapital		-1 056 749	-488 789
SUMMA EGET KAPITAL		82 741 751	82 999 611
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	57 281 580	58 365 130
Summa långfristiga skulder		57 281 580	58 365 130
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	374 248	59 948
Leverantörsskulder		82 114	32 473
Övriga skulder		8 103	86 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	487 699	431 051
Summa kortfristiga skulder		952 163	610 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 975 495	141 974 989

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	432 704	3 083 904
Årsavgifter – Kapital	2 672 982	0
Hysesbortfall	-10 950	-28 500
Hyror parkering	203 450	216 200
Kabel-TV intäkter	177 975	0
Vattenintäkter	0	0
Överlåtelse/pantsättning	38 951	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 937	0
Öresutjämning	-10	0
	3 522 039	3 271 604

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Förbrukningsavgifter	0	63 873
Kabel-TV intäkter	0	178 200
Överlåtelse/pantsättning	0	37 569
Övriga intäkter	98 714	35 320
	98 714	314 962

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 167	7 292
	Fastighetsskötsel beställning	4 875	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	16 139
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 835	0
	Snöröjning/sandning	46 136	26 296
	Gemensamma utrymmen	55	0
	Garage	2 059	0
	Gård	4 810	0
	Förbrukningsmateriel	2 001	3 261
	Fordon	318	0
		80 255	52 987
	Reparationer		
	Installationer	1 068	1 500
	VVS	2 812	0
	Elinstallationer	6 628	0
	Huskropp utvändigt	7 896	0
	Tak	1 313	0
	Fasad	3 500	0
	Mark/gård/utemiljö	5 224	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 188	0
		30 628	1 500
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	11 875	0
	Mark/gård/utemiljö	56 250	0
		68 125	0
	Taxebundna kostnader		
	El	29 736	26 859
	Värme	302 984	357 536
	Vatten	209 058	167 703
	Sophämtning/renhållning	100 624	96 204
		642 402	648 302
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	114 332	58 594
	Kabel-TV	0	162 738
	Bredband	192 341	0
		306 673	221 332
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 128 083	924 121

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	713	0
	Inkassering avgift/hyra	174	0
	Revisionsarvode extern revisor	333	12 500
	Föreningskostnader	15 755	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 253	0
	Förvaltningsarvode	86 287	66 784
	Förvaltningsarvoden övriga	38 517	0
	Administration	5 489	5 678
	Korttidsinventarier	22 938	38 455
	Övriga driftskostnader	0	60 134
		173 459	183 551

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	65 000
	Sociala kostnader	13 827	20 304
		63 827	85 304
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 193 600	1 193 600
		1 193 600	1 193 600
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	141 900 000	141 900 000
	Utgående anskaffningsvärde	141 900 000	141 900 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 989 333	-795 733
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 193 600	-1 193 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 182 933	-1 989 333
	Planenligt restvärde vid årets slut	138 717 067	139 910 667
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 540 000	22 540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 680 000	37 480 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	10 921 000
		59 480 000	39 283 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 480 000	48 401 000
		59 480 000	48 401 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Klientmedel hos SBC	862 660	0
	Avräkning övrigt	7 172	0
		869 832	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Snöröjning/sandning	7 500	0
	Försäkring	0	46 351
	Bredband	0	14 794
	Fastighetsskötsel	0	8 333
	Förvaltningsarvode	0	17 111
	Vattenintäkt	0	42 702
		7 500	129 291

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	103 400	0
	Reservering enligt stadgar	155 100	103 400
	Reservering enligt stämmobeslut	155 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	413 500	103 400

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,170 %	15 763 328	16 425 078	3 mån
	Handelsbanken	3,070 %	9 750 000	9 750 000	2017-12-01
	Handelsbanken	2,880 %	10 750 000	10 750 000	
	Handelsbanken	3,410 %	10 750 000	10 750 000	2018-10-30
	Handelsbanken	1,720 %	10 642 500	10 750 000	2020-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		57 655 828	58 425 078	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-374 248	-59 948	
			57 281 580	58 365 130	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 784 588 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 515 000	58 515 000

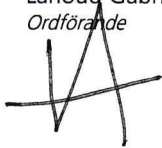
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Lekhage planeras att byggas upp 2017
	- Behandling av loftgångarna med Grönsåpa/Olja
	- Kantsten planeras i visa delar av området

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	50 000	0
	Sociala avgifter	13 827	0
	Ränta	125 160	144 672
	Förutbetalda avgifter & hyror	298 712	225 992
	Revisionsarvode	0	16 250
	Fjärrvärme	0	44 137
		487 699	431 051

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 09 / 26 2017

Lahoud Gabriel
Ordförande



Robert Saldamli
Kassör



Franko Rafaelius
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Tomtberget, org. nr 769625-8321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Tomtberget för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 utvärderar, 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. Risker 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 Brf BoKlok Tomtberget för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 förlöpande 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Solna den 11 maj 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor