

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Brf BoKlok Lundabacken

Org nr 769615-1435

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 13:e verksamhetsår

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

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kumla kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Föreningen har valt att redovisa enligt K3.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2007. Föreningen äger fastigheten Skytteln 1, Kumla kommun som består av 6 byggnader med adress Lundabacken 1, 3, 5 A-F och 2, 4, 6 A-D.

Föreningens hus omfattar 30 bostäder med en sammanlagd yta av 1 962 kvm. Medelyta för bostäder är cirka 66 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts: Byte av trall. Förbättringar av tätning kring takluckor. Byte av anslutningar till avloppen under diskbänken. Oljning av delar av trallen. Byte av expansionskärl i undercentralen. Byte av vattenmätare med tillhörande avstängningsventiler.

Historiskt underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Delar av värmekulvertsystemet har bytts ut. Oljning av trall och allmän skötsel av dörrar. Rensning av delar av avloppsrör.
2017	Byte av samtliga termostater till elementen

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren: Målning av fasader. Energideklaration

Fortsatt skötsel av trall och dörrar. Detta sköts årligen av föreningens medlemmar.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året sköts av HSB Östergötland. Dessa avtal sägs upp från och med 2019-12-31 och ny ekonomisk förvaltare blir HSB Mälardalarna.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Östergötland och jouravtal finns med HSB Östergötland. Jouravtalet har sagts upp och nytt jouravtal har skrivits med PG Bygg, start 2020-01-01.

Vinterhållning (plogning samt halkbekämpning av väg och parkeringar) har sköts av Maskinringen.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via Telia och bredband via Telia.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Nicklas Wilhelmsson, ordförande (i tur att avgå)
Leif Sjöberg, vice ordförande (1 år kvar)
Åke Moberg, sekreterare (i tur att avgå)
Torild Vognild, ledamot (1 år kvar)
Gunilla Jonasson, ledamot (1 år kvar)
Marcus Gefvert, suppleant (i tur att avgå)
Leif Bengtsson, suppleant (i tur att avgå)

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Nicklas Wilhelmsson, Åke Moberg, Marcus Gefvert, Leif Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Firmatecknare, styrelsen tecknar firman.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 38 stycken. Under verksamhetsåret har 3 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni.

cc

Revisorer

Revisor har varit Christina Cederlöf från BoRevision som valdes vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av medlemmarna i hus 3 och 4.

Ekonomi

Årsavgifter

I januari 2019 lämnades årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 970 kr/kvm.

Årets resultat blev 9 873 (148 317) kr.

Under 2017 upptäcktes vattenskador i några lägenheter på grund av att det läckte i en värmekulvert. Under 2018 har detta åtgärdats och detta har lett till en kostnad för föreningen. Viss del är täckt av vår försäkring, eget kapital samt ett lån.

Förening har börjat en utredning tillsammans med Skanska för att utreda ansvaret för det som hänt med kulverten. Dessa samtal har inletts under vintern 2018 och pågår fortsatt under 2019.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 654 591 kr. Under året har föreningen amorterat 255 732 kr på befintliga lån, vilket kan motsvara en amorteringstakt på 85 år.

Övrigt

Vi är en liten bostadsrättsförening där vi hjälps åt med diverse sysslor för att hålla våra kostnader nere.

Detta gör vi genom att ha olika aktivitetsdagar. Vi sköter också viss snöröjning själva i husen. Genom att vara en del av BRF Lundabacken och delta på dessa gemensamma aktiviteter hjälps vi åt att skapa en bättre förening och vi får en större gemenskap. På grund av att vi hjälps åt med dessa sysslor kan vi hålla ner månadsavgiften till föreningen.

Föreningen gör en gemensam insats för miljön genom att aktivt sopsortera.

Under året har vi haft en gemensam gårdsfest för att skapa en större gemenskap. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1920	1 978	2 019	2 183	2 182
Rörelseresultat (tkr)	341	476	459	1 231	1 280
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10	148	65	776	-12
Balansomslutning (tkr)	35 773	36 090	35 512	35 186	34 733
Fond för yttre underhåll (tkr)	971	867	735	647	594
Soliditet (%)	38,5	38,2	38,4	38,6	36,8

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 894 500	867 072	-131 400	148 317	13 778 489
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			148 317	-148 317	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		190 000	-190 000		
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-85 821	85 821		
Årets resultat				9 873	9 873
Belopp vid årets utgång	12 894 500	971 251	- 87 262	9 873	13 788 362

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	- 87 262
Årets resultat	9 873
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 77 389

Styrelsen föreslår följande deposition

Balanseras i ny räkning	- 77 389
-------------------------	----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 919 696	1 977 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	717 444
Summa rörelseintäkter		1 919 696	2 695 197

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-786 519	-1 519 937
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 602	-70 979
Underhåll enligt plan	Not 6	-85 821	-48 750
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-36 245	-24 875
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-582 397	-554 479
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-600
Summa rörelsekostnader		-1 578 584	-2 219 621

Rörelseresultat		341 112	475 576
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 969	-327 079
Övriga finansiella poster	Not 10	-270	-180
Summa finansiella poster		-331 239	-327 259

Årets resultat		9 873	148 317
-----------------------	--	--------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	9 873	148 317
Reservering till fond för yttre underhåll	-190 000	-181 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	85 821	48 750
Överföring till balanserat resultat	-94 306	16 067

cc

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar***Byggnader och mark**

Not 11

34 249 078

34 700 114

Summa materiella anläggningstillgångar

34 249 078

34 700 114

Summa anläggningstillgångar

34 249 078

34 700 114

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar**Hyses- och avgiftsfordringar*

6 167

0

Kundfordringar

20 155

59 637

Avräkningskonto HSB

1 410 226

577 959

Övriga kortfristiga fordringar

40 983

938

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12

46 032

751 459

Summa kortfristiga fordringar

1 523 563

1 389 993

Summa omsättningstillgångar

1 523 563

1 389 993

Summa tillgångar

35 772 641

36 090 107

cc

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

12 894 500

12 894 500

Fond för yttre underhåll

971 251

867 072

Summa bundet eget kapital

13 865 751

13 761 572

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-87 262

-131 400

Årets resultat

9 873

148 317

Summa fritt eget kapital

-77 389

16 917

Summa eget kapital

Not 13

13 788 362

13 778 489

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

21 398 859

21 654 591

Summa långfristiga skulder

21 398 859

21 654 591

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

255 732

255 732

Leverantörsskulder

41 066

171 890

Aktuell skatteskuld

Not 15

81 420

59 835

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

15 245

10 874

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

191 957

158 696

Summa kortfristiga skulder

585 420

657 027

Summa skulder

21 984 279

22 311 618

Summa eget kapital och skulder

35 772 641

36 090 107

cc

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	9 873	148 317
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	582 397	554 479
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	592 270	702 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	698 697	-767 905
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-71 607	-248 177
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 219 360	-313 285
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-131 361	-1 653 707
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-131 361	-1 653 707
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-255 732	677 722
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-255 732	677 722
Årets kassaflöde	832 267	-1 289 270
Likvida medel vid årets början	577 959	1 867 229
Likvida medel vid årets slut	1 410 226	577 959

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland och HSB Mälardalarna in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt, 5 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Fastighetslån

933 454 kr av föreningens lån löper ut under år 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristiga



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 902 240	1 902 240
	Årsavgift konsumtionsavgift el	9 000	9 050
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 166	6 845
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	4 290	59 618
		1 919 696	1 977 753
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Försäkringsersättning	0	717 444
		0	717 444
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-79 202	-841 000
	El	-53 690	-51 448
	Uppvärmning	-263 961	-258 221
	Vatten	-85 151	-82 766
	Renhållning	-31 907	-32 755
	TV, bredband, iptelefoni	-36 057	-60 095
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-93 253	-96 714
	Försäkringar	-45 352	-42 883
	Fastighetsskatt	-41 310	-40 110
	Övriga driftskostnader	-56 636	-13 946
		-786 519	-1 519 937
Av reparationer 841 000 kr år 2018 avser 820 341 kr försäkringsärenden, avseende kostnader till följd av vattenskador			
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-24 613	-9 263
	Förvaltningskostnader	-55 111	-53 016
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 349	-7 701
	Kontorsutrustning och -material	-2 529	-999
		-87 602	-70 979
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	-85 821	-48 750
		-85 821	-48 750
Not 7 Personalkostnader			
	Arvode till styrelsen	-30 000	-20 000
	Sociala avgifter	-6 245	-4 875
		-36 245	-24 875
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-549 023	-521 105
	Markanläggningar	-33 374	-33 374
		-582 397	-554 479
Not 9 Övrig rörelsekostnader			
	Övriga diverse kostnader	0	-600
		0	-600
Not 10 Övriga finansiella poster			
	Räntekostnader på Skattekonto	-270	-180
		-270	-180

cc

Not 11	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden			
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2126		
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 226 014	30 750 000	
Årets försäljning, utrantering byggnad	0	-177 693	
Årets investering byggnader	131 361	1 653 707	
Ingående anskaffningsvärde mark	3 950 000	3 950 000	
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	667 501	667 501	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 974 876	36 843 515	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader	-1 874 680	-1 531 268	
Årets försäljning, utrantering byggnad	0	177 693	
Årets avskrivningar byggnader	-549 023	-521 105	
Ingående avskrivningar markanläggningar	-268 721	-235 347	
Årets avskrivningar markanläggningar	-33 374	-33 374	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 725 798	-2 143 401	
Utgående bokfört värde	34 249 078	34 700 114	
Bokförda värden byggnader	29 933 672	30 351 334	
Bokförda värden mark	3 950 000	3 950 000	
Bokförda värden markanläggningar	365 406	398 780	

Fastighetsbeteckning: Skyttekn 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2007	18 200 000	2 889 000	21 089 000	19 467 000
		18 200 000	2 889 000	21 089 000	19 467 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringsersättning	0	717 444
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 032	34 015
	46 032	751 459

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 894 500	0	867 072	-131 400	148 317
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	148 317	-148 317
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			190 000	-190 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-85 821	85 821	
Årets Resultat					9 873
Belopp vid årets utgång	12 894 500	0	971 251	-87 262	9 873

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,47%	2021-12-01	10 368 562	150 000
Stadshypotek		1,57%	2022-10-30	10 352 575	105 732
Stadshypotek		1,80%	2020-03-27	933 454	0
				21 654 591	255 732

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 21 398 859
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 022 928
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 375 931
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter
 Fastighetsinteckning 22 059 500 22 059 500
 varav i eget förvar
 Summa ställda säkerheter 22 059 500 22 059 500

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld 81 420 59 835
 81 420 59 835

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

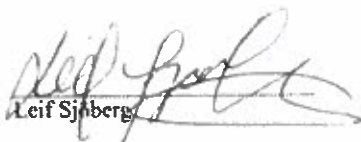
Personalens källskatt 9 000 5 999
 Arbetsgivaravgifter 6 245 4 875
 15 245 10 874

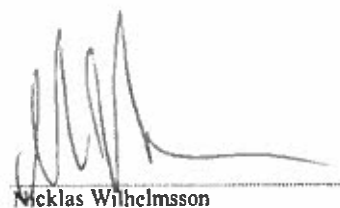
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 140 101
 Förutbetalda årsavgifter och hyror 128 667 149 595
 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 63 150 9 000
 191 957 158 696

Kumla 315 2020


 Gunilla Jonasson

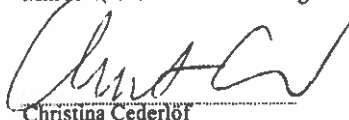

 Leif Sjöberg


 Nicklas Wilhelmsson


 Torild Vognild


 Åke Moberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-05-06


 Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Lundabacken, org.nr. 769615-1435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Lundabacken för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda anlagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Lundabacken för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

Örebro den 6/5 2020



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor