



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Boklok Tomtebo 2

769607-7002

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Boklok Tomtebo 2, 769607-7002 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2002 på fastigheten Vattenhästen 1 och Forskarlen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hjaltevägen i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	60	3 643
Parkeringsplatser	63	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- År 2019: Förråds och soprumsdörrar målade
- År 2019: Plank vid parkeringar utbytta
- År 2019: Nya överliggare loftgångar
- År 2019: Tätning förråds- och lägenhetsdörrar
- År 2018: Byte av cirkulationspump för värme
- År 2017: Byte av plank mellan uteplatser
- År 2017: Genomförd OVK
- År 2016: Uppgradering av bredbandskapacitet från 100 mbit/s till 1000 mbit/s och bytt ut björkar utmed gatan

Föreningsstämma

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning balkonger och loftgångar
- Linjer parkeringsplatser målade
- Bytt trasiga takpannor
- Kodlås förråd

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning fasader
- Ny belysning soprum
- OVK-besiktning
- Oljning loftgång

Planerade åtgärder finansieras med egna medel och avskrivningsplaner samt uttag ur fond för yttre underhåll.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-01, då konstaterades behov av målning av fasader och takdetaljer samt behov av oljning loftgångar.

Avsättning till fond för yttre underhåll har anpassats enligt det nya K3-regelverket.

Styrelsen har tagit fram en ny hemsida som förbättrar kommunikationen med medlemmar, mäklare och intressenter.

Ekonomi

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 867 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2% för att säkra föreningens likviditet samt att täcka upp för framtida underhåll. Ny avgift från 2021 är 885 kr/m². Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 112 520 kr. Under året har föreningen amorterat 494 620 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Styrelse

Jenny Jörnback	ordförande
Nathalie Fagerström	vice ordförande
Annica Molin	ledamot
Anna Norin	ledamot

Suppleanter

Anita Levander

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden. Under året har ledamot Niklas Olsson avgått och ersatts av Nathalie Fagerström.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jenny Jörnback och Nathalie Fagerström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Anna-Maria Christiansson och revisorsuppleant Eeva-Riitta Salminen hos BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Linda Mäkelä(sammankallande) och Luca Anic.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01. På stämman deltog 11 medlemmar samt 8 poströster hade inkommit. Beslut 2 vad gäller antagande av nya stadgar togs. Inga motioner hade inkommit.

Extrastämma

En extrastämma har hållits 2020-10-21 pga ändring av valberedning, på extrastämman deltog 8 medlemmar. Stämman beslutade att Linda Mäkelä och Luca Anic valdes som valberedare.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Revision	Borevision
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi
Bredband	Alltele/A3
Tv	Com Hem

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 84 medlemmar, vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Målning av fasader och andra yttre trädetaljer kommer att genomföras på gul sida under år 2021 och på grå sida under 2022.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 595	3 536	3 541	3 446	3 411
Rörelseresultat tkr	938	777	793	748	911
Resultat efter fin.poster i tkr	559	321	157	5	38
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	867	850	850	850	842
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	447	448	461	405	419
Låneskulder, kr/m2 totalyta	9 089	9 225	9 333	9 446	9 174
Genomsnittlig ränta lån i %	1,14	1,3	1,9	2,2	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	374	317	221	179	539
Soliditet i %***	33,8	32,7	32,0	31,5	31,4
Sparande per m2 total yta****	391	356	293	329	261

*Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

***Sparande = Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 131 000	1 155 729	1 979 399	320 633
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-01			320 633	-320 633
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-29 278	29 278	
Avsättning till yttre fond enligt styrelsebeslut		236 000	-236 000	
Årets resultat				559 190
Vid årets slut	13 131 000	1 362 451	2 093 310	559 190

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 093 310
Årets resultat	559 190
Totalt att disponera	2 652 500

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 652 500
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	3 594 371	3 535 932
Övriga rörelseintäkter	3	135	63
		<u>3 594 506</u>	<u>3 535 995</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-1 629 258	-1 632 141
Underhåll	5	-29 278	-150 304
Övriga externa kostnader	6	-21 758	-34 834
Personalkostnader	7	-138 812	-116 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-837 079	-825 507
		<u>-2 656 185</u>	<u>-2 759 136</u>
Rörelseresultat		<u>938 321</u>	<u>776 859</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	280	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-379 411	-456 263
		<u>-379 131</u>	<u>-456 226</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>559 190</u>	<u>320 633</u>
Resultat före skatt		<u>559 190</u>	<u>320 633</u>
Årets resultat	21	<u>559 190</u>	<u>320 633</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	46 647 657	47 484 736
Pågående nyanläggningar och förskott	12	511 094	-
		47 158 751	47 484 736
Summa anläggningstillgångar		47 158 751	47 484 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		3 541 293	3 080 634
Övriga fordringar	13	7 084	5 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 850	75 943
		3 610 227	3 162 513
<i>Kassa och bank</i>	15	-	35 143
Summa omsättningstillgångar		3 610 227	3 197 656
SUMMA TILLGÅNGAR		50 768 978	50 682 392

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 131 000	13 131 000
Yttre underhållsfond	16	1 362 451	1 155 729
		<u>14 493 451</u>	<u>14 286 729</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 093 310	1 979 399
Årets resultat		559 190	320 633
		<u>2 652 500</u>	<u>2 300 032</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>17 145 951</u>	<u>16 586 761</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,20	15 169 618	24 923 327
		<u>15 169 618</u>	<u>24 923 327</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	17 942 902	8 683 813
Leverantörsskulder		80 489	123 107
Aktuell skatteskuld		8 531	6 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	421 487	358 697
		<u>18 453 409</u>	<u>9 172 304</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 768 978</u>	<u>50 682 392</u>

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 903 670 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	3 159 480	3 097 560
Intäkter el	220 320	220 320
Intäkter bredband	118 800	118 800
Intäkter kabel-tv	82 800	82 800
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 971	16 452
	3 594 371	3 535 932
<i>Avgår</i>		
	3 594 371	3 535 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Inkassoavgifter	135	63
	135	63

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	100 635	85 470
Snöröjning och halkbekämpning	127 600	125 146
Reparationer	99 051	49 914
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	219 187	290 391
Uppvärmning	356 144	387 467
Vatten	167 703	162 423
Renhållning	91 016	92 814
Förvaltningskostnader	101 880	96 577
Försäkring	66 999	56 431
Fastighetsskatt/avgift	85 740	82 620
Kommunikation och media		
Datakommunikation	130 528	118 800
Kabel-TV	82 775	84 088
	1 629 258	1 632 141

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Trappräcken		13 183
Montering ledstänger		13 921
Förrådsdörrar målning		123 200
Byte trasiga takpannor	17 278	
Målning linjer p-platser	12 000	
	29 278	150 304

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kodlås förråd	12 820	-
60 st brandvarnare		13 527
Porto och kreditupplysn mm	2 539	4 016
Kundförluster	30	
Bankkostnad och Alektum	4 400	15 506
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 500	1 400
Förenings - och medlemsaktivitet	469	385
	21 758	34 834

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	105 195	74 400
Vicevärd		13 950
Sociala kostnader förtroendevalda	32 628	27 760
	<u>137 823</u>	<u>116 110</u>
Övriga personalkostnader	989	240
	<u>138 812</u>	<u>116 350</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	800 061	800 061
Markanläggningar	37 018	25 446
	<u>837 079</u>	<u>825 507</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	280	37
	<u>280</u>	<u>37</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	379 398	456 263
Övriga finansiella kostnader	13	
	<u>379 411</u>	<u>456 263</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	51 553 200	51 203 934
-Årets anskaffningar - Plank vid parkeringar	-	349 266
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>51 553 200</u>	<u>51 553 200</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 868 464	-7 042 957
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-837 079	-825 507
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-8 705 543</u>	<u>-7 868 464</u>
Bokfört värde byggnader	<u>42 847 657</u>	<u>43 684 736</u>
Bokfört värde mark	<u>3 800 000</u>	<u>3 800 000</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>46 647 657</u>	<u>47 484 736</u>
Värdeår 2002		
Taxeringsvärde byggnader:	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark:	9 042 000	9 042 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Målningsarbeten balkong o loftgång	511 094	
Redovisat värde vid årets slut	511 094	

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	945	
Skattekonto	6 139	5 936
	7 084	5 936

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Alltele	9 900	9 900
Com Hem	20 812	20 694
Ragnsells	2 273	-
Fastighetsförsäkring Folksam	28 865	45 349
	61 850	75 943

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank (Se även Avräkning HSB norr ek för)		35 143
		35 143

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 155 729	805 033
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	236 000	501 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-29 278	-150 304
Fondbehållning vid årets slut	1 362 451	1 155 729

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea 39798253752	2021-12-30	0,6	8 189 193	-
Stadshypotek 514215	2021-10-30	1,04	9 421 709	9 484 329
Nordea 39788954200	2020-12-30	0,63		8 289 193
Stadshypotek 542900	2022-09-30	1,407	5 896 000	6 228 000
Stadshypotek 576691	2023-09-30	1,36	9 605 618	9 605 618
Totala skulder på bokslutsdagen			33 112 520	33 607 140
Nästa års amortering			-494 620	-494 620
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 978 480	-1 978 480
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			30 639 420	31 134 040
Totala skulder på bokslutsdagen			33 112 520	33 607 140
Avgår kortfristig del			-17 942 902	-8 683 813
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 169 618	24 923 327

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	494 620	494 620
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	17 448 282	8 189 193
	17 942 902	8 683 813

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	16 474	16 624
Förutbetalda avgifter/hyror	306 359	235 101
Borevision	10 100	9 500
Umeå energi el	20 912	26 301
Umeå energi fjärrvärme	45 095	47 701
Umeå logistikgrupp snö/sandn	22 547	23 470
	421 487	358 697

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	39 394 000	39 394 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

39 394 000	39 394 000
-------------------	-------------------

Eventualförpliktelser

<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-------------	-------------

Not 21 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	559 190	320 633
Reservering till yttre underhållsfond	-236 000	-501 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	29 278	150 304
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	352 468	-30 063

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Underskrifter

Umeå 2021-⁰⁴-²⁶

Jenny Jörnback

Nathalie Fagerström

Annica Molin

Anna Norin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -⁰⁵-¹¹..

Anna Maria Christiansson

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Tomtebo 2, org.nr. 769607-7002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Tomtebo 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 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 Tomtebo 2 för räkenskapsåret 2020 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.

Sundsvall den 11/5 2021

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB