sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Bergviken





Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BoKlok Bergviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Helen Edvinsson	Ledamot	Avgick under 2017 pga flytt
Henrik Anders Frih	Ledamot	
Ulla Margareta Gustafsson	Ledamot	
Stefan Urban Anders Nyström	Ledamot	
Antje Karin Torstensson	Ledamot	
David Patrik Aronsson	Suppleant	
Annika Helen Friberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
David Patrik Aronsson, Annika Helen Friberg och Stefan Urban Anders Nyström.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åsa Axell	Ordinarie Extern	BoRevision
Christina Cederlöf	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning
Elin Algesten
Maria Hellström Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.
Extra föreningsstämma hölls 2017-06-01. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bergviken 4	2009	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

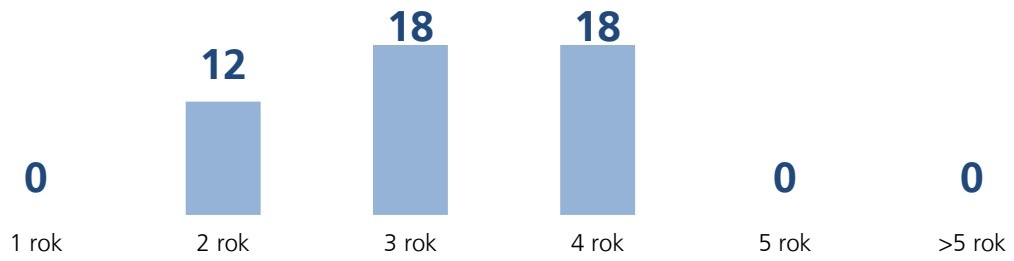
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 9 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 095 m², varav 3 095 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Förstärkning av golvplåtar på loftgångar	2017	Löpande underhåll
Byte av brevlådor	2017	
Inoljning av terrasser och balkonger	2017	Sköts årligen av bostadsrättsinnehavaren
Inventering och byte av vattenmuffar i samtliga lägenheter på bottenplan	2017	
Påfyllning av sand till sandlåda	2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av dörrstängare	2018	Sker succesivt vid behov
Besiktning av takpannor	2018	
Målning fönster och fönsterdörrar	2019	
Målning fasaddelar och detaljer	2019	
Målning av takluckor och huvar ventilation	2019	
Byte av fjädergunga	2019	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Telia	TV, telefoni och bredband
E-on	Värme
Tekniska förvaltningen	Vatten och sophantering (restavfall och kompost)
IL Recycling	Övrig sophantering
SBC	Förvaltare av vår Brf &
Egeryds	Fastighetsskötsel, nyckelservice mm
Godel	El

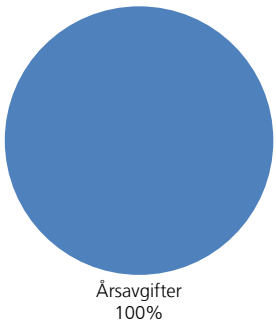
Föreningens ekonomi
Föreningen har en god och stabil ekonomi.

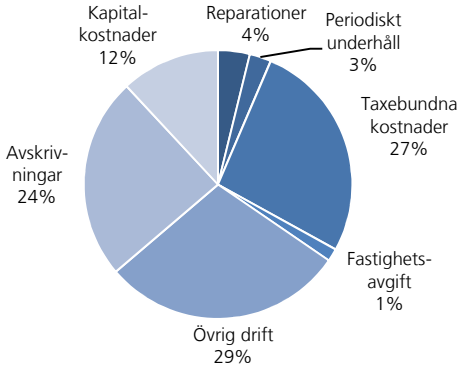
En ränteswap gick ut under 2017 och det kvarstår en som löper ut 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 697 723**	**1 260 239**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 903 916	2 901 520
Finansiella intäkter	62	10 280
	2 903 978	**2 911 800**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 289 055	1 047 886
Finansiella kostnader	241 189	441 745
Ökning av kortfristiga fordringar	240 064	282 055
Minskning av långfristiga skulder	16 225	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	504 836	662 626
	2 291 368	**2 464 312**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 310 333**	**1 697 723**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**612 610**	**437 484**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två gemensamma städdagar genomfördes.

Föreningsstadgar ändrades efter nytillkomna lagar för bostadsrättsföreningar.

Sand fylldes på i sandlådan.

Samtliga brevlådor byttes.

Plantering av buskar och träd.

Byte av utebelysningskåpor.

Fuktmätning utfört i samtliga badrum i lägenheter på bottenplan.

Byte av samtliga vattenmuffar i samtliga lägenheter på bottenplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	938	937	939	939
Lån/m² bostadsrättsyta	11 100	11 105	11 115	11 240
Elkostnad/m² totalyta	18	16	16	16
Värmekostnad/m² totalyta	113	115	108	89
Vattenkostnad/m² totalyta	23	23	22	22
Kapitalkostnader/m² totalyta	78	143	992	510
Soliditet (%)	50	49	47	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	881	930	-1 639	-178
Nettoomsättning (tkr)	2 903	2 901	2 906	2 913

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 095 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	34 370 000	0	0	34 370 000
Fond för yttre underhåll	1 333 230	260 000	0	1 073 230
S:a bundet eget kapital	**35 703 230**	**260 000**	**0**	**35 443 230**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 878 476	-260 000	929 843	-2 548 319
Årets resultat	881 407	881 407	-929 843	929 843
S:a ansamlad förlust	**-997 069**	**621 407**	**0**	**-1 618 476**
S:a eget kapital	**34 706 161**	**881 407**	**0**	**33 824 754**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	881 407
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 618 476
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
summa balanserat resultat	**-997 069**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	51 562
att i ny räkning överförs	**-945 507**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 903 496	2 901 340
Övriga rörelseintäkter	Not 3	421	180
Summa rörelseintäkter		**2 903 916**	**2 901 520**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 108 689	-911 672
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 356	-93 096
Personalkostnader	Not 6	-43 010	-43 118
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-492 327	-492 327
Summa rörelsekostnader		**-1 781 382**	**-1 540 213**
RÖRELSERESULTAT		**1 122 534**	**1 361 308**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	10 280
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 189	-441 745
Summa finansiella poster		**-241 127**	**-431 465**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**881 407**	**929 843**
ÅRETS RESULTAT		**881 407**	**929 843**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	66 690 585	67 182 912
Summa materiella anläggningstillgångar		**66 690 585**	**67 182 912**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**66 690 585**	**67 182 912**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 996 521	1 177 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	12 270	12 031
Summa kortfristiga fordringar		**2 008 791**	**1 189 892**
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		1 020 000	780 000
		1 020 000	**780 000**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		370 944	577 169
Summa kassa och bank		**370 944**	**577 169**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 399 735**	**2 547 061**
SUMMA TILLGÅNGAR		**70 090 319**	**69 729 973**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 370 000	34 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 333 230	1 073 230
Summa bundet eget kapital		**35 703 230**	**35 443 230**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 878 476	-2 548 319
Årets resultat		881 407	929 843
Summa fritt eget kapital		**-997 069**	**-1 618 476**
SUMMA EGET KAPITAL		**34 706 161**	**33 824 754**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 274 775	34 331 000
Summa långfristiga skulder		**34 274 775**	**34 331 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	80 000	40 000
Leverantörsskulder		78 719	83 165
Skatteskulder		61 344	59 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	889 320	1 391 438
Summa kortfristiga skulder		**1 109 383**	**1 574 219**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**70 090 319**	**69 729 973**

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	2 903 521	2 901 365
Öresutjämning	-26	-25
	2 903 496	**2 901 340**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	421	180
	421	**180**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	48 124	47 176
Fastighetsskötsel beställning	37 719	14 503
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	5 983
Fastighetsskötsel gård beställning	45 183	18 608
Snöröjning/sandning	45 924	56 544
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 500
Myndighetstillsyn	0	1 880
Gemensamma utrymmen	33 999	3 324
Gård	16 332	7 481
Förbrukningsmateriel	10 133	3 958
Brandskydd	7 900	0
	245 314	**190 957**
Reparationer		
Sophantering/återvinning	0	834
Entré/trapphus	0	1 309
Lås	98	3 634
VVS	45 548	0
Elinstallationer	12 962	0
Vattenskada	18 817	0
	77 425	**5 777**
Periodiskt underhåll		
Mark/gård/utemiljö	51 563	0
	51 563	**0**
Taxebundna kostnader		
El	54 243	50 570
Värme	351 235	356 733
Vatten	70 162	69 760
Sophämtning/renhållning	61 786	59 256
	537 426	**536 319**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	49 754	45 568
Självrisk	12 460	0
Bredband	103 212	103 243
	165 426	**148 811**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**31 536**	**29 808**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 108 689**	**911 672**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2017**	**2016**
Tele- och datakommunikation	0	388
Juridiska åtgärder	17 500	0
Inkassering avgift/hyra	1 700	850
Hyresförluster	0	1
Revisionsarvode extern revisor	14 250	15 313
Föreningskostnader	1 702	1 496
Styrelseomkostnader	953	0
Fritids- och trivselkostnader	957	0
Förvaltningsarvode	69 472	67 619
Administration	5 895	1 959
Konsultarvode	19 456	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
	137 356	**93 096**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2017**	**2016**
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	33 300	33 451
Sociala kostnader	9 710	9 667
	43 010	**43 118**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2017**	**2016**
Byggnad	492 327	492 327
	492 327	**492 327**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 300 000	69 300 000
Utgående anskaffningsvärde	**69 300 000**	**69 300 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 117 088	-1 624 761
Årets avskrivningar enligt plan	-492 327	-492 327
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 609 415**	**-2 117 088**
Planenligt restvärde vid årets slut	**66 690 585**	**67 182 912**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 550 000	11 550 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
	44 400 000	**44 400 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	44 400 000	44 400 000
	44 400 000	**44 400 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	6 342	6 342
Skattekonto	50 790	50 905
Klientmedel hos SBC	1 939 389	1 120 554
	1 996 521	**1 177 801**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	12 270	12 031
	12 270	**12 031**

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Stratega 10	1 020 000	1 049 545	780 000
	1 020 000	**1 049 545**	**780 000**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 073 230	813 230
Reservering enligt stadgar	260 000	260 000
Reservering enligt avräkning	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**1 333 230**	**1 073 230**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,000 %	0	34 371 000	Löst
Nordea	0,550 %	9 000 000	0	2019-03-29
Nordea	0,650 %	12 534 275	0	2018-04-04
Nordea	0,650 %	12 820 500	0	2018-04-04
Summa skulder till kreditinstitut		**34 354 775**	**34 371 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-40 000	
		34 274 775	**34 331 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 954 775 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	4,490 %	0,570 %	9 000 000	2019-03-29
Summa lån som omfattas av ränteswapar			**9 000 000**	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2017-12-31 var -545 036 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	34 650 000	34 650 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	33 225	33 225
Sociala avgifter	9 400	9 400
Ränta	586 005	1 124 555
Avgifter och hyror	244 092	224 258
Fastighetsskötsel gård	5 250	0
Vattenskada	11 348	0
	889 320	**1 391 438**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Besiktning av takpannor planeras under 2018.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 13/ 4 2018

Antje Karin Torstensson
Ledamot

Henrik Anders Frih
Ledamot

Ulla Margareta Gustafsson
Ledamot

Stefan Urban Anders Nyström
Ledamot

Annika Helen Friberg
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2018

Åsa Axell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Bergviken, org.nr. 769618-5110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Bergviken för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bergviken för år 2017 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 verksamhets art, 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 18 april 2018



Åsa Axell

BoRevision AB

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 905 873	2 903 521	2 905 900
Öresutjämning	0	-26	0
Övriga intäkter	0	421	1 500
	2 905 873	**2 903 916**	**2 907 400**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-49 000	-48 124	-48 100
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-37 719	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-5 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-45 183	-5 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-45 924	-60 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-33 999	-5 000
Gård	-3 000	-16 332	-3 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-10 133	-5 000
Brandskydd	0	-7 900	0
	-167 000	**-245 314**	**-146 100**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	0
Lås	0	-98	0
VVS	0	-45 548	0
Elinstallationer	0	-12 962	0
Vattenskada	0	-18 817	0
Övrigt	0	0	-30 000
	-30 000	**-77 425**	**-30 000**
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-156 250
Balkonger/altaner	-2 250	0	-2 250
Mark/gård/utemiljö	0	-51 563	0
	-2 250	**-51 563**	**-158 500**
Taxebundna kostnader			
El	-55 600	-54 243	-60 000
Värme	-362 500	-351 235	-356 000
Vatten	-71 200	-70 162	-56 400
Sophämtning/renhållning	-63 300	-61 786	-58 000
	-552 600	**-537 426**	**-530 400**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 400	-49 754	-44 300
Självrisk	0	-12 460	0
Bredband	-105 300	-103 212	-105 300
	-152 700	**-165 426**	**-149 600**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 500	-31 536	-31 600
	-32 500	**-31 536**	**-31 600**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	0	-500
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 500	-14 250	-15 600
Föreningskostnader	-3 000	-1 702	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-953	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-957	0
Förvaltningsarvode	-71 800	-69 472	-70 300
Administration	-4 000	-5 895	-4 000
Konsultarvode	0	-19 456	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 470	-5 500
	-99 800	**-137 356**	**-101 900**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-34 125	-33 300	-33 225
Arbetsgivaravgifter	-10 722	-9 710	-10 500
	-44 847	**-43 010**	**-43 725**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-492 327	-492 327	-492 327
	-492 327	**-492 327**	**-492 327**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-1 574 024**	**-1 781 382**	**-1 684 152**
RÖRELSERESULTAT	**1 331 849**	**1 122 534**	**1 223 248**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	22	0
Låneräntor	-450 176	-241 052	-1 100 500
Räntekostnader skattekonto	0	-137	0
	-450 176	**-241 127**	**-1 100 500**
RESULTAT	**881 673**	**881 407**	**122 748**