



Årsredovisning 2017

Brf Bolmen 1

Org. 769618-3008

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 13 |

Kontaktinformation

Brf Bolmen 1, c/o Wikén Bolmensvägen 22, 120 50 Årsta
info@brfbolme1.se
www.brfbolmen1.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Bolmen 1 i Stockholms kommun förvärvades 2009-12-07.

Föreningens fastigheter består av nio flerbostadshus på adress Bolmensvägen 2-22 och Möckelvägen 1-23. Fastigheten byggdes 1943 och har värdeår 1995.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7479 kvm, varav 6807 kvm utgör lägenhetsyta och 672 kvm lokalyta. I föreningen finns 15 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

42 st 1 rum och kök
92 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 134 upplåtna med bostadsrätt och 21 med hyresrätt.

Föreningen har 21 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Underhållsplanen som föreningen upprättade år 2011 används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Planen uppdateras fortlöpande.

| Tidigare års genomförda åtgärder | År |
|-------------------------------------------------|-----------|
| OVK Besiktning | 2016 |
| Stamspolning | 2016 |
| Takunderhåll - säkring av tegel och takpannor | 2016 |
| Hyreslägenheter besiktade och åtgärder vidtagna | 2016 |
| Markarbete avloppsrör | 2015 |
| Fönstermålning/renovering | 2013-2015 |
| Balkonger | 2013-2015 |

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-08 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-10-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-04-21. Styrelsen har sitt säte i Årsta, Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 175 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 27. Antalet medlemmar som utträtt under året är 29. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 173. Under året har 19 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-03-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|----------------|
| Anja Wikén | ledamot/ordf. |
| Sven Eriksson | ledamot/kassör |
| Anna-Carin Ögren | ledamot/sekr. |
| Heinz Albrecht | ledamot |
| Amanda Johansson | ledamot |
| Karolina Nordh | ledamot |
| Ylva Tapp | ledamot |
| Leo Lingvide | suppleant |

Till **revisor** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Kristina Lohufvud och Axel Siltberg varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2017 är -265 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -1 101 Kkr. Förändringen beror främst på minskade kostnader för drift och övriga externa kostnader även räntekostnaderna är mindre än föregående år. Föreningen har även något ökade intäkter från lokalhyresgäster.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme som uppgår till 1 238 Kkr för 2017.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 193 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 928 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 928 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig

värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 048 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 20 Kkr och lagt ner 130 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2018 beslutade föreningens styrelse att lämna avgifterna oförändrade även under 2018.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

| Genomförd åtgärd | Kkr |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Energilampor i trappuppgångar med rörelse och ljusrelä samt översyn av energibesparande åtgärder | 182 |
| Avhjälpt avloppsproblem på Bolmensvägen 18-22 | 94 |
| Åtgärdat fläktar | |

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 100 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

| Planerad åtgärd | År |
|------------------------------------|------------|
| Målning av samtliga trappuppgångar | Våren 2018 |
| Filmning av avlopp i huskroppar | 2018 |

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|----------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 116 256 303 | 9 135 141 | 201 515 | -11 279 491 | -1 101 029 | 113 212 439 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 277 016 | | | |
| Ianspråktagande yttre fond | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -1 378 045 | 1 101 029 | |
| Upplåtelser | | | | | | |
| Kapitaltillskott | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | -264 919 | -264 919 |
| Belopp vid årets utgång | 116 256 303 | 9 135 141 | 478 531 | -12 657 536 | -264 919 | 112 947 520 |

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 5 408 | 5 274 | 5 068 | 4 972 | 5 177 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -265 | -1 101 | -1 945 | -2 193 | -2 099 |
| Soliditet, % | 75,6 | 75,72 | 75,77 | 70,72 | 76,34 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 538 | 538 | 538 | 527 | 513 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 5 950 | 5 954 | 5 957 | 5 957 | 6 047 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 19 788 | 19 788 | 19 788 | 19 788 | 19 924 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,18 | 2,06 | 2,54 | 3,62 | 3,87 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 24,3 | 23,11 | 23,93 | 24,02 | 23,84 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -12 657 535 |
| Årets resultat | -264 919 |
| | <hr/> |
| | -12 922 454 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 277 016 |
| Ur yttre fond ianspråktagas | - |
| I ny räkning överföres | -13 199 470 |
| | <hr/> |
| | -12 922 454 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

| | | 2017-01-01 | 2016-01-01 |
|---------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 5 408 169 | 5 269 032 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 2 677 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 5 408 169 | 5 271 709 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -3 558 551 | -3 791 492 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -529 037 | -664 841 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 192 722 | -1 194 327 |
| Summa rörelsens kostnader | | -5 280 310 | -5 650 660 |
| Rörelseresultat | | 127 859 | -378 951 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 19 335 | 39 |
| Räntekostnader | | -412 113 | -722 117 |
| Summa finansiella poster | | -392 778 | -722 078 |
| Resultat efter finansiella poster | | -264 919 | -1 101 029 |
| Årets resultat | | -264 919 | -1 101 029 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AO", "KV", "TP", and "STW".

BALANSRÄKNING

| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 143 907 385 | 145 127 350 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | <u>761 811</u> | <u>715 475</u> |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 144 669 196 | 145 842 825 |
| | | | |
| Summa anläggningstillgångar | | 144 669 196 | 145 842 825 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 4 147 | 645 |
| Övriga fordringar | | 62 932 | 19 205 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7 | <u>172 042</u> | <u>168 335</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 239 121 | 188 185 |
| | | | |
| Kassa och bank | | 4 532 694 | 3 484 441 |
| | | | |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 771 815 | 3 672 626 |
| | | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 149 441 011 | 149 515 451 |



BALANSRÄKNING

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 125 391 444 | 125 391 444 |
| Yttre fond | 478 531 | 201 515 |
| Summa bundet eget kapital | 125 869 975 | 125 592 959 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -12 657 535 | -11 279 490 |
| Årets resultat | -264 919 | -1 101 029 |
| Summa fritt eget kapital | -12 922 454 | -12 380 519 |
| Summa eget kapital | 112 947 521 | 113 212 440 |
| Långfristiga skulder | 8 | |
| Skulder till kreditinstitut | 34 935 371 | 34 956 600 |
| Övriga skulder | 104 510 | 89 493 |
| Summa långfristiga skulder | 35 039 881 | 35 046 093 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Kortfristig del av långfristiga skulder | 21 693 | 20 500 |
| Leverantörsskulder | 320 665 | 389 269 |
| Aktuell skatteskuld | 19 773 | 16 250 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 379 | -292 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 088 099 | 831 191 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 453 609 | 1 256 918 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 149 441 011 | 149 515 451 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 127 859 | -378 951 |
| Avskrivningar | 1 192 722 | 1 194 327 |
| Erhållen ränta mm | 19 335 | 39 |
| Erlagd ränta | -412 113 | -722 117 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 927 803 | 93 298 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | -3 502 | 123 089 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | -47 435 | -93 176 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | -68 604 | -236 795 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 264 103 | 10 975 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 072 365 | -102 609 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Inbetalning balkong lgh 41 | 110 513 | 0 |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | -129 606 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -19 093 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ändring kortfristiga finansiella skulder | 0 | 2 900 |
| Amortering långfristiga lån | -5 019 | -11 637 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -5 019 | -8 737 |
| Förändring av likvida medel | 1 048 253 | -111 346 |
| Likvida medel vid årets början | 3 484 441 | 3 595 786 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 532 694 | 3 484 441 |

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning

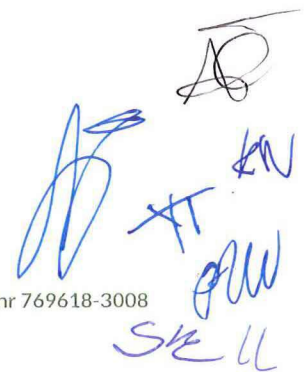
| | |
|-----------------------------------------|------------------|
| Byggnad | 1 % |
| Markanläggningar | 20 % |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8-10% resp. 20 % |

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.



NOTER

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2017 | 2016 |
|-------|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| | Hyresintäkter bostäder | 1 343 678 | 1 334 456 |
| | Hyresintäkter lokaler | 544 503 | 427 381 |
| | Årsavgifter bostäder | 3 160 620 | 3 160 620 |
| | Hyresintäkter p-platser | 69 600 | 35 677 |
| | Övriga hyresintäkter | 112 423 | 128 775 |
| | Bredband | 177 345 | 182 123 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 5 408 169 | 5 269 032 |
| | | | |
| Not 3 | Driftkostnader | 2017 | 2016 |
| | Fastighetsskötsel | 167 660 | 161 045 |
| | Städning | 110 815 | 110 384 |
| | Snöröjning och sandning | 128 165 | 82 774 |
| | El | 119 900 | 111 214 |
| | Fjärrvärme | 1 238 147 | 1 286 244 |
| | Vatten och avlopp | 248 288 | 227 648 |
| | Sophämtning | 107 276 | 118 663 |
| | Kabet-tv och Bredband/stadsnät | 298 506 | 450 359 |
| | Reparationer och underhåll samt yttre skötsel | 831 162 | 922 425 |
| | Fastighetsförsäkring | 65 106 | 57 660 |
| | Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | 237 386 | 229 980 |
| | Övriga driftkostnader | 6 140 | 33 096 |
| | Summa driftkostnader | 3 558 551 | 3 791 492 |
| | | | |
| Not 4 | Övriga externa kostnader | 2017 | 2016 |
| | Revisionsarvode | 27 023 | 31 213 |
| | Ekonomisk förvaltning | 205 218 | 198 100 |
| | Styrelsearvoden | 120 000 | 120 000 |
| | Sociala avgifter | 35 178 | 36 752 |
| | Bankkostnader | 8 707 | 8 941 |
| | Årsstäma, styrelse- och medlemsmöten | 13 936 | 19 636 |
| | Service avgift till Brf-organisation | 4 958 | 0 |
| | Konsultkostnader | 71 676 | 112 272 |
| | Övriga fastighetsadministrativa kostnader | 42 341 | 137 927 |
| | Summa övriga externa kostnader | 529 037 | 664 841 |

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 5 | Byggnader och mark | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
|-------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 152 788 629 | 152 788 629 | | |
| | Inbetalning Balkong | -110 513 | 0 | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 152 678 116 | 152 788 629 | | |
| | Ingående avskrivningar | -7 661 279 | -6 549 617 | | |
| | Årets avskrivningar | -1 109 452 | -1 111 662 | | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 770 731 | -7 661 279 | | |
| | Utgående redovisat värde | 143 907 385 | 145 127 350 | | |
| | Redovisat värde byggnader | 100 083 584 | 101 301 784 | | |
| | Redovisat värde markanläggningar | 22 056 | 23 821 | | |
| | Redovisat värde mark | 43 801 745 | 43 801 745 | | |
| | Summa redovisat värde | 143 907 385 | 145 127 350 | | |
| | Taxeringsvärde | | | | |
| | Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader: | 151 344 000 93 714 000 | 151 344 000 93 714 000 | | |
| Not 6 | Inventarier, verktyg och installationer | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 878 330 | 878 330 | | |
| | Inköp | 129 606 | 0 | | |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 007 936 | 878 330 | | |
| | Ingående avskrivningar | -162 855 | -80 190 | | |
| | Årets avskrivningar | -72 302 | -71 696 | | |
| | Årets avskrivningar | -10 968 | -12 696 | | |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -246 125 | -162 855 | | |
| | Utgående redovisat värde | 761 811 | 715 475 | | |
| Not 7 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
| | Förutbetalda försäkringspremier | 61 750 | 59 375 | | |
| | Övriga upplupna kostnader | 110 292 | 108 960 | | |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 172 042 | 168 335 | | |
| Not 8 | Långfristiga skulder | 2017-12-31 | 2016-12-31 | | |
| | Amortering inom 1 år | 0 | 20 500 | | |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 106 189 | 82 000 | | |
| | Amortering efter 5 år | 34 829 182 | 34 854 100 | | |
| | Summa långfristiga skulder | 34 935 371 | 34 956 600 | | |
| | Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering | Skuld per |
| | | | | 2018 | 2017-12-31 |
| | SBAB 627999 | 2019-09-20 | 1,11 | 21 693 | 4 957 064 |
| | SBAB 628014 | 2019-06-11 | 0,66 | 0 | 15 000 000 |
| | SBAB 628103 | 2020-09-16 | 1,32 | 0 | 15 000 000 |
| | Summa | | | 21 693 | 34 957 064 |
| | Avgår kortfristig del | | | | 21 693 |
| | Summa långfristiga skulder | | | | 34 935 371 |

NOTER

| Not 9 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| | Upplupna styrelsearvoden, soc avg | 137 700 | 157 700 |
| | Upplupet revisionsarvode | 27 250 | 25 000 |
| | Förutbetalda årsavgifter och hyror | 482 031 | 470 868 |
| | Övriga upplupna kostnader | 441 118 | 177 623 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 088 099 | 831 191 |

Övriga noter

| Not 10 | Skulder för vilka säkerheter ställts | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 60 000 000 | 60 000 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 60 000 000 | 60 000 000 |

Årsta 2018-02-08

~~Heinz Albrecht~~



Anja Wikén



Sven Eriksson



Anna-Carin Ögren



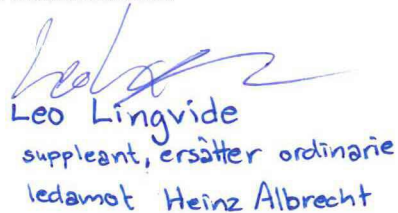
Amanda Johansson



Karolina Nordh



Ylva Trapp



Leo Lingvide
suppleant, ersätter ordinarie
ledamot Heinz Albrecht

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/2-2018.

Baker Tilly Mapema



Staffan Zander

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bolmen 1 org.nr 769618-3008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bolmen 1 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 revisionsssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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. Risker 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 BRF Bolmen 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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





Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

Nacka den 14/2-2018

Baker Tilly Mapema

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

