

ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsförening Boken i Hovmantorp

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

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 Lessebo kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1954 på fastigheten Oxen 1, 1957 på Sälen 16 och 1959 på Hallen 11 i Hovmantorp, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kullaallén 2 A-B, Storgatan 89-90 och Fiskaregatan 2 A-C.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 april 2016.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 8.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Lars Johannisson, ordförande
Johannes Knutas, vice ordförande
Monika Nilsson, sekreterare
Daniel Andersson
Lukas Videbjörk

Suppleanter: Åsa Sjöland

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

Ordinarie ledamöter: Lars Johannisson, ordförande
Johannes Knutas, vice ordförande
Monika Nilsson, sekreterare
Daniel Andersson
Åsa Sjöland

Suppleant: Maja Okmark

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lars Johannisson och Johannes Knutas.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lars Johannisson och Johannes Knutas, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Deloitte samt Christel Johansson med Pia Hedberg som suppleant valda vid föreningsstämman.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Hans Henriksson och trappstädningen av Susanne Össmar.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 3 bostadshus med totalt 6 trapphus. Fastighetens areal är 3 073 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
*1 rum	4	
2 rum	28	
3 rum	<u>15</u>	
Lägenheter bostadsrätt	47	2 772
*Lägenheter hyresrätt	2	50
Lokaler hyresrätt	4	292
Garage	10	

Fastigheten är försäkrad i Söderberg & Partners Insurance.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med bergvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2016	Balkongrenovering
2016	Fiberinstallation
2017	Balkongreparation
2017	OVK
2018	Fönsterventiler samt badrumsfläktar monterade

Övrigt

Föreningen har en hemsida: www.brfboken.nu

Miljöfrämjande åtgärder

Gjort energibesparing 2018 genom att ha isolerat rör i pannrummet.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015
El i MWh	242,1	230,1	249,1	190,3
Vatten i kbm	2624	2 467	2 570	2 503
Kubikmeter per bostadsrätt	55,5	52,5	54,7	53,3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 22 augusti 2018 av Lars Johannisson och Åsa Sjöland. Information om besiktningen: Fasadrenovering tidigareläggs.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad fr.o.m. 1 januari 2018. Styrelsen har vidare beslutat att låta avgifterna vara oförändrade för 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 707 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 47 bostadsrätter har under året 9 (9) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 52 (52). 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 161	2 011	2 007	2 018
Resultat efter finansiella poster	445	448	382	641
Balansomslutning (tkr)	7 026	6 853	6 571	5 786
Eget kapital (tkr)	2 472	2 000	1 504	1 198
Soliditet (%)	35,2	29,2	24,0	20,7
Taxeringsvärde (tkr)	7 778	7 778	7 778	7 421
-varav byggnad (tkr)	6 345	6 345	6 345	6 162
Likviditet (%)	143	143	91	599
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	707	678,02	678,02	678,02
Total låneskuld (tkr)	4 112	4 395	4 398	4 375
Låneskuld (kr/kvm*)	1 484	1 586	1 587	1 578
Underhållsfond (tkr)	556	414	200	0
Avskrivning (kr/kvm*)	82	77	77	40
Räntekostnader (kr/kvm*)	33	50	54	55

*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.

Förväntad framtida utveckling

Budget 2019

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 250 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 88 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 800	0	413 502	1 095 253	420 323
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				420 323	-420 323
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			250 000	-250 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-107 143	107 143	
Årets resultat					472 616
Belopp vid årets utgång	70 800	0	556 359	1 372 719	472 616

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	1 515 576
Årets resultat	472 616
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-250 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	107 143
Summa till stämmans förfogande	1 845 335

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 845 335
-------------------------	------------------

RESULTATRÄKNING		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 161 312	2 011 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	127 000
Summa rörelseintäkter		2 161 312	2 138 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 000 416	-978 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 724	-139 130
Underhåll enligt plan	Not 6	-107 143	-62 298
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-185 542	-158 460
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-227 429	-214 262
Summa rörelsekostnader		-1 625 254	-1 553 020
Rörelseresultat		536 058	585 443
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 942	-137 642
Summa finansiella poster		-90 942	-137 620
Resultat efter finansiella poster		445 116	447 823
Inkomstskatt, avser försäljning bostäder		27 500	-27 500
Årets resultat		472 616	420 323
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		472 616	420 324
Reservering till fond för yttre underhåll		-250 000	-200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		107 143	62 298
Överföring till balanserat resultat		329 759	282 622

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 09	5 968 228	5 793 907
Pågående nyanläggningar	Not 10	1 734	1 734
Inventarier och installationer	Not 11	13 500	20 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 983 462</u>	<u>5 815 891</u>

Summa anläggningstillgångar

5 983 462	5 815 891
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		4 500	5 418
Avräkningskonto HSB		1 002 803	966 471
Övriga kortfristiga fordringar		17 772	38 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	17 682	26 575
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 042 757</u>	<u>1 036 510</u>

Kassa

231	950
-----	-----

Summa kassa och bank

231	950
-----	-----

Summa omsättningstillgångar

1 042 988	1 037 460
------------------	------------------

Summa tillgångar

7 026 451	6 853 351
------------------	------------------

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

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

Medlemsinsatser	70 800	70 800
Fond för yttre underhåll	556 359	413 502
Summa bundet eget kapital	627 159	484 302

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 372 719	1 095 253
Årets resultat	472 616	420 323
Summa fritt eget kapital	1 845 335	1 515 576

Summa eget kapital

Not 13 **2 472 494** **1 999 878**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 824 568	4 127 296
Summa långfristiga skulder		3 824 568	4 127 296

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		287 728	267 728
Leverantörsskulder		191 983	132 169
Aktuell skatteskuld	Not 15	725	29 161
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 081	3 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	240 872	293 478
Summa kortfristiga skulder		729 389	726 176

Summa skulder

4 553 957 **4 853 472**

Summa eget kapital och skulder

7 026 451 **6 853 351**

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 2,04% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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 22 % 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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 960 466	1 879 476
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-55 948
	Hysesintäkt bostäder	37 305	59 133
	Hysesintäkt lokaler	100 800	60 488
	Hysesintäkt garage och bilplatser	30 288	29 161
	Övriga intäkter i verksamheten	0	6 400
	Intäkt andrahandsupplåtelse	18 298	13 762
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 227	13 216
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 928	5 776
		2 161 312	2 011 464
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	0	127 000
		0	127 000
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-39 681	-51 060
	El	-413 015	-359 567
	Vatten	-177 613	-166 812
	Renhållning	-35 759	-37 195
	Obligatoriska besiktningar	0	-26 019
	Serviceavtal	-577	-419
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-249 603	-265 042
	Försäkringar	-49 465	-45 465
	Fastighetsskatt	-23 279	-21 947
	Övriga driftskostnader	-11 424	-5 345
		-1 000 416	-978 871
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-21 000	-10 000
	Förvaltningskostnader	-67 667	-93 751
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 379	-15 207
	Föreningsverksamhet	-450	-3 524
	Kontorsutrustning och -material	0	-149
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-320	-191
	Konsulter	0	-5 460
	Förbrukningsinventarier	-1 199	-10 848
	Stämma och styrelse	-2 709	0
		-104 724	-139 130
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-44 800
	Underhåll installationer	-107 143	0
	Underhåll övrigt	0	-17 498
		-107 143	-62 298
Not 7	Personalkostnader		

Arvode till styrelsen	-60 500	-39 350
Löner för anställda	-79 435	-78 579
Övriga personalkostnader	-100	-204
Revisionsarvode	0	-1 500
Sociala avgifter	-45 507	-38 828
	<u>-185 542</u>	<u>-158 460</u>

Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-220 679	-207 512
	Inventarier	-6 750	-6 750
		<u>-227 429</u>	<u>-214 262</u>

Not 09		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31	
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden						
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2074		
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				7 018 937	7 018 937	
Årets investering byggnader				395 000	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				7 413 937	7 018 937	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-1 225 030	-1 017 518	
Årets avskrivningar byggnader				-220 679	-207 512	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-1 445 709	-1 225 030	
Utgående bokfört värde				5 968 228	5 793 907	
Bokförda värden byggnader				5 968 228	5 793 907	
Fastighetsbeteckning:						
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus, Hallen 11		1959	900 000	204 000	1 104 000	1 104 000
Lokaler, Hallen 11		1959	192 000	29 000	221 000	221 000
Bostäder hyreshus, Sälen 16		1957	3 033 000	688 000	3 721 000	3 721 000
Lokaler, Sälen 16		1957	32 000	0	32 000	32 000
Bostäder hyreshus, Oxen 1		1954	2 176 000	494 000	2 670 000	2 670 000
Lokaler, Oxen 1		1954	12 000	18 000	30 000	30 000
			6 345 000	1 433 000	7 778 000	7 778 000

Not 10		Pågående nyanläggningar		2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde pågående nyanläggningar				1 734	0
Årets Investering				0	1 734
Utgående värde pågående nyanläggningar				1 734	1 734

Not 11		Inventarier och installationer		2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden				1 683 075	1 683 075
Utgående anskaffningsvärden				1 683 075	1 683 075
Ingående avskrivningar				-1 662 825	-1 656 075
Årets avskrivningar				-6 750	-6 750
Utgående avskrivningar				-1 669 575	-1 662 825
Utgående bokfört värde				13 500	20 250
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring				16 972	15 399
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning				0	5 400
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				710	5 776
				17 682	26 575

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 800	0	413 502	1 095 253	420 323
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	420 323	-420 323
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			250 000	-250 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-107 143	107 143	
Årets Resultat					472 616
Belopp vid årets utgång	70 800	0	556 359	1 372 719	472 616

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2022-09-30	3,26%	2022-09-30	640 000	40 000
Stadshypotek AB	2021-03-20	1,25%	2021-03-20	218 808	40 000
Stadshypotek AB	2022-09-01	3,24%	2022-09-01	834 901	35 692
Stadshypotek AB	2021-09-01	2,07%	2021-09-01	294 907	31 316
Stadshypotek AB	2020-10-30	1,25%	2020-10-30	400 000	50 000
Stadshypotek AB	2022-12-30	1,65%	2022-12-30	1 723 680	90 720
				4 112 296	287 728

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 824 568
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 150 912
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 673 656
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 907 000	6 907 000
varav i eget förvar	-505 500	-505 500

Summa ställda säkerheter	6 401 500	6 401 500
---------------------------------	------------------	------------------

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	0	29 161
Slutskatteskuld föregående år	725	0
	725	29 161

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 778	1 778
Arbetsgivaravgifter	1 863	1 863
Övriga kortfristiga skulder	4 440	0
	8 081	3 641

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

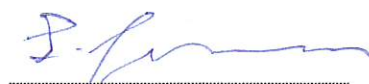
Upplupna löner och arvoden	45 500	31 300
Upplupen semesterskuld	6 307	7 671
Upplupna sociala avgifter	16 278	12 244
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 442	36 076
Upplupna räntekostnader	4 462	7 511
Upplupen revision	10 000	0
Upplupen fastighetsförvaltning	0	19 375
Förutbetalda årsavgifter och hyror	112 602	169 349
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	281	9 952
	240 872	293 478

Hovmantorp

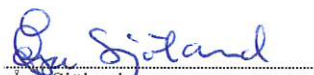
Växjö 12/4 2019


Daniel Andersson


Johannes Knutas

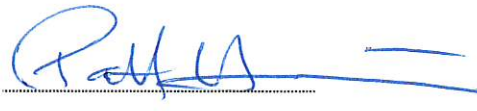

Lars Johansson


Monica Nilsson


Åsa Sjöland

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-04-15


Christel Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


Patrik Hansén
Auktoriserad revisor, Deloitte

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Boken i Hovmantorp
organisationsnummer 729500-0470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Boken i Hovmantorp för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 den 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. Den uppger, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Boken i Hovmantorp för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisors sed 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.

Växjö 15 april 2019



Patrik Hansén
Auktoriserad revisor