

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Kolonin

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2015 och 2034.
- Under det kommande året kommer ett större underhåll med behandling av balkong och loftgång samt reparation av förråd att ske.
- 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 att höjas.

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 lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro kommun.

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

Styrelsen

Rolf Andersson	Ordförande
Anne-Lie Lindgren	Vice ordförande
Anita Lenemark	Sekreterare
Pär Engholm	Kassör

Johan Falkenberg	Suppleant	Avgått november 2019 pga. flytt
Niklas Henriksson	Suppleant	
Dan Norén	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Dan Norén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Finnsta 1:302	2012	Upplands-Bro kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 9 flerbostadshus.

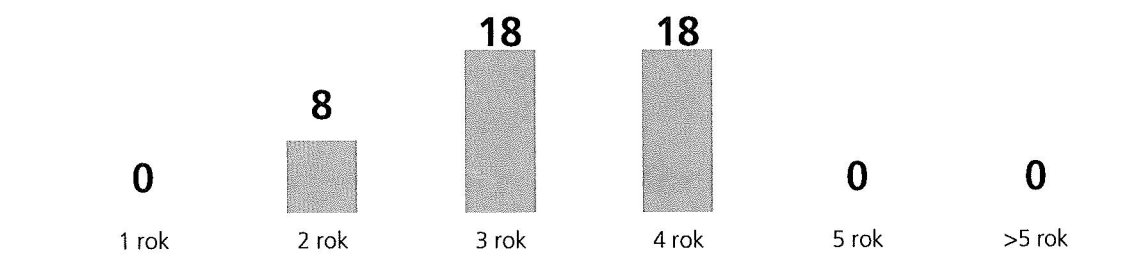
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 106 m², varav 3 106 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kansli

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	Utfördes av Attunda Sot Och Vent AB
Ventilationsrengöring	2018	Utfördes av Attunda Sot Och Vent AB
Femårsbesiktning genomförd	2017	Utfördes av ÅF. BoKlok utfördes åtgärder under 2018
Underhåll lekpark	2017	Byte av sand, lagning av gungdjur
Rensning av brunnar	2016	
Service UC	2015 - 2017	Enligt serviceavtal
Uökning av antalet parkeringsplatser	2015	Uökningen gav möjlighet för medlemmar att hyra en extra parkeringsplats
Tvåårsbesiktning genomförd	2014	Åtgärder utfördes av BoKlok under 2014 och 2015
Inoljning av altaner och balkonger	2014	
Energideklaration upprättad	2014	Energio
Staket uppsatt mot Lejonsdalsstigen	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytbehandling av balkong och loftgång	2020	planeras
Komplettering av grusade ytor	2020	Vid behov
Byte av delar UC	2020	Vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
VVS	JKM
Låssystem	Larmassistans Upplands-Bro
Jourservice	Securitas Sverige AB
TV, bredband, IP-telefoni	Telia
El	E-On
Värme	E-On
VA, sophämtning	Upplands-Bro kommun
Lägenhetsförteckning, ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning (SBC)
Bergvärme	Litslena rör
Teknisk förvaltning	EFS AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB

Föreningens ekonomi

Vi har en fortsatt god ekonomi, med en stark kassa.

Styrelsen eftersträvar en jämn höjning av avgifterna, och höjer därför avgifterna i enlighet med den ekonomiska planen. Styrelsen eftersträva även en jämn räntefördelning med olika långa bindningstider.

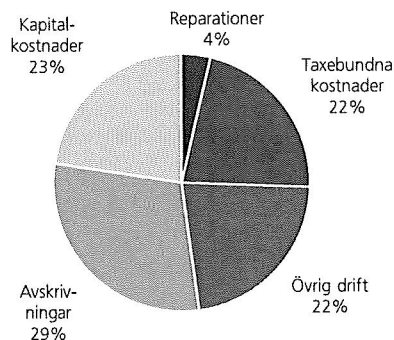
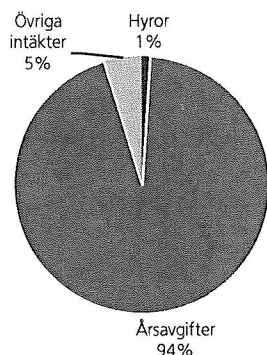
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 523 441	2 397 058
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 575 675	2 554 531
Finansiella intäkter	42	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	110 447
	2 575 717	2 664 978
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 170 614	1 651 865
Finansiella kostnader	551 819	526 317
Ökning av kortfristiga fordringar	6 395	413
Minskning av långfristiga skulder	450 000	360 000
Minskning av kortfristiga skulder	138 994	0
	2 317 822	2 538 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 781 336	2 523 441
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	257 895	126 383

*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 1 377 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 nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det åtgärdats problem med bergvärmeanläggningen. Felet orsakade brist på varmvatten. Det har också åtgärdats fel med ventil och styrning ventil i undercentralen av K-E Borgs Rör & Svets AB. Felet orsakade brist på värme i bostäderna.

Styrelsen har tecknat avtal, gällande 1 år, med en teknisk fastighetsförvaltare, EFS AB (El & Fastighetsservice AB).

Med anledning av att föreningen anlitar en teknisk förvaltare har avtalen med Litslena Rör, Securitas och Sophämtarna sagts upp.

Styrelsen har delat ut batterier till lägenheternas brandvarnare samt filter till ventilationen.

Styrelsen har tecknat avtal på 6 mån med ett vaktbolag, som varje kväll kör runt fastigheten.

Under året har ett av föreningens lån, med villkorsändringsdag 2019-09-25, lagts om.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	782	773	757	742
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 117	11 262	11 378	11 404
Elkostnad/m ² totalyta	111	71	76	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	48	41	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	178	169	200	224
Soliditet (%)	57	57	57	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	132	-345	165	-13
Nettoomsättning (tkr)	2 574	2 550	2 501	2 447

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 106 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	46 595 000	0	0	46 595 000
Fond för yttre underhåll	991 581	153 000	-264 015	1 102 596
S:a bundet eget kapital	47 586 581	153 000	-264 015	47 697 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 310 781	-153 000	-81 136	-1 076 645
Årets resultat	131 784	131 784	345 151	-345 151
S:a ansamlad förlust	-1 178 997	-21 216	264 015	-1 421 796
S:a eget kapital	46 407 584	131 784	0	46 275 800

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	131 784
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 157 781
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 000
summa balanserat resultat	-1 178 997

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-85 000
att i ny räkning överförs	-1 263 997

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 573 955	2 550 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 720	4 411
Summa rörelseintäkter		2 575 675	2 554 531
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-842 536	-1 152 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 913	-322 641
Personalkostnader	Not 6	-42 166	-176 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-721 500	-721 500
Summa rörelsekostnader		-1 892 114	-2 373 365
RÖRELSERESULTAT		683 561	181 166
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-551 819	-526 317
Summa finansiella poster		-551 777	-526 317
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		131 784	-345 151
ÅRETS RESULTAT		131 784	-345 151

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	78 627 667	79 349 167
Summa materiella anläggningstillgångar	78 627 667	79 349 167
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 627 667	79 349 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	280
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	910 771	193
Summa kortfristiga fordringar	910 771	473
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 877 433	2 523 441
Summa kassa och bank	1 877 433	2 523 441
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 788 204	2 523 914
SUMMA TILLGÅNGAR	81 415 871	81 873 081

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 595 000	46 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	991 581	1 102 596
Summa bundet eget kapital		47 586 581	47 697 596
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 310 781	-1 076 645
Årets resultat		131 784	-345 151
Summa fritt eget kapital		-1 178 997	-1 421 796
SUMMA EGET KAPITAL		46 407 584	46 275 800
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	24 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 530 000	10 980 000
Leverantörsskulder		134 643	131 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	343 644	486 145
Summa kortfristiga skulder		23 008 287	11 597 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 415 871	81 873 081

