

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Boklok Fornborgen  
Org nr: 769624-2481



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Fornborgen  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är i nivå med föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 713% till 711%.

I resultatet ingår avskrivningar med 428 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 683 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten del av Östersund Fornborgen 2 i Östersunds kommun med därpå uppförda 7 st byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2012. Fastighetens adress är Skansstigen 1 A-D, 3 A-F, 5 A-D, 7 A-F, 9 A-D, 11 A-D och 13 A-D på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	14
4 rum och kök	11

Total tomtarea	12 121 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 314 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	31 171 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 171 000 kr

Riksbyggens kontor i Östersund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Snöröjning och Sandning	Riksbyggen
El & Fjärrvärme	Jämtkraft AB
Kabel-Tv&Internet	Riksnet
Sophämtning, vatten & avlopp	Teknisk förvaltning, Östersunds Kommun

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 120 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfond  
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts i enlighet med rekommenderad avsättning i underhållsplan på 472 tkr (204 kr/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsfilter	Årligen
Underhållsplan införskaffad	2018
Dörrar, brytskydd	2019

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilationsfilter	22 250 



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgit Hamberg-Stensson	Ordförande	2022
Malin Almquist	Ledamot	2022
Kristoffer Hallberg	Ledamot	2021
John Hedlert	Ledamot	2021
Petra Olofsson	Ledamot	2021
Marcus Häggqvist	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Östman	Suppleant	2021
Pär-Åke Norin	Suppleant	2021
Elia Johansson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

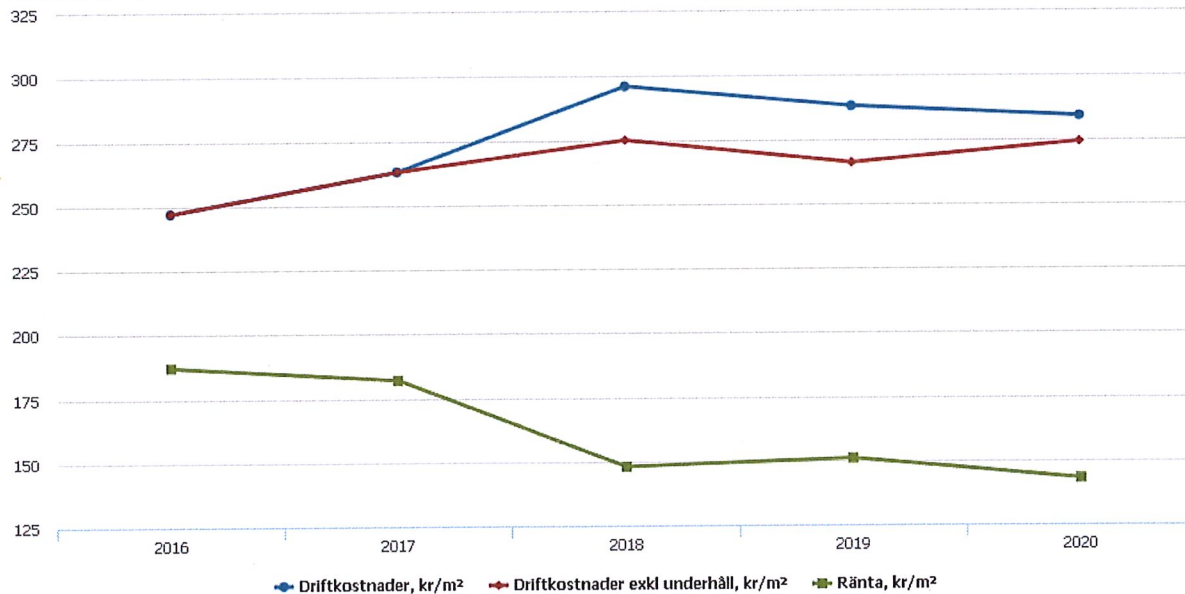
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 789 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 860	1 812	1 775	1 746	1 716
Resultat efter finansiella poster	255	256	209	220	198
Årets resultat	255	256	209	220	198
Resultat exklusive avskrivningar	683	678	630	641	620
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	204	108	108	108	84
Kassaflöde	80	400	277	644	643
Soliditet %	64	63	63	63	62
Likviditet %	711	713	657	621	888
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	789	773	756	743	729
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	284	288	296	263	247
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	274	266	275	263	247
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	143	151	148	182	187
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	796	602	516	428	320
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 121	9 255	9 384	9 489	9 498
Skuldkvot %	11,30	11,76	12,21	12,55	-



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *AS*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 900 000	1 392 430	10 070	255 511
Disposition enl. årsstämmobeslut			255 511	-255 511
Reservering underhållsfond		472 000	-472 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-22 250	22 250	
Årets resultat				254 833
Vid årets slut	35 900 000	1 842 180	-184 169	254 833

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	265 581
Årets resultat	254 833
Årets fondavsättning	-472 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	22 250
<b>Summa</b>	<b>70 664</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**70 664**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 860 484	1 812 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 149	9 138
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 867 633</b>	<b>1 821 234</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-657 279	-665 682
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 057	-118 533
Personalkostnader	Not 6	-19 813	-20 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-427 951	-421 393
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 287 100</b>	<b>-1 225 846</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>580 533</b>	<b>595 388</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Utdelning från andelar i Riksbyggens intresseförening		0	4 608
Övriga ränteintäkter		6 199	5 894
Räntekostnader		-331 899	-350 379
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-325 700</b>	<b>-339 877</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>254 833</b>	<b>255 511</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>254 833</b>	<b>255 511</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	55 010 583	55 209 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 010 583</b>	<b>55 209 034</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i Riksbyggens intresseförening 96 st á 500 kr		48 000	48 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 058 583</b>	<b>55 257 034</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		27	100
Övriga fordringar		9	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	102 137	59 394
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>102 173</b>	<b>59 504</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 9	3 993 446	3 913 235
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 993 446</b>	<b>3 913 235</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 095 619</b>	<b>3 972 739</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>59 154 202</b>	<b>59 229 773</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	35 900 000	35 900 000	
Fond för yttre underhåll	1 842 180	1 392 430	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>37 742 180</b>	<b>37 292 430</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-184 169	10 070	
Årets resultat	254 833	255 511	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>70 664</b>	<b>265 581</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>37 812 844</b>	<b>37 558 011</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	20 764 953	21 114 953
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 764 953</b>	<b>21 114 953</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	340 000	300 000
Leverantörsskulder		22 611	24 069
Övriga skulder		0	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	213 793	232 559
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>576 404</b>	<b>556 808</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>59 154 202</b>	<b>59 229 773</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper


Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Snörasskydd	Linjär	35

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 824 984	1 789 296
Hyror, p-platser	35 500	22 800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 860 484</b>	<b>1 812 096</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar, pant & överlåtelseavgifter	4 462	9 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter & påminnelseavgifter	2 687	60
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>7 149</b>	<b>9 138</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-22 250	-50 505
Reparationer	-119 972	-12 715
Försäkringspremier	-33 478	-31 546
Kabel- och digital-TV	-76 413	-76 413
Återbäring från Riksbyggen	0	1 400
Obligatoriska besiktningar, OVK	0	-21 450
Övriga utgifter, driftavtal Diös	0	-14 902
Snö- och halkbekämpning	-62 389	-81 201
Förbrukningsinventarier	-248	-5 998
Fordons- och maskinkostnader	0	-585
Vatten	-65 561	-58 761
Fastighetsel	-53 246	-67 827
Uppvärmning	-163 127	-159 259
Sophantering och återvinning	-55 095	-49 130
Gräsklippning	-5 500	-36 790
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-657 279</b>	<b>-665 682</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode, utökat avtal	-148 208	-83 032
Lokalkostnader	0	-1 250
Arvode, yrkesrevisorer	-16 750	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-9 759	-5 344
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 075	-8 347
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-1 865	-1 910
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-182 057</b>	<b>-118 533</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-13 422	-16 556
Sammanträdesarvoden	-3 891	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 000
Sociala kostnader	-2 500	-2 682
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-19 813</b>	<b>-20 238</b>

**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	49 900 000	49 900 000
Mark	8 000 000	8 000 000
	<b>57 900 000</b>	<b>57 900 000</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Snörasskydd	229 500	
	<b>229 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>58 129 500</b>	<b>57 900 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 690 966	-2 269 573
	<b>-2 690 966</b>	<b>-2 269 573</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-421 393	-421 393
Årets avskrivning snörasskydd	-6 557	
	<b>-427 950</b>	<b>-421 393</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 118 916</b>	<b>-2 690 966</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>55 010 583</b>	<b>55 209 034</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	46 787 640	47 209 034
Mark	8 000 000	8 000 000
Snörasskydd	222 943	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	37 171 000	37 171 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>37 171 000</b>	<b>37 171 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>31 385 000</i>	<i>31 385 000</i>
<i>Varav mark</i>	<i>5 786 000</i>	<i>5 786 000</i>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 878	30 762
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 103	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	19 103
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, drift & förvaltningsavtal	53 156	9 528
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>102 137</b>	<b>59 394</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	2 728 384	1 722 185
Transaktionskonto, Swedbank	1 265 062	2 191 051
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 993 446</b>	<b>3 913 235</b>

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 104 953	21 414 953
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-340 000	-300 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 764 953</b>	<b>21 114 953</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,66%	2022-10-30	6 880 471,00	0,00	220 000,00	6 660 471,00
SWEDBANK	1,34%	2023-04-25	7 272 241,00	0,00	50 000,00	7 222 241,00
SWEDBANK	1,41%	2025-04-25	7 262 241,00	0,00	40 000,00	7 222 241,00
<b>Summa</b>			<b>21 414 953,00</b>	<b>0,00</b>	<b>310 000,00</b>	<b>21 104 953,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 340 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.


**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	53 184	41 534
Upplupna driftskostnader	0	14 150
Upplupna elkostnader	5 545	11 029
Upplupna värmekostnader	17 497	17 364
Upplupna kostnader för renhållning	1 263	398
Upplupna revisionsarvoden	5 312	6 062
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	930
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 992	141 092
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>213 793</b>	<b>232 559</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 050 000	22 050 000

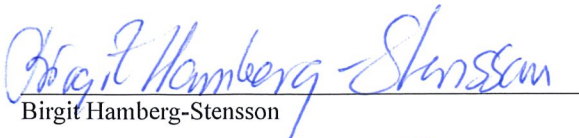
**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

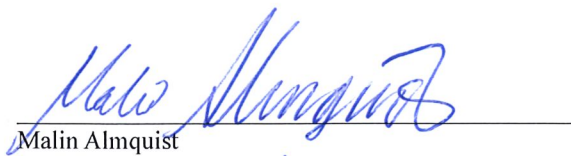
Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset. 

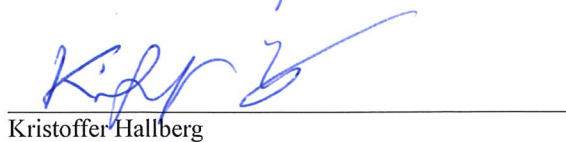


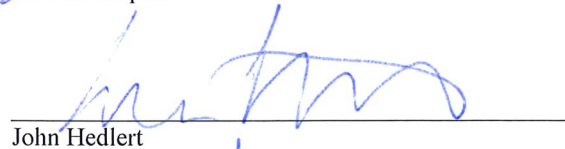
Styrelsens underskrifter

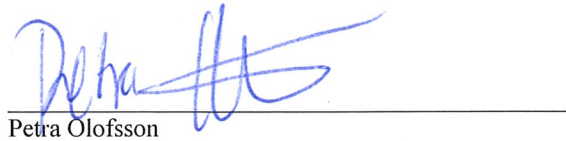
Östersund den 7 / 4 - 2021

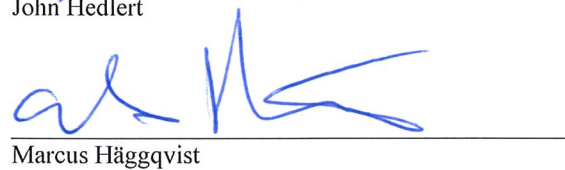
  
Birgit Hamberg-Stensson

  
Malin Almquist

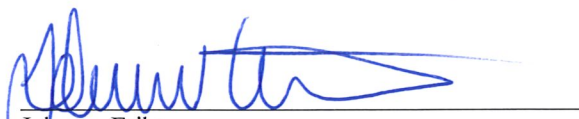
  
Kristoffer Hallberg

  
John Hedlert

  
Petra Olofsson

  
Marcus Häggqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 - 2021

  
Johanna Eriksson  
Auktoriserad revisor  
Deloitte AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Fornborgens organisationsnummer 769624-2481

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Fornborgens för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Fornborgen för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

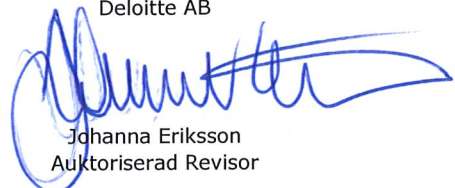
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 2021 -01-16

Deloitte AB



Johanna Eriksson  
Auktoriserad Revisor

---

# BRF Boklok Fornborggen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Boklok Fornborggen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

