

Brf Bokhållaren
Org nr 716414-1843

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 5 |
| - balansräkning | 6 |
| - kassaflödesanalys | 7 |
| - noter | 8 |
| - underskrifter | 12 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bokhållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Bokhållaren 17, bebyggdes 1983.
Föreningen registrerades 1982-07-26 och den ekonomiska planen registrerades 1982-07-26.
Fastigheten är belägen på Södra Järnvägsgatan 1,3 o 5, Östra Långgatan 2 o 4 och Nybrogatan 31, Sundsvall.
På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 107 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en hyreslokal.. På fastigheten finns även 44 garage och 44 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|------------------|
| 2 st | 1 rum och kokvrå |
| 6 st | 2 rum och kokvrå |
| 5 st | 1 rum och kök |
| 31 st | 2 rum och kök |
| 26 st | 3 rum och kök |
| 37 st | 4 rum och kök |

Total fastighetsyta: 8 717 m²

Total bostadsyta: 8 140 m²

Total lokalyta: 37 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB.
I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet för uthyrning.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande fem åren är följande: Nya lägenhetsdörrar med postfack i entréerna, 2 st hissar och komplettering av elektroniken vid entréportarna kopplat till nya låssystemet.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 318 218 kronor har föreningen under året genomfört periodiskt underhåll för totalt 395 347 kronor.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 12 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-04-10 haft följande sammansättning:

| | | | |
|-----------|------------------|-----------------|------------|
| Ordinarie | Jan Eric Nyberg | Ordförande | Vald till: |
| | Arne Noréus | Vice ordförande | 2018 |
| | Elin Strid | Sekreterare | 2019 |
| | Ulf Norgren | Ledamot | 2018 |
| | Stefan Bestdahl | Ledamot | 2018 |
| | | | 2019 |
| Suppleant | Lennart Widelund | | |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer KPMG

Valberedning Sven-Åke Grip (sammankallande)
Ulf Romö
Gunhild Holmgren

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-08-25.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

| | | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | tkr | 6 490 | 6 514 | 6 517 | 6 479 | 6 452 |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 1 252 | 403 | 426 | 985 | -348 |
| Kassalikviditet | % | 288 | 225 | 285 | 247 | 169 |
| Soliditet | % | 20 | 18 | 17 | 17 | 15 |
| Årsavgift bostäder per kvm | kr | 714 | 714 | 714 | 714 | 714 |
| Driftskostnader per kvm | kr | 379 | 460 | 487 | 403 | 581 |
| Fastighetslån per kvm | kr | 4 503 | 4 564 | 4 615 | 4 674 | 4 733 |
| Genomsnittlig skuldränta | % | 2,21 | 2,78 | 2,79 | 2,95 | 3,30 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

| | <u>Insatser</u> | Fond för yttre <u>underhåll</u> | Balanserat <u>resultat</u> | Årets <u>resultat</u> | <u>Summa</u> |
|--|-----------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 746 948 | 5 498 520 | 489 182 | 403 040 | 9 137 690 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | 399 470 | -399 470 | | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - | - | | - |
| Omföring av föregående års resultat | | | 403 040 | -403 040 | |
| Årets resultat | - | - | - | 1 251 537 | 1 251 537 |
| Belopp vid årets utgång | 2 746 948 | 5 897 990 | 492 752 | 1 251 537 | 10 389 227 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 492 752 |
| Årets resultat | 1 251 537 |
| | <hr/> |
| | kronor 1 744 289 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 199 470 |
| Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering | 500 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 1 044 819 |
| | <hr/> |
| | kronor 1 744 289 |

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

| Resultaträkning | Not | 2017 | 2016 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 489 942 | 6 513 654 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 94 000 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 489 942 | 6 607 654 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -3 301 887 | -4 014 025 |
| Övriga externa kostnader | | -297 712 | -331 752 |
| Personalkostnader | 4 | -64 179 | -78 852 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -702 681 | -665 516 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 366 459 | -5 090 145 |
| Rörelseresultat | | 2 123 483 | 1 517 509 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 15 | 114 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -871 961 | -1 114 583 |
| Summa finansiella poster | | -871 946 | -1 114 469 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 251 537 | 403 040 |
| Årets resultat | | 1 251 537 | 403 040 |

11/11

| Balansräkning | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6 | 45 437 327 | 46 129 464 |
| Pågående nyanläggningar | 7 | 440 748 | 0 |
| Maskiner och inventarier | 8 | 94 894 | 105 438 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 45 972 969 | 46 234 902 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 675 | 13 509 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 248 809 | 245 305 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 249 484 | 258 814 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 9 | 4 564 951 | 3 647 179 |
| Summa kassa och bank | | 4 564 951 | 3 647 179 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 814 435 | 3 905 993 |
| Summa tillgångar | | 50 787 404 | 50 140 895 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 746 948 | 2 746 948 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 897 990 | 5 498 520 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 644 938 | 8 245 468 |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 492 752 | 489 182 |
| Årets resultat | | 1 251 537 | 403 040 |
| Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust | | 1 744 289 | 892 222 |
| Summa eget kapital | | 10 389 227 | 9 137 690 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 38 724 606 | 39 263 314 |
| Summa långfristiga skulder | | 38 724 606 | 39 263 314 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | 10 | 531 708 | 517 708 |
| Leverantörsskulder | | 343 338 | 284 035 |
| Skatteskulder | | 9 769 | 7 424 |
| Övriga skulder | 11 | 27 059 | 184 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 761 697 | 930 540 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 673 571 | 1 739 891 |
| Summa eget kapital och skulder | | 50 787 404 | 50 140 895 |

Brf Bokhållaren
Org nr 716414-1843

7(12)

| Kassaflödesanalys | 2017 | 2016 |
|--|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Årets resultat | 1 251 537 | 403 040 |
| Förändring av skatteskuld/fordran | 2 345 | -1 580 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 702 681 | 665 516 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 1 956 563 | 1 066 976 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 9 330 | -19 712 |
| Förändring av leverantörsskulder | 59 303 | 128 925 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -141 968 | 92 099 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet | 1 883 228 | 1 268 288 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/försäljning av byggnader och mark | -440 748 | -1 092 665 |
| Förvärv/försäljning av inventarier | 0 | -105 438 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -440 748 | -1 198 103 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -524 708 | -517 708 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -524 708 | -517 708 |
| Årets kassaflöde | 917 772 | -447 523 |
| Likvida medel vid årets början | 3 647 179 | 4 094 703 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 564 951 | 3 647 180 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs av linjärt fr.o.m räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

| | |
|---------------------------|--------|
| Ursprunglig byggnad | 100 år |
| Hiss | 50 år |
| Ventilation | 30 år |
| Nyinvestering tvättstugor | 20 år |
| Inventarier | 10 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 38 559 903 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala 8 717 antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter | 5 812 716 | 5 813 122 |
| Hyror uthyrningsrum | 8 550 | 12 279 |
| Hyror lokaler | 4 600 | 4 600 |
| Hyror garage | 111 936 | 111 272 |
| Hyror parkeringar | 83 418 | 85 243 |
| Gemensamhetsel | 324 039 | 338 219 |
| TV, bredband, telefoni | 128 400 | 128 400 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 16 293 | 18 843 |
| Övriga intäkter | -10 | 1 676 |
| Summa | 6 489 942 | 6 513 654 |

Not 3 Driftskostnader

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|------------------|------------------|
| Löpande underhåll | 318 218 | 290 188 |
| Periodiskt underhåll | 395 347 | 950 978 |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 237 859 | 277 755 |
| Uppvärmningskostnad | 403 502 | 422 409 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 443 919 | 451 878 |
| Elavgifter | 758 590 | 864 543 |
| Renhållning | 105 497 | 168 473 |
| Snöröjning | 74 159 | 24 027 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 8 315 | 15 508 |
| Fastighetsförsäkringar | 56 419 | 54 253 |
| Kabel-tv | 346 458 | 345 437 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 153 605 | 148 576 |
| Summa | 3 301 888 | 4 014 025 |

Not 4 Personalkostnader

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen | 56 950 | 71 150 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 7 229 | 7 702 |
| Summa | 64 179 | 78 852 |

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 54 346 204 | 53 253 539 |
| Årets anskaffningar | 0 | 1 092 665 |
| Utgående anskaffningsvärde | 54 346 204 | 54 346 204 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -10 991 740 | -10 326 224 |
| Årets avskrivning | -692 137 | -665 516 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 683 877 | -10 991 740 |
| Mark | 2 775 000 | 2 775 000 |
| Summa bokfört värde | 45 437 327 | 46 129 464 |
| Taxeringsvärde byggnader | 49 513 000 | 49 513 000 |
| Taxeringsvärde mark | 16 977 000 | 16 977 000 |
| | 66 490 000 | 66 490 000 |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 65 200 000 | 65 200 000 |
| Lokaler | 1 290 000 | 1 290 000 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 54 528 000 | 54 528 000 |
| | 54 528 000 | 54 528 000 |

Not 7 Pågående nyanläggningar

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Under året nedlagda kostnader, moloker | 440 748 | 0 |
| Summa bokfört värde | 440 748 | 0 |

Not 8 Maskiner och inventarier

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde inventarier | 154 165 | 48 727 |
| Årets anskaffningar | 0 | 105 438 |
| Ackumulerad avskrivning | -59 271 | -48 727 |
| Summa | 94 894 | 105 438 |

Not 9 Kassa och bank

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Kassa | 1 871 | 1 280 |
| Nordea företagskonto | 8 609 | 4 313 |
| Swedbank företagskonto | 2 690 150 | 1 777 415 |
| Swedbank sparkonto företag | 1 864 322 | 1 864 172 |
| Summa | 4 564 952 | 3 647 180 |

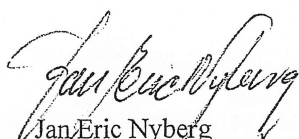
Not 10 Skuld till kreditinstitut

| | <u>Ränta</u> | <u>Amortering kommande år</u> | <u>Skuld</u> | <u>Omsättes</u> |
|---|--------------|-----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Swedbank | 2,91% | 201 708 | 10 186 314 | 2018-03-27 |
| Swedbank | 2,15% | 130 000 | 12 220 000 | 2019-08-23 |
| Stadshypotek | 1,18% | <u>200 000</u> | <u>16 850 000</u> | 2022-04-30 |
| Summa fastighetslån | | 531 708 | 39 256 314 | |
| Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld | | | -531 708 | |
| Summa långfristig del | | | 38 724 606 | |

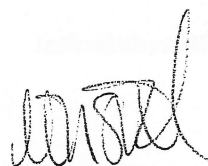
Not 11 Övriga skulder

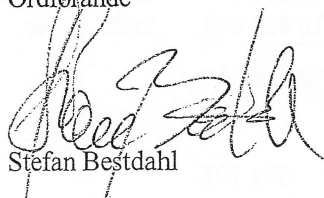
| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Momsskuld | 0 | 184 |
| Personalskatt | 19 830 | 0 |
| Sociala avgifter | 7 229 | 0 |
| Summa | 27 059 | 184 |

Sundsvall 2018-03-19


Jan Eric Nyberg
Ordförande


Ulf Norgren


Elin Strid


Stefan Bestdahl


Arne Noréus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-03

KPMG



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bokhållaren, org. nr 716414-1843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bokhållaren för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 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 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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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 Bostadsrättsföreningen Bokhållaren för år 2017 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 fortlopande 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.

Sundsvall den 3 april 2018

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor