

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsförening Bo Klok Linné i Älmhult

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

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 Älmhult kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2012 på fastigheten Kvarnen 23 i Älmhult, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hantverksgatan 29 A-F och 31 A-F samt Eriksgatan 30 A-D och 32 A-D. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-08-22.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 20. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar.

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ingvald Svensson, ordförande
Peter Kjellman, vice ordförande
Ann-Christin Gren, sekreterare
Lars Göransson

Suppleant: Jesper Degerman

Styrelsen har **fr.o.m. föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ingvald Svensson, ordförande
Ann-Christin Gren, sekreterare
Sven Nilsson

Suppleant: Tony Lindström

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten (inklusive stämman och konstituerande möte). Föreningens firma har under året tecknats av Ingvald Svensson, Ann-Christin Gren och Sven Nilsson, två i förening.

Revisor har varit Afrodita Cristea med Per-Erik Gillberg som suppleant, båda från BoRevision AB. Valberedningen har bestått av Lars Lindkvist och Harriet Karlsson (avliden) 

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen, FemtioFemPlus samt Carl-Magnus Entreprenad.

Föreningens lägenheter fördelas enligt följande.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	4	
3 rum	8	
4 rum	8	
Lägenheter bostadsrätt	20	1 416
P-platser	20	
Besöksparkeringar	4	

Fastigheten är försäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2019	Byte av ventilationsfilter, rensning av kanaler i alla hushållen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- OVK har utförts.
- Säkring av balkonger, golv och stolpar enligt EU-regler. Utförts av BoKlok Skanska under bygg garanti.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes i augusti 2019 av styrelsen.

Årsavgiften var oförändrad under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte heller höja årsavgiften per den 1 januari 2020. 2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 670,95 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Budget 2020 är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 70 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 130 000 kr. 

Medlemsinformation

Av föreningens 20 bostadsrätter har under året 4 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 31 (28). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	132,3	130,2	134,6	142,1	137,1
Omräkning till normalår i MWh	144,9	140,4	141,9	153,4	148,0
Värmekostnad kr/kvm	85,53	85,53	86,77	87,31	76,16
Lokal- och bostadsytan är 1 416 kvm					
El i MWh	6,7	6,6	6,6	6,7	6,7
Vatten i kbm	1 627	1 577	1 388	2 123	1 656
Kubikmeter per lägenhet	81	79	69	106	83

- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	954	955	955	955	955
Resultat efter finansiella poster	17	114	100	54	101
Balansomslutning (tkr)	32 166	32 349	32 686	32 667	32 666
Eget kapital (tkr)	19 829	19 813	19 699	19 599	19 545
Soliditet (%)	61,6	61,2	60,3	59,9	59,8
Taxeringsvärde (tkr)	16 489	11 765	11 765	11 765	10 805
-varav byggnad (tkr)	14 400	10 400	10 400	10 400	9 600
Likviditet (%)	309	16	389	311	269
Justerad likviditet (%)		288			
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	671	671	671	671	671
Total låneskuld (tkr)	12 179	12 379	12 804	12 904	12 904
Låneskuld (kr/kvm*)	8 601	8 742	9 042	9 113	9 184
Underhållsfond (tkr)	306	293	243	191	141
Avskrivning (kr/kvm*)	185	185	185	185	184
Räntekostnader (kr/kvm*)	98	99	98	99	125
Räntekänslighet (%)	12,8	13,0	13,5	13,6	13,7

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

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.

Räntekänslighet = 1 % ränteförändring på räntebärande skulder delat med årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 140 000	0	293 200	265 792	113 749
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	113 749	-113 749
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			60 000	-60 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-46 754	46 754	
Årets resultat					16 689
Belopp vid årets utgång	19 140 000	0	306 446	366 295	16 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	379 540,89
Årets resultat	16 689,00
Reservering till underhållsfond enligt föreningens stadgar	-60 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	46 754,00
Summa till stämmans förfogande	382 983,89

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	382 983,89
-------------------------	------------

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	954 250	955 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 624	0
Summa rörelseintäkter		980 874	955 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-474 943	-352 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 150	-69 322
Personalkostnader och arvode	Not 6	-24 935	-23 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-261 652	-261 681
Summa rörelsekostnader		-830 680	-706 571
Rörelseresultat		150 194	248 485
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 774	4 783
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 279	-139 519
Summa finansiella poster		-133 505	-134 736
Resultat efter finansiella poster		16 689	113 749
Årets resultat		16 689	113 749 <i>ll</i>

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

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

31 059 418	31 321 070
------------	------------

Summa materiella anläggningstillgångar

31 059 418	31 321 070
------------	------------

Summa anläggningstillgångar

31 059 418	31 321 070
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 9

280 669	505 372
---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

25 870	22 544
--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

306 539	527 916
---------	---------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11

800 000	500 000
---------	---------

Summa kortfristiga placeringar

800 000	500 000
---------	---------

Kassa och bank

Not 12

150	150
-----	-----

Summa kassa och bank

150	150
-----	-----

Summa omsättningstillgångar

1 106 689	1 028 066
-----------	-----------

Summa tillgångar

32 166 107	32 349 136
------------	------------

Balansräkning**2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	19 140 000	19 140 000
Fond för yttre underhåll	306 446	293 200
Summa bundet eget kapital	19 446 446	19 433 200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	366 295	265 792
Årets resultat	16 689	113 749
Summa fritt eget kapital	382 984	379 541

Summa eget kapital

Not 13 **19 829 430** **19 812 741**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 978 944	6 089 472
Summa långfristiga skulder	11 978 944	6 089 472

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	200 000	6 289 472
Leverantörsskulder	31 380	65 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 126 353	92 089
Summa kortfristiga skulder	357 733	6 446 923

Summa skulder

12 336 677 **12 536 395**

Summa eget kapital och skulder

32 166 107 **32 349 136** 

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 112 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,85 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar och beslutas av styrelsen.

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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda 2012 och därefter får hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 inget skattemässigt underskott. 

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	950 064	950 064
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 186	4 992
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	26 624	0
		26 624	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-49 074	-16 560
	El	-29 450	-27 991
	Uppvärmning	-123 519	-121 112
	Vatten	-75 236	-73 766
	Renhållning	-17 960	-17 207
	TV, bredband, iptelefoni	-7 156	-7 156
	Obligatoriska besiktningar	-16 250	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-79 169	-60 885
	Försäkringar	-27 385	-25 762
	Periodiskt underhåll	-46 754	0
	Övriga driftskostnader	-2 990	-1 760
		-474 943	-352 199
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll ventilation	-46 754	0
		-46 754	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 200	-10 725
	Förvaltningskostnader	-40 739	-38 901
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 279	-4 096
	Föreningsverksamhet	-3 839	-4 202
	Kontorsutrustning och -material	0	-1 084
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-180	0
	Konsulter	-2 313	0
	Förbrukningsinventarier	0	-2 938
	Stämma och styrelse	-4 600	-7 376
		-69 150	-69 322
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-20 100	-19 300
	Löner för anställda	-1 408	0
	Sociala avgifter	-3 427	-4 069
		-24 935	-23 369
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-238 786	-238 815
	Markanläggningar	-22 866	-22 866
		-261 652	-261 681

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	28 200 000	28 200 000
Ingående anskaffningsvärde mark	4 000 000	4 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	433 000	433 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 633 000	32 633 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 217 182	-978 367
Årets avskrivningar byggnader	-238 786	-238 815
Ingående avskrivningar markanläggningar	-94 748	-71 882
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 866	-22 866
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 573 582	-1 311 930

Utgående bokfört värde

	31 059 418	31 321 070
Bokförda värden byggnader	26 744 032	26 982 818
Bokförda värden mark	4 000 000	4 000 000
Bokförda värden markanläggningar	315 386	338 252

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2012	14 400 000	2 089 000	16 489 000	11 765 000
		14 400 000	2 089 000	16 489 000	11 765 000

Not 9 Övriga fordringar

Avräkning HSB	280 666	505 372
Skattekonto	3	0
	280 669	505 372

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	18 855	17 958
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	2 500	300
Förutbetalad kabel-TV och bredband	1 789	1 789
Upplupna ränteintäkter	2 726	2 042
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	455
	25 870	22 544

Not 11 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	0,70%	2020-06-01	500 000	500 000
Placering HSB 12 mån	0,70%	2020-09-01	300 000	0
			800 000	500 000

Not 12 Kassa och bank

Handelsbanken i Älmhult	150	150
	150	150

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 140 000	0	293 200	265 792	113 749
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	113 749	-113 749
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			60 000	-60 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-46 754	46 754	
Årets Resultat					16 689
Belopp vid årets utgång	19 140 000	0	306 446	366 295	16 689

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,05%	2021-09-30	6 089 472	100 000
Stadshypotek AB		1,10%	2024-09-30	6 089 472	100 000
				12 178 944	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 978 944**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,08%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 178 944
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	13 160 000	13 160 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 160 000	13 160 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	14 808	13 300
Upplupna sociala avgifter	2 935	4 179
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 345	17 449
Upplupen revision	11 200	10 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	76 284	46 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 781	0
	126 353	92 089

Älmhult

6/3 2020

Ingvald Svensson

Ingvald Svensson

Ann-Christin Gren

Ann-Christin Gren

Sven Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-11.

Afrodita Cristea

Afrodita Cristea

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Linné i Älmhult, org.nr. 769623-7911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Linné i Älmhult 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 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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, förfälskning, 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 Linné i Älmhult 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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.

Älmhult den 11/03 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor