Bostadsrättsföreningen BoKlok Kolonin

769623-8406

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Kolonin

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Dan Norén	Ordförande
Robert Hall	Sekreterare
Ida Falk	Kassör
Arne Eklund	Ledamot
Rolf Andersson	Suppleant
Magnus Cederholm	Suppleant
Evgeny Lachkov	Suppleant
Katarina Melander	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Rolf Andersson, Magnus Cederholm, Arne Eklund, Ida Falk, Robert Hall, Evgeny Lachkov, Katarina Melander och Dan Norén.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Finnsta 1:302	2012	Upplands-Bro kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

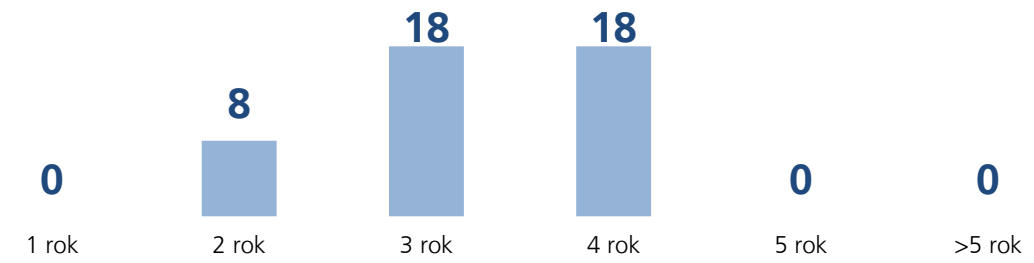
Uppvärmning sker via bergvärmepump.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 9 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 106 m², varav 3 106 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	**År**
Rensning av brunnar	2016

Planerat underhåll	**År**
Obligatorisk ventilationskontroll	2018

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
JKM	VVS
Ekolsunds Larm & Lås	Låssystem
Securitas Sverige AB	Jourservice
Telia	TV, bredband, IP-telefoni
E-On	El
E-On	Värme
Upplands-Bro kommun	VA, sophämtning
Österåkers Bostadsrättsförvaltning	Lägenhetsförteckning, ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi
Den 1 januari 2017 höjdes årsavgiften för alla lägenheter med 2 %, i enlighet med den ekonomiska planen, som anger en höjning av avgifterna med 2 % årligen.

Två lån har under året satts om, vilket sänkt föreningens räntekostnader. En extra amortering om 500 000 SEK gjordes i samband med omsättningen av ett av föreningens lån i september.

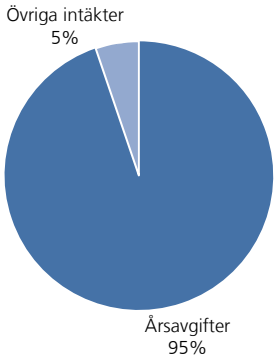
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

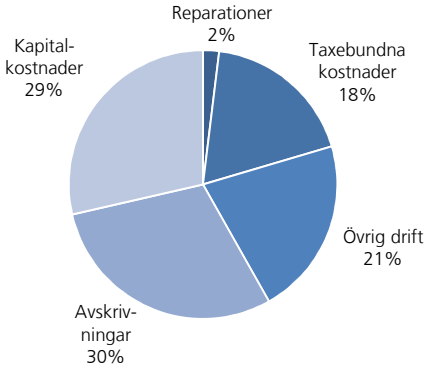
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2016**	**2015**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 353 391**	**1 319 226**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 447 118	2 473 797
Finansiella intäkter	0	45
Minskning kortfristiga fordringar	50 911	0
Ökning av kortfristiga skulder	101 545	0
	2 599 574	**2 473 842**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 041 725	1 020 524
Finansiella kostnader	697 233	932 443
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 802
Minskning av långfristiga skulder	580 000	395 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	89 908
	2 318 958	**2 439 677**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 634 007**	**1 353 391**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**280 616**	**34 165**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen påbörjat arbetet med att omarbeta föreningens stadgar, eftersom vissa lagar som påverkar stadgarna trädde i kraft under 2016.

Föreningen har under året gjort sig av med huvudnycklarna, varje lägenhet ansvarar nu för sitt eget låssystem.

Vår ekonomiska förvaltare har under året bytt system vilket påverkat föreningen, och lett till mycket merarbete för styrelsen. Bytet har även lett till ändrade rutiner som påverkar medlemmarna, t.ex. när det gäller avisering av avgifter.

Styrelsen har under året fortsatt planera för ett föreningshus, ett första beslut om detta togs på förra årsstämman. Kommunen har dock åsikter om hur mycket, och vilken, mark som får bebyggas och därför har arbetet gått långsamt. Styrelsens åsikt är fortsatt att föreningen behöver ett föreningshus, om styrelsen på ett effektivt sätt ska kunna sköta sina uppgifter. Tills vidare har styrelsen köpt in ett dokumentskåp (januari 2017) så att alla papper kan förvaras på en säker plats och inte hemma hos de olika styrelsemedlemmarna.

En vattenläcka i ett hus under sommaren visade sig bero på ett fel i ett avloppsrör. Styrelsen har under hösten och vintern haft en dialog med BoKlok om detta, och eventuellt kan det krävas åtgärder under 2017 för att säkerställa att det inte finns fler felaktiga rör och avlopp i husen.

Under hösten upptäcktes även en knäckt kakelplatta i ett badrum. En inspektion, som föreningen bekostade, visade att det saknades kakelfix bakom plattorna. Detta har lett till att BoKlok under vintern 2017 åtgärdat de lägenheter som inte bytte golvmatta 2015 (i dessa innebar mattbytet att en ytterligare kakelrad lades till och stärkte upp den kaklade ytan så att ytterligare åtgärd enligt BoKlok inte behövs). Åtgärden nu bestod i att ytterligare kakelfix sprutades upp under den nedersta kakelraden. Detta var en åtgärd som gjordes enligt den garanti vi har, och den belastar inte föreningens ekonomi.

Tillsammans hjälptes vi i oktober, på en städdag, åt att fylla på jord i alla häckar. En firma har också under sommaren rensat våra häckar och styrelsen avser att under 2017 fortsätta ta in hjälp när det gäller skötseln av trädgården.

Värmepannan i UC har under året krävt fortsatt arbete från styrelsens sida, och vi kommer även under 2017 att bevaka den noga för att den ska fungera optimalt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 9 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	742	742	727	717
Lån/m² bostadsrättsyta	11 404	11 590	11 718	11 756
Elkostnad/m² totalyta	77	64	84	91
Vattenkostnad/m² totalyta	43	44	41	29
Kapitalkostnader/m² totalyta	224	300	365	380
Soliditet (%)	56	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13	-201	-351	351
Nettoomsättning (tkr)	2 447	2 451	2 402	2 371

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 106 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	46 595 000	0	0	46 595 000
Fond för yttre underhåll	594 376	93 180	136 500	364 696
S:a bundet eget kapital	**47 189 376**	**93 180**	**136 500**	**46 959 696**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-719 851	-93 180	-337 125	-289 546
Årets resultat	-13 340	-13 340	200 625	-200 625
S:a ansamlad förlust	**-733 191**	**-106 520**	**-136 500**	**-490 171**
S:a eget kapital	**46 456 185**	**-13 340**	**0**	**46 469 525**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-13 340
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-626 671
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 180
summa balanserat resultat	**-733 191**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-144 820
att i ny räkning överförs	**-878 011**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 446 778	2 450 797
Övriga rörelseintäkter	Not 3	340	23 000
Summa rörelseintäkter		**2 447 118**	**2 473 797**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-710 021	-770 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 631	-195 252
Personalkostnader	Not 6	-54 073	-54 317
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-721 500	-721 500
Summa rörelsekostnader		**-1 763 225**	**-1 742 024**
RÖRELSERESULTAT		**683 893**	**731 773**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697 233	-932 443
Summa finansiella poster		**-697 233**	**-932 398**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-13 340**	**-200 625**
ÅRETS RESULTAT		**-13 340**	**-200 625**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	80 792 167	81 513 667
Summa materiella anläggningstillgångar		**80 792 167**	**81 513 667**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**80 792 167**	**81 513 667**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 427	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	883	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	56 221
Summa kortfristiga fordringar		**5 310**	**56 221**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 634 008	1 353 391
Summa kassa och bank		**1 634 008**	**1 353 391**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 639 318**	**1 409 612**
SUMMA TILLGÅNGAR		**82 431 485**	**82 923 279**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 595 000	46 595 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	594 376	364 696
Summa bundet eget kapital		**47 189 376**	**46 959 696**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-719 851	-289 546
Årets resultat		-13 340	-200 625
Summa fritt eget kapital		**-733 191**	**-490 171**
SUMMA EGET KAPITAL		**46 456 185**	**46 469 525**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	35 340 000	35 920 000
Summa långfristiga skulder		**35 340 000**	**35 920 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	80 000	80 000
Leverantörsskulder		131 545	44 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	423 754	408 801
Summa kortfristiga skulder		**635 299**	**533 754**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**82 431 484**	**82 923 279**

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2016**	**2015**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	**2015**
Årsavgifter	2 303 965	2 303 952
Hyror parkering	16 350	10 550
Kabel-TV intäkter	59 136	0
Bredbandsintäkter	59 136	118 272
Överlåtelse/pantsättning	8 204	18 022
Öresutjämning	-13	1
	2 446 778	**2 450 797**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	**2015**
Övriga intäkter	340	23 000
	340	**23 000**

Not 4	DRIFTKOSTNADER	**2016**	**2015**
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	5 475
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 000	27 925
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 376	0
	Snöröjning/sandning	27 179	50 269
	Gård	5 528	0
	Serviceavtal	24 335	0
	Förbrukningsmateriel	6 600	9 756
		106 018	**93 425**
	Reparationer		
	Installationer	16 106	0
	VVS	8 500	0
	Värmeanläggning/undercentral	23 468	0
		48 074	**0**
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	47 500
	Installationer	22 000	0
	Huskropp utvändigt	0	54 000
		22 000	**101 500**
	Taxebundna kostnader		
	El	238 739	199 659
	Vatten	134 166	136 355
	Sophämtning/renhållning	78 431	78 529
		451 336	**414 543**
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 593	42 510
	Kabel-TV	0	118 767
	Övriga fastighetskostnader	0	210
		82 593	**161 487**
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**710 021**	**770 955**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2016**	**2015**
	Kreditupplysning	187	0
	Tele- och datakommunikation	151 936	2 648
	Inkassering avgift/hyra	170	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	17 500
	Föreningskostnader	4 375	11 230
	Fritids- och trivselkostnader	3 964	0
	Förvaltningsarvode	67 111	48 242
	Förvaltningsarvoden övriga	27 011	0
	Administration	9 297	8 078
	Korttidsinventarier	0	8 189
	Konsultarvode	3 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 580	5 290
	Övriga driftskostnader	0	94 076
		277 631	**195 252**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2016**	**2015**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 400	44 500
	Löner	0	3 226
	Sociala kostnader	9 673	6 591
		54 073	**54 317**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2016**	**2015**
	Byggnad	721 500	721 500
		721 500	**721 500**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 050 000	83 050 000
	Utgående anskaffningsvärde	**83 050 000**	**83 050 000**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 536 333	-814 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-721 500	-721 500
	Utgående avskrivning enligt plan	**-2 257 833**	**-1 536 333**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**80 792 167**	**81 513 667**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 900 000	10 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 400 000
		41 800 000	**39 400 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 800 000	39 400 000
		41 800 000	**39 400 000**

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2016-12-31**	**2015-12-31**
	Fordringar	883	0
		883	**0**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Övrigt	0	5 805
Försäkring	0	32 758
Förvaltningsarvode	0	12 368
Bostadsrätterna	0	5 290
	0	**56 221**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	364 696	116 216
Reservering enligt stadgar	93 180	0
Reservering enligt stämmobeslut	238 000	248 480
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-101 500	0
Vid årets slut	**594 376**	**364 696**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,030 %	11 420 000	12 000 000	2017-09-25
Swedbank	3,340 %	12 000 000	12 000 000	2017-10-02
Swedbank	1,110 %	12 000 000	12 000 000	2018-08-24
Summa skulder till kreditinstitut		**35 420 000**	**36 000 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000	
		35 340 000	**35 920 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 020 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Fastighetsinteckningar	36 555 000	36 555 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 kommer styrelsen att arbeta vidare med frågan om avloppsrören. Eventuellt kommer åtgärder att krävas i husen.

Styrelsen ser även över förvaltningsavtalet med Österåkers Bostadsrättsförvaltning/SBC och kommer eventuellt att byta förvaltare till årsskiftet. Detta eftersom vi inte är nöjda med nuvarande förvaltare.

Om de föreslagna stadgarna godkänns av årsstämman kommer styrelsen att kalla till en extrastämma under tidig höst för att ta ytterligare ett beslut i frågan (två stämmor krävs för att godkänna nya stadgar).

Under vintern lanserade vi vår nya hemsida, som är byggd utifrån Bostadsrätternas mall, och som också ligger på deras server. Adressen till sidan är dock densamma som tidigare, www.brfkolonin.se

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Arvoden	44 500	0
Sociala avgifter	13 982	0
Ränta	157 765	0
Förutbetalda avgifter och hyror	207 507	137 775
Upplupna kostnader	0	271 026
	423 754	**408 801**

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 15 / 3 2017

Dan Norén
Ordförande

Robert Hall
Sekreterare

Ida Falk
Kassör

Arne Eklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2017

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Kolonin, org. nr 769623-8406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Kolonin för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Kolonin för år 2016 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.

Solna den 9 april 2017

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust.

Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum.

Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm).

Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

Driftkostnader
Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader
Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll
Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar
Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar
Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar
Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder
Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder
De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet
Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond
Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter
Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelsen
Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig, undertecknad och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

- - - -