
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf BoKlok Mjälle
Org nr: 7696098842



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf BoKlok Mjälle får
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, upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrätt.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-25.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga ersättning för vattenskada som inkom under föregående räkenskapsår.

Driftkostnaderna i föreningen har minska jämfört med föregående år beroende minskade kostnader för vattenskador.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 418% till 38%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 418% till 454%.

I resultatet ingår avskrivningar med 323 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 880 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 2003-12-30 fastigheten Frösö 3:8 i Östersunds kommun.

Föreningens fastighet består av 6 flerbostadshus med totalt 36 bostadsrätter fördelat på 6 lägenheter i varje hus. Det finns 6 förråds/gårdshus med totalt 36 förråd + 6 allmänna förråd, 38 bilplatser och 3 sophus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar i Jämtland. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos samma försäkringsbolag. Föreningen har även tecknat ett avtal med Anticimex gällande skadedjurshantering, avtalet gäller från 2015-01-15.

Lägenhetsfördelning

2 rok	2 rok	2-3 rok	2-3 rok	3-4 rok	3-4 rok	Summa
48,3 kvm	48,6 kvm	59,5 kvm	59,8 kvm	73,9 kvm	74,2 kvm	
6	6	6	6	6	6	36

Total bostadsarea 2 186 m²

Årets taxeringsvärde 29 455 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 455 000 kr

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 33 tkr och planerat underhåll för 14 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 underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 114 tkr (52 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda reparationer (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation, byte filter	31

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor, grusning parkering	13 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Persson	Ordförande	2021
Ann-Kristin Gustavsson	Sekreterare	2021
Andreas Larsson	Vice ordförande	2021
Martin Lundin	Ledamot	2021
Fredrik Hallqvist	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nanna Borchert	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Hellström	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patric Edlund	2021
Peter Grevsten	2021
Elisabeth Rosengren	2021

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 har föreningen följt händelseutvecklingen noga och vidtagit 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 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

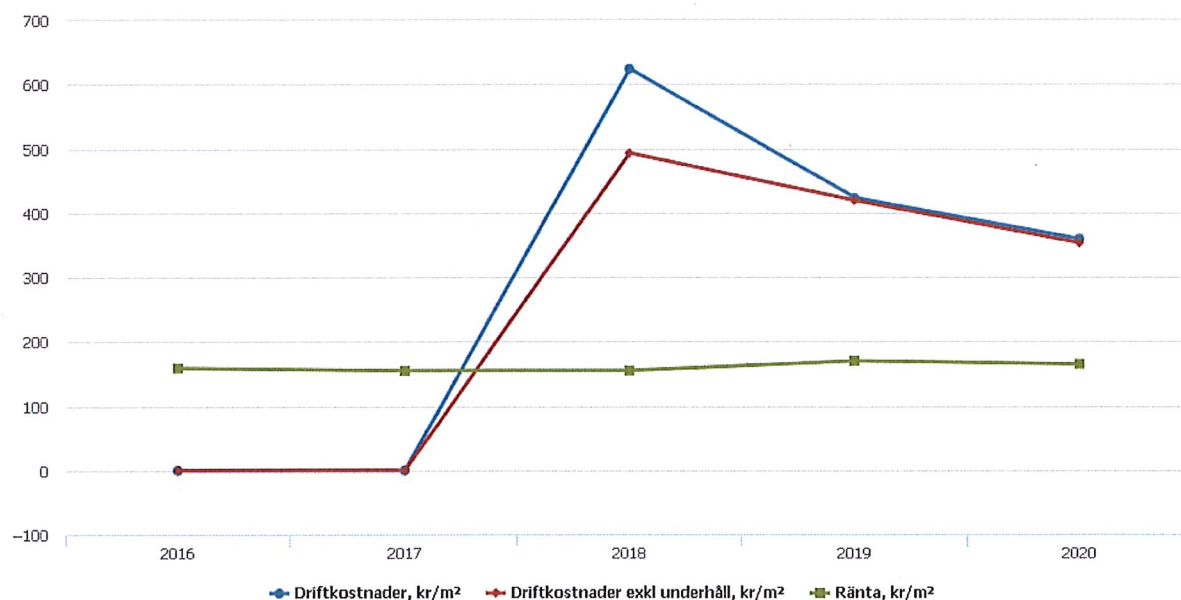
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 872 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 171	2 167	2 168	2 169	2 164
Resultat efter finansiella poster	557	699	-21	449	212
Årets resultat	557	699	-21	449	212
Resultat exklusive avskrivningar	880	1 022	305	778	543
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	52	52	52	52	52
Balansomslutning	29 772	29 896	29 694	29 849	29 831
Soliditet %	37	35	33	33	31
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	38	418	251	290	196
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	454				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	872	872	872	872	872
Driftkostnader, kr/m ²	359	423	624	428	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	353	419	493	428	0
Ränta, kr/m ²	165	170	155	155	159
Underhållsfond, kr/m ²	426	380	332	412	340
Lån, kr/m ²	8 410	8 719	8 857	8 994	9 131