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 429 084	2 401 464
Hyror parkering	27 225	29 515
Kabel-TV intäkter	117 600	118 496
Överlåtelse/pantsättning	0	448
Öresutjämning	46	197
	2 573 955	2 550 120

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	4 050
Övriga intäkter	1 720	361
	1 720	4 411

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 000	0
	Fastighetsskötsel beställning	2 250	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 313	94 063
	Snöröjning/sandning	40 351	47 623
	Städning enligt beställning	2 993	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 750
	Myndighetstillsyn	18 340	2 390
	Bevakning	2 306	0
	Gemensamma utrymmen	0	14 334
	Gård	1 233	2 094
	Serviceavtal	16 176	20 100
	Förbrukningsmateriel	17 477	10 726
	Brandskydd	4 701	0
	Fordon	205	0
		135 345	205 080
	Reparationer		
	Lås	2 397	0
	VVS	22 467	4 050
	Värmeanläggning/undercentral	23 756	4 070
	Ventilation	0	21 174
	Elinstallationer	0	931
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	625	8 088
	Tak	13 655	0
	Mark/gård/utemiljö	28 238	29 688
		91 138	68 001
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	95 745
	Sophantering/återvinning	0	245 621
	Ventilation	0	31 375
	Bredband	0	3 875
		0	376 616
	Taxebundna kostnader		
	El	343 421	221 587
	Vatten	118 061	148 370
	Sophämtning/renhållning	71 998	76 597
		533 480	446 554
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 373	56 552
	Självrisk	23 200	0
		82 573	56 552
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	842 536	1 152 803

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	3 580	3 810
	Tele- och datakommunikation	129 497	155 230
	Juridiska åtgärder	8 500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 543
	Föreningskostnader	25 231	12 958
	Styrelseomkostnader	0	530
	Fritids- och trivselkostnader	792	1 735
	Förvaltningsarvode	55 479	53 455
	Förvaltningsarvoden övriga	11 378	10 988
	Administration	9 138	17 483
	Korttidsinventarier	17 130	31 200
	Konsultarvode	1 113	12 460
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 500	5 400
		285 913	322 641

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	136 500
	Sociala kostnader	-4 334	39 920
		42 166	176 420

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	721 500	721 500
		721 500	721 500

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 050 000	83 050 000
	Utgående anskaffningsvärde	83 050 000	83 050 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 700 833	-2 979 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-721 500	-721 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 422 333	-3 700 833
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 627 667	79 349 167
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 900 000	10 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	7 800 000
		51 000 000	41 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	41 800 000
		51 000 000	41 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	13 563	13 563
	Osäkra kundfordringar	-13 563	-13 563
	Klientmedel hos SBC	903 903	0
	Fordringar	193	193
	Fordringar kreditfakturor	6 675	0
		910 771	193

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 102 596	832 376
	Reservering enligt stadgar	153 000	125 400
	Reservering enligt stämmobeslut	112 600	144 820
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-376 615	0
	Vid årets slut	991 581	1 102 596

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,001 %	10 530 000	10 980 000	Rörligt
Swedbank	1,970 %	12 000 000	12 000 000	2022-09-23
Sparbanken	1,280 %	12 000 000	12 000 000	2020-08-30
Summa skulder till kreditinstitut		34 530 000	34 980 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 530 000	-10 980 000	
		12 000 000	24 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 730 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	46 500	136 500
Sociala avgifter	14 610	42 888
Ränta	59 313	92 849
Avgifter och hyror	223 221	213 908
	343 644	486 145

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytbehandling av balkonger och loftgångar planeras sommaren 2020

Styrelsens underskrifter

BRO den 17/4 2020



Rolf Andersson
Ordförande



Anne-Lie Lindgren
Vice ordförande



Anita Lenemark
Sekreterare



Pär Engholm
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2020
KPMG



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BoKlok Kolonin, org. nr 769623-8406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BoKlok Kolonin för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar på 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 BoKlok Kolonin för år 2019 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 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 tryggsätt.

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.

Solna den 23 april 2020

KPMG AB



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor