

# Brf Bokhållaren

Org nr 716414-1843

## Årsredovisning 2019

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 8    |
| - noter                  | 9    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bokhållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Bokhållaren 17, bebyggdes 1983.  
Föreningen registrerades 1982-07-26 och den ekonomiska planen registrerades 1982-07-26.  
Fastigheten är belägen på Södra Järnvägsgatan 1,3 o 5, Östra Långgatan 2 o 4 och Nybrogatan 31, Sundsvall.  
På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 107 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en hyreslokal. På fastigheten finns även 44 garage och 44 parkeringsplatser.

#### **Lägenhetsfördelning:**

|       |                  |
|-------|------------------|
| 2 st  | 1 rum och kokvrå |
| 6 st  | 2 rum och kokvrå |
| 5 st  | 1 rum och kök    |
| 31 st | 2 rum och kök    |
| 26 st | 3 rum och kök    |
| 37 st | 4 rum och kök    |

Total fastighetsyta: 8 717 m<sup>2</sup>

Total bostadsyta: 8 140 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 37 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB.  
I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

### **Gemensamma utrymmen**

Föreningen har en gästlägenhet för uthyrning.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande fem åren är följande: Omfattande reparation av socklarna, 2 st hissar och komplettering av elektroniken vid entréportarna kopplat till nya låssystemet.

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 433 807 kronor har föreningen under året genomfört periodiskt underhåll för totalt 227 947 kronor. Det periodiska underhållet bland annat av kostnad för ny dörr till soprummet, ombyggnation av inkommande vatten, byte av fönsterlister samt upprättande av energideklaration.

### MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 14 överlåtelser skett.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-04-25 haft följande sammansättning:

|           |                  |                 |            |
|-----------|------------------|-----------------|------------|
| Ordinarie | Arne Noréus      | Ordförande      | Vald till: |
|           | Roger Groth      | Vice ordförande | 2020       |
|           | Lennart Widelund | Sekreterare     | 2020       |
|           | Stefan Bestdahl  | Ledamot         | 2021       |
|           | Christer Laurin  | Ledamot         | 2021       |
| Suppleant | Börje Näslund    |                 |            |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

|              |                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------|
| Revisorer    | KPMG                                               |
| Valberedning | Sven-Åke Grip (sammankallande)<br>Gunhild Holmgren |

### Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-05-06.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

|                                         |     | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-----------------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                         | tkr | 6 624       | 6 500       | 6 490       | 6 514       | 6 517       |
| Resultat efter finansiella poster       | tkr | 1 584       | -112        | 1 252       | 403         | 426         |
| Kassalikviditet                         | %   | 282         | 214         | 288         | 225         | 285         |
| Soliditet                               | %   | 24          | 20          | 20          | 18          | 17          |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm  |     |             |             |             |             |             |
| boyta                                   | kr  | 714         | 714         | 714         | 714         | 714         |
| Värmekostnad per kvm totalyta           | kr  | 49          | 49          | 46          | 48          | 42          |
| Elkostnad per kvm totalyta              | kr  | 99          | 99          | 87          | 99          | 103         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta          | kr  | 37          | 29          | 51          | 52          | 50          |
| Fastighetslån per kvm totalyta          | kr  | 4 266       | 4 443       | 4 503       | 4 564       | 4 615       |
| Genomsnittlig skuldränta                | %   | 1,18        | 1,50        | 2,21        | 2,78        | 2,79        |
| Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1 |     |             |             |             |             |             |

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

|                                          | <u>Insatser</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> | <u>Summa</u> |
|------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|--------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>           | 2 746 948       | 6 597 460                       | 1 044 819                  | -111 983              | 10 277 244   |
| Avsättning till fond för yttre underhåll |                 | 199 470                         | -199 470                   |                       |              |
| lanspråktagande av underhållsfond        |                 | -350 000                        | 350 000                    |                       | -            |
| Omföring av föregående års resultat      |                 |                                 | -111 983                   | 111 983               |              |
| Årets resultat                           |                 |                                 |                            | 1 583 639             | 1 583 639    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>           | 2 746 948       | 6 446 930                       | 1 083 366                  | 1 583 639             | 11 860 883   |

*Handwritten signature*

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 1 083 366 |
| Årets resultat      | 1 583 639 |
|                     | <hr/>     |
| kronor              | 2 667 005 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering        | 254 031   |
| Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering | 1 329 608 |
| lanspråkstagande av fond för yttre underhåll                         | 0         |
| Balanseras i ny räkning                                              | 1 083 366 |
|                                                                      | <hr/>     |
| kronor                                                               | 2 667 005 |

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

*Handwritten signature*

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 6 623 574         | 6 499 965         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>6 623 574</b>  | <b>6 499 965</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -3 366 982        | -4 865 785        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -335 148          | -341 950          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -84 646           | -63 543           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -729 780          | -712 824          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-4 516 556</b> | <b>-5 984 102</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>2 107 018</b>  | <b>515 863</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 17                | 1                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -523 396          | -627 847          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-523 379</b>   | <b>-627 846</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>1 583 639</b>  | <b>-111 983</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>1 583 639</b>  | <b>-111 983</b>   |

| <b>Balansräkning</b>                             | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                                |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>          |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                               | 5, 6       | 45 192 829        | 45 912 061        |
| Maskiner och inventarier                         | 7          | 73 798            | 84 346            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>    |            | <b>45 266 627</b> | <b>45 996 407</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                   |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                                |            | 6 234             | 671               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter     |            | 272 204           | 268 464           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>             |            | <b>278 438</b>    | <b>269 135</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                            |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                   | 8          | 4 652 695         | 4 387 565         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                      |            | <b>4 652 695</b>  | <b>4 387 565</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               |            | <b>4 931 133</b>  | <b>4 656 700</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                          |            | <b>50 197 760</b> | <b>50 653 107</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                              |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                       |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                  |            | 2 746 948         | 2 746 948         |
| Fond för yttre underhåll                         |            | 6 446 930         | 6 597 460         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                 |            | <b>9 193 878</b>  | <b>9 344 408</b>  |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>       |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                              |            | 1 083 366         | 1 044 819         |
| Årets resultat                                   |            | 1 583 639         | -111 983          |
| <b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b> |            | <b>2 667 005</b>  | <b>932 836</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                        |            | <b>11 860 883</b> | <b>10 277 244</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                      | 9          | 36 585 887        | 38 195 887        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                |            | <b>36 585 887</b> | <b>38 195 887</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |            |                   |                   |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut     | 9          | 600 000           | 530 000           |
| Leverantörsskulder                               |            | 310 392           | 826 449           |
| Skatteskulder                                    |            | 14 269            | 12 123            |
| Övriga skulder                                   | 10         | 33 356            | 31 608            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     |            | 792 973           | 779 796           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                |            | <b>1 750 990</b>  | <b>2 179 976</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>            |            | <b>50 197 760</b> | <b>50 653 107</b> |

*Handwritten signature*

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                               | <b>2019</b>       | <b>2018</b>      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                   |                  |
| Årets resultat                                                                         | 1 583 639         | -111 983         |
| Förändring av skatteskuld/fordran                                                      | 2 146             | 2 354            |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                               |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                          | 729 780           | 712 824          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>      | <b>2 315 565</b>  | <b>603 195</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                                     |                   |                  |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                                  | -9 303            | -19 651          |
| Förändring av leverantörsskulder                                                       | -516 057          | 483 110          |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                     | 14 925            | 22 648           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>1 805 130</b>  | <b>1 089 302</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                        |                   |                  |
| Förvärv/försäljning av byggnader och mark                                              | 0                 | -736 262         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                        | <b>0</b>          | <b>-736 262</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                       |                   |                  |
| Amortering av lån                                                                      | -1 540 000        | -530 427         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-1 540 000</b> | <b>-530 427</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>265 130</b>    | <b>-177 387</b>  |
| Likvida medel vid årets början                                                         | 4 387 565         | 4 564 951        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>4 652 695</b>  | <b>4 387 564</b> |

*Mh*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs av linjärt fr.o.m räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Ursprunglig byggnad       | 100 år |
| Hiss                      | 50 år  |
| Lägenhetsdörrar           | 50 år  |
| Moloker                   | 30 år  |
| Ventilation               | 30 år  |
| Nyinvestering tvättstugor | 20 år  |
| Inventarier               | 10 år  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 38 559 903 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala 8 717 antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Nm*

**Not 2      Nettoomsättning**

|                                        | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter              | 5 812 716        | 5 812 716        |
| Hyror uthyrningsrum                    | 15 750           | 14 100           |
| Hyror lokaler                          | 5 196            | 4 748            |
| Hyror garage                           | 184 800          | 111 936          |
| Hyror parkeringar                      | 125 692          | 85 007           |
| Gemensamhetsel                         | 331 306          | 322 958          |
| TV, bredband, telefoni                 | 128 400          | 128 400          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 19 719           | 20 111           |
| Övriga intäkter                        | -5               | -11              |
| <b>Summa</b>                           | <b>6 623 574</b> | <b>6 499 965</b> |

**Not 3      Driftskostnader**

|                                        | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Löpande underhåll                      | 433 807          | 366 719          |
| Periodiskt underhåll                   | 227 947          | 1 916 971        |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 297 796          | 253 325          |
| Uppvärmningskostnad                    | 429 918          | 425 429          |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 321 643          | 253 731          |
| Elavgifter                             | 861 840          | 860 445          |
| Renhållning                            | 101 666          | 95 773           |
| Snöröjning                             | 90 161           | 108 513          |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 24 635           | 20 275           |
| Fastighetsförsäkringar                 | 69 050           | 58 679           |
| Kabel-tv                               | 346 410          | 349 966          |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift      | 162 109          | 155 959          |
| <b>Summa</b>                           | <b>3 366 982</b> | <b>4 865 785</b> |

**Not 4      Personalkostnader**

|                                       | <u>2019</u>   | <u>2018</u>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen                | 63 250        | 51 300        |
| Arvoden övrigt                        | 10 000        | 5 000         |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 11 396        | 7 243         |
| <b>Summa</b>                          | <b>84 646</b> | <b>63 543</b> |

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                        | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad                     | 55 523 214        | 54 346 204        |
| Årets anskaffningar                                    | 0                 | 1 177 010         |
| Utgående anskaffningsvärde                             | 55 523 214        | 55 523 214        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -12 386 153       | -11 683 877       |
| Årets avskrivning                                      | -719 232          | -702 276          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                    | -13 105 385       | -12 386 153       |
| Mark                                                   | 2 775 000         | 2 775 000         |
| <b>Summa bokfört värde</b>                             | <b>45 192 829</b> | <b>45 912 061</b> |
| Taxeringsvärde byggnader                               | 63 505 000        | 49 513 000        |
| Taxeringsvärde mark                                    | 21 172 000        | 16 977 000        |
|                                                        | 84 677 000        | 66 490 000        |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Bostäder                                               | 83 200 000        | 65 200 000        |
| Lokaler                                                | 1 477 000         | 1 290 000         |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                        | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 54 528 000        | 54 528 000        |
|                        | <b>54 528 000</b> | <b>54 528 000</b> |

**Not 7 Maskiner och inventarier**

|                                        | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde inventarier | 154 165           | 154 165           |
| Utrangering under året                 | -48 727           | 0                 |
| Ackumulerad avskrivning                | -31 640           | -69 819           |
| <b>Summa</b>                           | <b>73 798</b>     | <b>84 346</b>     |

**Not 8 Kassa och bank**

|                            | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassa                      | 0                 | 1 519             |
| Nordea företagskonto       | 35 842            | 8 811             |
| Swedbank företagskonto     | 4 616 853         | 2 506 829         |
| Swedbank sparkonto företag | 0                 | 1 870 407         |
| <b>Summa</b>               | <b>4 652 695</b>  | <b>4 387 566</b>  |

**Not 9 Skuld till kreditinstitut**

|                                                                                     | <u>Ränta</u> | <u>Amortering<br/>kommande år</u> | <u>Skuld</u>      | <u>Omsättes</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------|
| SEB                                                                                 | 0,79%        | 200 000                           | 10 950 000        | 2020-11-28      |
| Stadshypotek                                                                        | 1,18%        | 200 000                           | 16 450 000        | 2022-04-30      |
| Stadshypotek                                                                        | 1,26%        | 200 000                           | 9 785 887         | 2023-03-30      |
| Summa fastighetslån                                                                 |              | 600 000                           | 37 185 887        |                 |
| Avgår beräknade amorteringar nästa<br>räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld |              |                                   | -600 000          |                 |
| <b>Summa långfristig del</b>                                                        |              |                                   | <b>36 585 887</b> |                 |
| Om fem år beräknas nuvarande skuld till<br>kreditinstitut uppgå till                |              |                                   | 34 185 887        |                 |

**Not 10 Övriga skulder**

|                  | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Personalskatt    | 14 010            | 18 770            |
| Sociala avgifter | 6 856             | 6 753             |
| Övrig skuld      | 12 490            | 6 085             |
| <b>Summa</b>     | <b>33 356</b>     | <b>31 608</b>     |

Sundsvall 2020- 03- 11



Arne Noréus  
Ordförande



Stefan Bestdahl



Roger Groth



Christer Laurin



Lennart Widelund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04- 08

KPMG



Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bokhållaren, org. nr 716414-1843

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bokhållaren 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 förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brf Bokhållaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

Sundsvall den 8 april 2020

KPMG AB



Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor