

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Tomtberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- 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.
- 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 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

Asir Akalin	Ledamot
Lahoud Abdulahad Gabriel	Ledamot
Yasin Karadag	Ledamot
Robert Saldamli	Ledamot

Anne Maria Nyssönen	Suppleant
Nohara Bricha Shamoon	Suppleant
Per-Uno Åslund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Inga intresserade -

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22.

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.

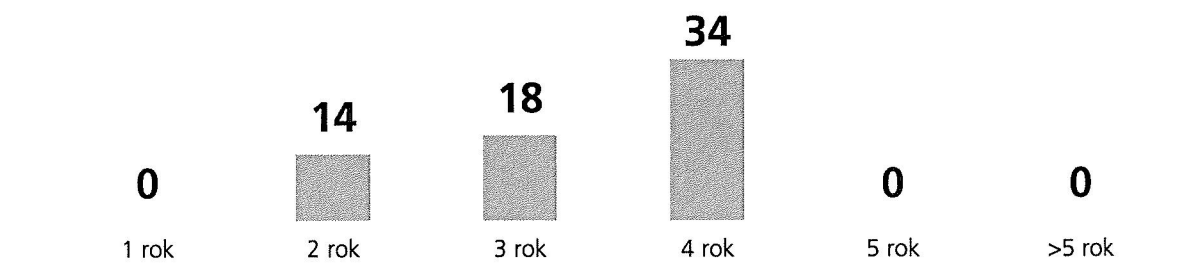
Fastigheternas värdeår är 2013.

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

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tillsyn av vind och tak	2017 - 2018	kontrollera alla berörda ytor för skador eller skadedjur
Lekhage och gungor	2017 - 2018	En liten lekplats för de minsta barnen
Balans stockar	2017 - 2018	Intill lekhagen där barnen kan balansera på stockar
Silar i lågvatten brunnar	2017 - 2018	Lagt in sil i berörda brunnar
Filterbyte	2017 - 2018	Beställning av filter till medlemmar
Staket runt lekhagen mot parkeringen	2017 - 2018	Hindra barnen från att springa ut bland bilarna
Byggt kompletterande trappa vid hus 7	2017 - 2018	Då de inte fanns räcke eller något skydd vid befintligt trappsteg
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2018	Utförs av solna högtryck

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Österåkersbostadsrättsförening AB	Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av österåkersbostadsrättsförening ab
Trygg hansa	Försäkring
Q-park	Parkerim
Tela	Tv. Internet. Telefoni
Srv	Sophantering
Botkyrka kommun	Vatten

Föreningens ekonomi

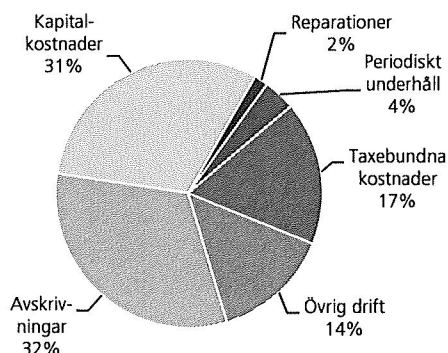
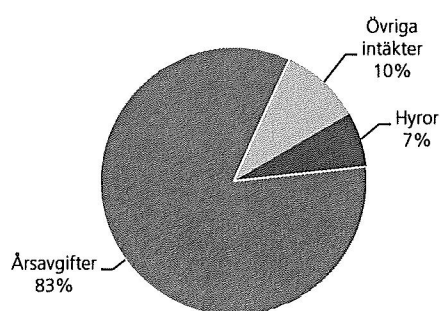
Amorterat 500 000kr till handelsbanken på ett av lånen.

Förhandlat om räntan på ett utav lånen till en lägre räntenivå.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 243 756	1 935 031
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 695 952	3 620 753
Finansiella intäkter	158	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	114 619
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 615
	3 696 110	3 762 988
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 389 244	1 365 368
Finansiella kostnader	1 163 975	1 319 645
Ökning av materiella anläggningstillgångar	218 056	0
Ökning av kortfristiga fordringar	38 278	0
Minskning av långfristiga skulder	874 248	769 250
Minskning av kortfristiga skulder	71 019	0
	3 754 820	3 454 263
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 185 045	2 243 756
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-58 710	308 725

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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
Se under teknisk status, utfört underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	598	601	596	398
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 983	11 152	11 301	11 312
Elkostnad/m ² totalyta	7	6	5	2
Värmekostnad/m ² totalyta	61	59	69	36
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	40	32	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	225	255	281	202
Soliditet (%)	59	59	58	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-60	-258	-255	-130
Nettoomsättning (tkr)	3 646	3 522	3 551	2 308

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	500 475	155 100	-68 125	413 500
S:a bundet eget kapital	83 885 475	155 100	-68 125	83 798 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 143 724	-155 100	-189 735	-798 889
Årets resultat	-60 447	-60 447	257 860	-257 860
S:a ansamlad förlust	-1 204 171	-215 547	68 125	-1 056 749
S:a eget kapital	82 681 304	-60 447	0	82 741 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-60 447
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-988 624
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 100
summa balanserat resultat	-1 204 171

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	146 104
att i ny räkning överförs	-1 058 067

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 646 437	3 522 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 515	98 714
Summa rörelseintäkter		3 695 952	3 620 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 174 824	-1 128 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 280	-173 459
Personalkostnader	Not 6	-64 141	-63 827
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 203 337	-1 193 600
Summa rörelsekostnader		-2 592 582	-2 558 968
RÖRELSERESULTAT		1 103 370	1 061 785
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 163 975	-1 319 645
Summa finansiella poster		-1 163 817	-1 319 645
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-60 447	-257 860
ÅRETS RESULTAT		-60 447	-257 860

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	137 731 786	138 717 067
Summa materiella anläggningstillgångar		137 731 786	138 717 067
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		137 731 786	138 717 067
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 466	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	874 883	869 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	34 917	7 500
Summa kortfristiga fordringar		917 266	877 332
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 320 729	1 381 096
Summa kassa och bank		1 320 729	1 381 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 237 995	2 258 428
SUMMA TILLGÅNGAR		139 969 781	140 975 495

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 385 000	83 385 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	500 475	413 500
Summa bundet eget kapital		83 885 475	83 798 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 143 724	-798 889
Årets resultat		-60 447	-257 860
Summa fritt eget kapital		-1 204 171	-1 056 749
SUMMA EGET KAPITAL		82 681 304	82 741 751
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 212 500	57 281 580
Summa långfristiga skulder		30 212 500	57 281 580
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 569 080	374 248
Leverantörsskulder		51 623	82 114
Övriga skulder		0	8 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	455 274	487 699
Summa kortfristiga skulder		27 075 977	952 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 969 781	140 975 495

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 anspråktagande 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Lekplats	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 544 065	432 704
Årsavgifter - Kapital	1 546 508	2 672 982
Hyresbortfall	0	-10 950
Hyror parkering	245 105	203 450
Kabel-TV intäkter	177 075	177 975
Vattenintäkter	83 504	0
Överlåtelse/pantsättning	20 484	38 951
Avgift andrahandsuthyrning	29 766	6 937
Öresutjämning	-70	-10
	3 646 437	3 522 039

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	49 515	98 714
	49 515	98 714

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 167
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 875
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 463	15 835
	Snöröjning/sandning	36 784	46 136
	Myndighetstillsyn	24 917	0
	Gemensamma utrymmen	0	55
	Garage	0	2 059
	Gård	772	4 810
	Förbrukningsmateriel	883	2 001
	Fordon	4 106	318
		68 925	80 255
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 375	0
	Installationer	0	1 068
	VVS	1 849	2 812
	Ventilation	46 600	0
	Elinstallationer	0	6 628
	Hus kropp utvändigt	0	7 896
	Tak	0	1 313
	Fasad	0	3 500
	Mark/gård/utemiljö	0	5 224
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 188
		59 824	30 628
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	11 875
	Mark/gård/utemiljö	146 104	56 250
		146 104	68 125
	Taxebundna kostnader		
	El	34 131	29 736
	Värme	313 415	302 984
	Vatten	201 279	209 058
	Sophämtning/renhållning	101 620	100 624
		650 445	642 402
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 060	114 332
	Bredband	177 466	192 341
		249 526	306 673
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 174 824	1 128 083

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	375	0
	Medlemsinformation	1 220	0
	Tele- och datakommunikation	2 161	713
	Inkassering avgift/hyra	0	174
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	333
	Föreningskostnader	12 500	15 755
	Fritids- och trivselkostnader	2 256	3 253
	Förvaltningsarvode	71 843	86 287
	Förvaltningsarvoden övriga	38 560	38 517
	Administration	5 116	5 489
	Korttidsinventarier	0	22 938
		150 280	173 459

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	50 000
	Sociala kostnader	14 141	13 827
		64 141	63 827

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 193 600	1 193 600
	Markinventarier	9 737	0
		1 203 337	1 193 600

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	141 900 000	141 900 000
	Nyanskaffningar	218 056	0
	Utgående anskaffningsvärde	142 118 056	141 900 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 182 933	-1 989 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 203 337	-1 193 600
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 386 270	-3 182 933
	Planenligt restvärde vid årets slut	137 731 786	138 717 067
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 540 000	22 540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 680 000	46 680 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
		59 480 000	59 480 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 480 000	59 480 000
		59 480 000	59 480 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1	0
	Klientmedel hos SBC	864 316	862 660
	Avräkning övrigt	10 566	7 172
		874 883	869 832
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Snöröjning/sandning	10 000	7 500
	Upplupna intäkter	24 917	0
		34 917	7 500
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	413 500	103 400
	Reservering enligt stadgar	155 100	155 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	155 000
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-68 125	0
	Vid årets slut	500 475	413 500

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,410 %	10 750 000	10 750 000	2018-10-30
Handelsbanken	1,720 %	10 535 000	10 642 500	2020-10-30
Handelsbanken	1,350 %	10 642 500	10 750 000	2019-10-30
Handelsbanken	1,500 %	9 250 000	9 750 000	2022-12-01
Handelsbanken	1,170 %	15 604 080	15 763 328	2018-02-02
Summa skulder till kreditinstitut		56 781 580	57 655 828	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 569 080	-374 248	
		30 212 500	57 281 580	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 910 340 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	58 515 000	58 515 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	14 141	13 827
Ränta	98 212	125 160
Avgifter och hyror	292 921	298 712
	455 274	487 699

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

2018

Stamspolning av alla stammar i lägenheterna.

In oljning av trä på framsidan av fastigheterna. (olja in trappuppgångar och loftgångar)

Staket runt gungorna (litet staket runt gungor så att inga barn skadar sig).

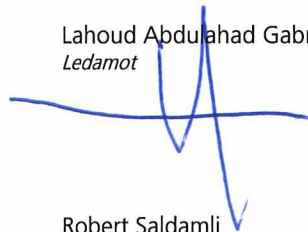
Styrelsens underskrifter

NORSBORG den 25 / 3 2018

Asir Akalin
Ledamot



Lahoud Abdulahad Gabriel
Ledamot



Yasin Karadag
Ledamot



Robert Saldamli
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2018



Jan-Ove Brandt
KPMG AB
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 2017.

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 2017 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 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

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 2017 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 förlöpa 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 trygghetssätt.

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 22 april 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor