

# Årsredovisning

## Brf BoKlok Färsna Hage

Org.nr 769624-5542

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2019.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen BoKlok Färsna Hage i Norrtälje registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2012 och föreningens ekonomiska plan registrerades den 24 oktober 2012. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Graniten 28 med adressen Färsnagatan 10-24, 761 54 Norrtälje. Bostadsrättsföreningen omfattar åtta byggnader där 44 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

	Antal	Total yta
2 rum och kök	12	636
3 rum och kök	16	1 116
4 rum och kök	16	1 296
Total bostadsarea uppgår till	Kvm	3 048
Totalt markareal uppgår till	Kvm	11 923

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa med en tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

#### Styrelsen fram till årsstämma 9 april 2019

Tobias Enlund	Ordförande
Mattias Zuppone	Ledamot
Ove Pettersson	Ledamot
Michael Bäck	Suppleant

## Styrelsen efter årsstämma 9 april 2019

Tobias Enlund	Ordförande
Mattias Zuppone	Ledamot
Ove Pettersson	Ledamot
Michael Bäck	Suppleant
Sebastian Norrby	Suppleant
Hans Blecker	Suppleant

## Revisor

Mats Johansson	Revisorshuset i Uppsala AB
Aukt. Revisor	

## Valberedning

Sofie Sanne  
Frida Nilsson  
My Holmberg

## Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 9 april 2019 i Bowlinghallens klubbrum, Norrtälje. Styrelsen har haft 10 protokollförda möten samt många informella kontakter.

## Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2019.

## Avtal

Föreningen har avtal med Norrtälje Energi för leverans av el och fjärrvärme.  
För styr och reglerutrustningen i föreningen finns ett avtal med Siemens.  
För snö och halkbekämpning finns ett avtal med DKLBC AB.  
Suez Recycling hanterar källsorteringen och övrig sophantering Norrtälje kommun.  
SPAAB säkerhet och larm AB hanterar nyckelregister.  
Föreningen har gemensamt abonnemang för DigitalTV, bredband via Telia.  
Mediator AB sköter den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsregistret.

## Överlåtelse

Under året har 6 st (föregående år 2 st) överlåtelse av lägenhet skett.  
Föreningen hade vid årets ingång 61 st medlemmar och vid årets utgång 61 st.

## Avgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

## Verksamheten under året

Årsstämman hölls den 9 april i Bowlinghallens klubbrum, Vårgatan 1. Styrelsen omvaldes och två ytterligare suppleanter tillkom. Valberedningen utökades med en person.

Två motioner var inlämnade till stämman:

Motion 1: att ändra systemet för gästparkeringen så att det blir möjligt att erbjuda fler än en besökare åt gången. Stämman beslutade att styrelsen fick i uppdrag att finna en annan lösning på gästparkeringsfrågan än nuvarande besökskort utan att gästparkeringen kostar pengar.

Motion 2: utvidga antalet parkeringsplatser med 8 avgiftsbelagda platser för boende med behov av ytterligare p-plats. Stämman beslutade att bifalla motionen enligt styrelsens förslag.

Under övriga ärenden beslutade stämman att styrelsen säger upp avtalet med Roslagens Markvård för häckklippning mm och försöker hitta annan entreprenör samt att styrelsen utreder en plats för kompostering av trädgårdsavfall.

Motion 1: efter diskussion med P-Service kom styrelsen fram till att tillfälliga gästparkeringskort med giltighet av högst 24 timmar svarar mot motionens önskemål och stämmans beslut.

Motion 2: ett p-platsprojekt genomfördes innehållande bygglov, schackning, asfaltering och linjering av platser, som innebar 8 p-platser som från december mot avgift kunde fördelas bland medlemmarna och 6 delvis nya gästparkeringsplatser. Fyra lägenhetsinnehavare finns på en kölista för lediga p-platser.

Avtalet med Roslagens Markvård är uppsagt, men löpte året ut. Jord från schackning av p-platserna har lagts upp som två jordvallar för att begränsa ett område för kompostering av trädgårdsavfall i södra delen av naturkullen längs Färsnagatan.

Föreningens ekonomi är stabil, vi håller budgeten med ett mindre överskott. Vårt minsta lån med rörlig ränta har förlängt ett år med Nordea i februari 2019. Övriga fyra lån löper med amortering och fast ränta. Nästa räntestjustering av fast ränta sker i september 2020.

Fler lägenheter har haft problem med stopp i avloppet från diskbänken. BoKlok erkände efter vår filmning i hus 24 att det var risk för bakfall i avloppet efter diskbänken på grund av ett konstruktionsfel. I slutet av februari genomfördes spolning och filmning i alla lägenheter. Filmningen visade på bakfall i avloppet i 43 av 44 lägenheter. Under mars åtgärdades alla lägenheter genom höjning av avloppet från diskbänken.

Åtgärder med anledning av fel och brister från garantibesiktningen efter 5 år genomfördes under första halvåret. Under året har fem lägenheter rapporterat om problem med att öppna och stänga vissa fönster. BoKloks uppfattning var inledningsvis att det inte var en garantifråga, trots att Eliitfönster i BoKlok-pärmen lämnar 10 års garanti på funktionen. Efter diverse mailkonversation åtgärdades problemen i mitten av oktober, men två fönster är inte slutgiltigt åtgärdade.

Fortsatta störningar mellan grannarna i hus 12, föranledde styrelsen att begära att en medlem skulle sälja lägenheten och flytta, vilket också skedde under våren.

Inköp av LED-lampor med 5 års garanti för stolplykter och väggbelysning har gjorts. Motivet var färre lampbyten och lägre energiförbrukning. Stolplamporna är monterade, medan väggbelysningen byts vartefter de går sönder.

Fyra vattensador i golv i hus 14, 16, 18 respektive 24 har handlagts. Vissa skador gentemot BoKlok eller mot vårt försäkringsbolag.

I maj levererade kommunen utrustning för insamling av matavfall. Utrustning för detta levererades till samtliga lägenheter.

Lekplatsen som ingår i Färsna Hages samfällighetsförening (radhusen, svarta BoKlok-husen och vi) har inte skötts enligt samfällighetsföreningens önskemål. Vi har saknat lekplatsombud i lekplatsgruppen under större delen av året, men det har inte varit vi som varit orsak till att lekplatsgruppen inte har fungerat. Föreningen har också medlemskap i Bostadsrätterna för stöd i speciella frågor.

När kommunen 2018 anlade gång- och cykelbanan längs Färsnagatan, misshandlades vår häck så pass att många häckbuskar visnade utanför hus 10 och i hörnan vid hus 24. Vi har reklamerat detta och kommunen har accepterat reklamationen och ska nyplantera den skadade häcken under våren 2020.

Filterbyten och kontroll/service av fläktaggregaten har genomförts den 1 juli. Höstens byte och ventilationsbesiktningen (OVK) har framflyttats till mitten av januari 2020 på grund av tidsbrist hos Friska Fläktar.

Under hösten har kompletterande märkning av adressnummer skett på brevlådor som saknat detta. Kompletterande bokstavsbezeichnungar av lägenheter och hus har också monterats på fasaderna.

För att underlätta framtida underhållsarbete i lägenheterna har generella fullmakter för att använda huvudnyckeln för tillträde till lägenheterna samlats in.

Föreningen har ordnat städdagar för vår utemiljö den 25 maj och 12 oktober. Uppslutningen har varit relativt bra och varje deltagande lägenhet har erhållit två biocheckar. Roslagens Markvård utförde häckbeskrning för sista gången under sommaren.

Efter uppehåll något år, lyckades styrelsen sätta upp en julgran vid grillplatsen i år.

## Verksamheten för kommande år

Efter besparing på underhåll, elförbrukning, uppvärmning och lägre räntekostnader ser ekonomin ut att vara stabil så att vi kan behålla oförändrad avgiftsnivå. För 2020 planeras en ny obligatorisk besiktning av ventilationsanläggningarna.

Underhållsarbete planeras genom tvättning och inoljning av tryckimpregnerade ytor vid entréer, loftgångar, balkonger och ej utbyggda altaner.

## Ekonomi,jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning*	2 254	2 255	2 255	2 257
Res. efter finansiella poster	106	60	-279	-88
Balansomslutning	84 103	84 506	84 908	85 921
Soliditet**	63%	62%	62%	62%
Genomsnittlig årsavg bostäder kr/kvm	698	698	698	698
Bankskuld kr/kvm boyta	10 047	10 227	10 377	10 599
Räntekänslighet***	14%	15%		

\* Nettoomsättning, summan av intäkter som härrör från den primära verksamheten.

\*\* Soliditet, definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

\*\*\* Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1 procents höjning av räntan på föreningens lån.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen med minst 30:-/kvm.

## Årets resultat

Årets resultat visar ett positivt resultat som till stor del är hänförligt till det gynnsamma ränteläget och lägre underhållskostnader.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 080 000	238 650	-548 243	59 627
Disp av 2018 års resultat		91 440	-31 813	-59 627
Årets resultat				105 532
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>53 080 000</u>	<u>330 090</u>	<u>-580 056</u>	<u>105 532</u>

### Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Balanserat resultat	-580 056
Årets resultat, överskott	<u>105 532</u>
	-474 524

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	91 440
Anspråktagande av yttre reparationsfond	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-565 964</u>
	-474 524

## RESULTATRÄKNING

### INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	2 128 416		2 128 416	
Hysesintäkter	6 950		7 950	
Gruppavtal TV/Internet	118 272	2 253 638	118 272	2 254 638
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		480 1		22 975
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 254 118</u>		<u>2 277 613</u>

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-879 989	2	-912 522	
Administrationskostnader	-53 296	-933 285	-51 740	-964 262

### Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-17 994		-18 335	
Planerat underhåll	-91 223	-109 217	-108 024	-126 359

### Personalkostnader

	-59 593	4		-58 515
--	---------	---	--	---------

### Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-667 822	5	-667 822
-----------	--	----------	---	----------

### **RÖRELSERESULTAT**

	484 201			460 655
--	---------	--	--	---------

### Resultat från finansiella poster

Räntekostnader		-378 669		-401 028
----------------	--	----------	--	----------

### **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

	105 532			59 627
--	---------	--	--	--------

### **ÅRETS RESULTAT**

	<u>105 532</u>			<u>59 627</u>
--	----------------	--	--	---------------

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Byggnader	64 366 171	5	64 940 671	
Mark	18 500 000	82 866 171	18 500 000	83 440 671
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Kundfordringar	0		19 796	
Övriga fordringar	414	6	414	
Förutbet. kostnader/uppl.intäkter	64 190	64 604 7	61 639	81 849
<b>Kassa och bank</b>	<b>1 172 622</b>	<b>1 172 622</b>	<b>983 967</b>	<b>983 967</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 103 397</b>		<b>84 506 487</b>

### SKULDER OCH EGET KAPITAL

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatskapital	53 080 000		53 080 000	
Yttre reparationsfond	330 090	53 410 090	238 650	53 318 650
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	-580 056		-548 243	
Årets resultat	105 532	-474 524	59 627	-488 616
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Fastighetslån		30 075 250 8		30 624 250
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristig låneskuld	549 000		549 000	
Leverantörsskulder	248 078		198 291	
Övrig kortfristig skuld	4 458		0	
Egna skatteskulder	0		0	
Förutbet. avgifter	168 939		165 240	
Övriga uppl. kost. /förutbet. intäkter	122 106	1 092 581 9	139 672	1 052 203
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>84 103 397</b>		<b>84 506 487</b>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna är uppdelade i ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, el, ventilation, VVS, 50 år.

Tak, fasad, balkong, 40 år.

Övriga byggnadsdelar 12-25 år.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK

### **NOT NR 1**

#### **Övriga intäkter**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Påminnelseavgifter	480	420
Avläsning vatten överskjutande	0	<u>22 555</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>480</u></b>	<b><u>22 975</u></b>

### **NOT NR 2**

#### **Driftskostnader**

	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Fastighetsskötsel	62 054	59 432
Serviceavtal	8 545	8 080
El	37 890	43 826
Fjärrvärme	241 220	248 095
Vatten	249 132	243 464
Sophämtning	66 028	67 352
Fastighetsförsäkring	50 646	47 407
Kabel TV	121 097	118 468
Förbrukningsinventarier	220	16 582
Extern revisor	11 875	11 690
Övriga fastighetskostnader	<u>31 282</u>	<u>48 126</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>879 989</u></b>	<b><u>912 522</u></b>

### **NOT NR 3**

#### **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Fastigheter med värdeår 2013 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2028.



**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvoden	46 500	45 500
Sociala avgifter	13 093	13 015
<b>SUMMA</b>	<b>59 593</b>	<b>58 515</b>

**NOT NR 5**

**Norrtälje Graniten 28**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnadsvärde	44 000 000	38 000 000
Markvärde	11 000 000	10 200 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>55 000 000</b>	<b>48 200 000</b>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	55 000 000	48 200 000
Lokaler	0	0

**Bokfört värde:**

**Byggnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	68 340 000	68 340 000
Årets avskrivningar	-3 399 329	-2 731 507
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-667 822</u>	<u>-667 822</u>
	-4 067 151	-3 399 329

**Parkeringar**

Ingående ackumulerade avskrivningar	93 322	0
Årets avskrivningar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	93 322	0

**UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN**

64 366 171 64 940 671

**SUMMA BOKFÖRT VÄRDE**

64 366 171 64 940 671

Föreningens byggnad följer en linjär, genomsnittlig avskrivningsplan, 102 år.

**Mark**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Anskaffningsvärde	18 500 000	18 500 000
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>18 500 000</b>	<b>18 500 000</b>

**NOT NR 6**

**Övriga fordringar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Skattekonto	414	414
<b>SUMMA</b>	<b>414</b>	<b>414</b>

<u>NOT NR 7</u>	<u>Förutbet.kost. /uppl. intäkter</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Trygg Hansa	57 251	54 889
Bostadsrätterna	5 500	5 400
Siemens	1 439	1 350
<b>SUMMA</b>	<u>64 190</u>	<u>61 639</u>

<u>NOT NR 8</u>	<u>Skulder kreditinstitut</u>		
	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2020-02-15	0,79%	936 250
Nordea	2023-02-15	1,70%	8 290 000
Nordea	2020-09-15	0,70%	6 525 000
Nordea	2021-09-15	0,90%	8 120 000
Nordea	2022-03-11	1,60%	6 753 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<u>30 624 250</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			549 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>30 075 250</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2024.12.31			27 879 250

<u>NOT NR 9</u>	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ber. revisorsarvode	12 000	12 000
Ber styrelsearvode 2019 ink soc. avg	61 100	59 796
Ber. räntekostnader	49 006	49 516
Uppbokad källsortering	0	18 360
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<u>122 106</u>	<u>139 672</u>

<u>NOT NR 10</u>	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar	33 860 000	33 860 000

**NOT NR 11    Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till datum för styrelsens underskrift.

Norrtälje den 3 mars 2020


  
Tobias Enlund  
Ordförande

  
Ove Pettersson

  
Mattias Zuppone

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 2020-04-03

  
Mats Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Färsna Hage  
Org.nr 769624-5542

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Färsna Hage för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Färsna Hage för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

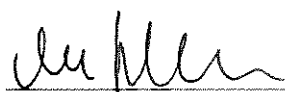
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 3 april 2020



---

Mats Johansson  
Auktoriserad revisor