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 338 000	831 306	653 280	698 936
Disposition enl. årsstämmobeslut			698 936	-698 936
Reservering underhållsfond		113 670	-113 670	
Ianspråktagande av underhållsfond		-13 750	13 750	
Årets resultat				557 086
Vid årets slut	8 338 000	931 226	1 252 296	557 086

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 238 545
Årets resultat	557 086
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 750
Summa	1 809 381

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt underhållsplan	113 670
Att balansera i ny räkning	1 695 711
Summa	1 809 381

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 170 809	2 166 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 558	340 599
Summa rörelseintäkter		2 190 367	2 507 283
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-784 652	-914 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 282	-107 349
Personalkostnader	Not 6	-62 240	-92 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-323 373	-323 373
Summa rörelsekostnader		-1 276 547	-1 437 096
Rörelseresultat		913 819	1 070 188
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 629	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-360 385	-371 272
Summa finansiella poster		-356 733	-371 252
Resultat efter finansiella poster		557 086	698 936
Årets resultat		557 086	698 936

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	26 811 879	27 135 252
Summa materiella anläggningstillgångar		26 811 879	27 135 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		196 722	196 722
Summa finansiella anläggningstillgångar		196 722	196 722
Summa anläggningstillgångar		27 008 601	27 331 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	120
Övriga fordringar		5 023	5 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	59 729	39 875
Summa kortfristiga fordringar		64 812	45 018
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 698 748	2 518 658
Summa kassa och bank		2 698 748	2 518 658
Summa omsättningstillgångar		2 763 560	2 563 677
Summa tillgångar		29 772 161	29 895 651

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 338 000	8 338 000	
Fond för yttre underhåll	931 226	831 306	
Summa bundet eget kapital	9 269 226	9 169 306	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 252 295	653 280	
Årets resultat	557 086	698 936	
Summa fritt eget kapital	1 809 382	1 352 215	
Summa eget kapital	11 078 608	10 521 521	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 504 000	18 760 625
Summa långfristiga skulder		11 504 000	18 760 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 881 000	300 000
Leverantörsskulder		58 346	58 836
Skatteskulder		5 123	3 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	245 085	251 121
Summa kortfristiga skulder		7 189 553	613 504
Summa eget kapital och skulder		29 772 161	29 895 651



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	557 086	698 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	323 373	323 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	880 460	1 022 309
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 794	34 962
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	6 576 049	-197 640
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 581 000	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 745	859 630
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-675 625	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-675 625	-300 000
Årets kassaflöde	180 090	559 630
Likvidamedel vid årets början	2 518 658	1 959 028
Likvidamedel vid årets slut	2 698 748	2 518 658

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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	90

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	1 905 972	1 905 972
Hyror, p-platser	38 325	35 850
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 650
Elavgifter	226 512	226 512
Summa nettoomsättning	2 170 809	2 166 684

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	14 595	9 050
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Övriga rörelseintäkter	4 781	120
Försäkringsersättningar	0	331 248
Summa övriga rörelseintäkter	19 558	340 599

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-13 750	-8 292
Reparationer	-32 664	-144 184
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 444	-49 572
Försäkringspremier	-46 056	-45 492
Kabel- och digital-TV	-1 083	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 600	-2 700
Serviceavtal	-5 935	-8 811
Obligatoriska besiktningar	-2 750	-2 750
Bevakningskostnader	-3 225	-921
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 166
Snö- och halkbekämpning	-40 625	-37 313
Förbrukningsinventarier	-14 886	-1 894
Fordons- och maskinkostnader	0	-766
Vatten	-81 165	-73 240
Fastighetsel	-205 749	-233 082
Uppvärmning	-226 870	-259 984
Sophantering och återvinning	-48 850	-42 833
Förvaltningsarvode drift	0	-1 250
Summa driftskostnader	-784 652	-914 250

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-64 518	-64 118
Lokalkostnader	-3 000	-4 500
IT-kostnader	0	-271
Arvode, yrkesrevisorer	-12 797	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-825	-3 058
Kreditupplysningar	-225	-11 046
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 354	0
Telefon och porto	-5 504	-3 846
Medlems- och föreningsavgifter	-5 130	-5 030
Bankkostnader	-2 930	-2 480
Summa övriga externa kostnader	-106 282	-107 349

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-32 500	-35 000
Sammanträdesarvoden	-19 500	-29 000
Sociala kostnader	-10 240	-28 124
Summa personalkostnader	-62 240	-92 124

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-323 373	-323 373
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-323 373	-323 373

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-360 190	-371 188
Övriga räntekostnader	-195	-84
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-360 385	-371 272

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 400 000	29 400 000
Mark	2 500 000	2 500 000
	31 900 000	31 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 900 000	31 900 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 764 748	-4 441 375
	-4 764 748	-4 441 375

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-323 373	-323 373
	-323 373	-323 373

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 088 121	-4 764 748
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	26 811 879	27 135 252
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	24 311 879	24 635 252
Mark	2 500 000	2 500 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 485	15 087
Förutbetalda driftkostnader	1 016	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 129	16 044
Förutbetald vattenavgift	7 214	0
Förutbetald renhållning	3 939	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 946	8 744
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 729	39 875

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	607 118	607 118
Transaktionskonto	2 091 630	1 911 540
Summa kassa och bank	2 698 748	2 518 658

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	18 385 000	19 060 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 581 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	11 504 000	18 760 625

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,28%	2020-12-28	675 625,00	0,00	675 625,00	0,00
SWEDBANK	1,82%	2021-02-25	5 902 000,00	0,00	0,00	5 902 000,00
SWEDBANK	2,22%	3 mån	6 581 000,00	0,00	0,00	6 581 000,00
SWEDBANK	1,28%	2026-02-25	5 902 000,00	0,00	0,00	5 902 000,00
Summa			19 060 625,00	0,00	675 625,00	18 385 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 antal lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 902 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 5 902 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	16 197	10 302
Upplupna elkostnader	20 436	23 877
Upplupna värmekostnader	23 505	27 460
Upplupna kostnader för renhållning	349	308
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	171 598	176 174
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 085	251 121

Not 14 Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

Not 15 Eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar

23 662 000

Varav Borgensförbindelse (statens bostadskreditnämnd)

6 581 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya 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

Frösön 20/3-2021


Ort och datum



Jenny Persson



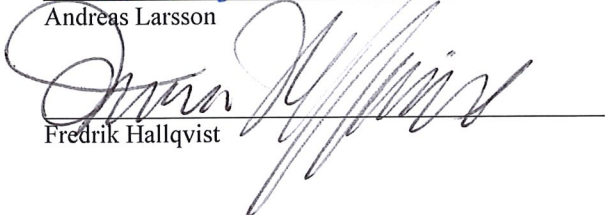
Ann-Kristin Gustavsson



Andreas Larsson




Martin Lundin



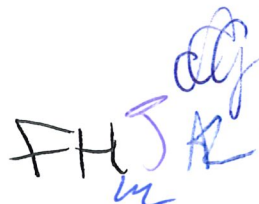
Fredrik Hallqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08

Hellström & Hjelm Revision AB



Daniel Hellström
Auktoriserad revisor



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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Mjälle för räkenskapsåret 2020 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 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.

Östersund den 8 april 2021

Hellström & Hjelm Revision AB



Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Mjälle
Org.nr 769609-8842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Mjälle 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 2020-12-31 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 misstag.

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 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.