



Årsredovisning 2018

Brf Bolmen 1

Org. 769618-3008

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Bolmen 1, c/o Lingvide Bolmensvägen 6, 120 50 Årsta
info@brfbolme1.se
www.brfbolmen1.se

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

AM LL

Å. 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 7498 kvm, varav 6807 kvm utgör lägenhetsyta och 691 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 135 upplåtna med bostadsrätt och 20 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
Avhjälpt avloppsproblem på Bolmensvägen 18-22	2017
Energilampor i trappuppgångar med rörelse och ljusrelä samt översyn av energibesparande åtgärder	2017
Åtgärdat fläktar	2017
OVK besiktning	2017
Stampolning	2016
Takunderhåll - säkring av tegel och takpannor	2016
Hyreslägenheter besiktade och åtgärder vidtagna	2016
Markarbete avloppsrör	2016
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 Förvaltning i Östersund 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 173 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 31. Antalet medlemmar som utträtt under året är 31. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 174. Under året har

24 överlåtelse skett samt en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 168 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-03-13 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Leo Lingvide	ledamot/ordf.
Sven Eriksson	ledamot/kassör
Alexander Moser	ledamot/sekr.
Heinz Albrecht	ledamot
Mona Wadefur	suppleant
Gaston Prieto	suppleant

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

Valberedningen består av Hanna Löfgren och Ylva Trapp varav den förstnämnde är sammankallande.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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 2018 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på att föreningen haft höga kostnader för underhåll där bl.a. renoveringen av trapphusen ingår. Resultatet för år 2018 är sämre än resultatet för år 2017 och förändringen beror främst på ökade driftskostnader samt högre kostnader för underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2018 ökat något.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har en av föreningens hyresrätter på 47m2 blivit såld som bostadsrätt vilket inbringade ca: 2,8 Mkr till föreningen. Det finns numera även möjlighet att sortera matavfall i våra soprum. Kärll finns både i soprum mellan Möckelvägen 5-7 och 17-19

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelse har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. *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 2019 beslutade föreningens styrelse om en avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 1 januari 2019.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Målning och renovering samtliga trapphus	1 220
Stensättning på gården mellan Bolmensvägen 22 och Möckelvägen 23	79

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 355 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	Kostnad/Kkr.
Lagning av dagvattenbrunn Möckelvägen 1	2019	100
Filma avloppsledning	2019	150
Installation avluftare fjärrvärme	2019	50
Byta namnlappar dörr och porttavla	2019	55

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 256 303	9 135 141	478 531	-12 657 535	-264 919	112 947 521
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			277 016			
Avsättning till balkongfond			52 929			
Balanseras i ny räkning				-541 935	264 919	
Upplåtelser	933 993	1 896 007				
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-1 332 469	-1 332 469
Belopp vid årets utgång	117 190 296	11 031 148	808 476	-13 199 470	-1 332 469	111 615 052

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	5 499	5 408	5 068	4 972	4 972
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 332	-265	-1 945	-2 193	-2 193
Soliditet, %	75,9	75,6	75,77	70,72	70,72
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	530	538	538	527	527
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 899	5 950	5 957	5 957	5 957
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	19 789	19 788	19 788	19 788	19 788
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,01	1,18	2,54	3,62	3,62
Fastighetens belåningsgrad, % **	24,5	24,3	23,93	24,02	24,02

* 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	-13 199 470
Årets resultat	-1 332 469
	<hr/>
	-14 531 939
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	277 016
Till balkongfond avsätts	52 929
I ny räkning överföres	-14 861 884
	<hr/>
	-14 531 939

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

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyrsintäkter	2	5 453 999	5 408 169
Övriga rörelseintäkter		44 530	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 498 529	5 408 169
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 792 892	-3 558 551
Övriga externa kostnader	4	-330 997	-373 859
Personalkostnader	5	-155 585	-155 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 206 712	-1 192 722
Summa rörelsens kostnader		-6 486 186	-5 280 310
Rörelseresultat		-987 657	127 859
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 222	19 335
Räntekostnader		-352 034	-412 113
Summa finansiella poster		-344 812	-392 778
Resultat efter finansiella poster		-1 332 469	-264 919
Årets resultat		-1 332 469	-264 919

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	142 797 933	143 907 385
Inventarier, verktyg och installationer	7	712 139	761 811
Summa materiella anläggningstillgångar		143 510 072	144 669 196
Summa anläggningstillgångar		143 510 072	144 669 196
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 147
Övriga fordringar		15 038	62 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	173 867	172 042
Summa kortfristiga fordringar		188 905	239 121
Kassa och bank		7 139 177	4 532 694
Summa omsättningstillgångar		7 328 082	4 771 815
SUMMA TILLGÅNGAR		150 838 154	149 441 011

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	128 221 444	125 391 444
Yttre fond	755 547	478 531
Balkongfond	52 929	0
Summa bundet eget kapital	129 029 920	125 869 975
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-13 199 471	-12 657 535
Årets resultat	-1 332 469	-264 919
Summa fritt eget kapital	-14 531 940	-12 922 454
Summa eget kapital	114 497 980	112 947 521
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	34 911 872	34 935 371
Övriga skulder	104 510	104 510
Summa långfristiga skulder	35 016 382	35 039 881
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	23 492	21 693
Leverantörsskulder	375 277	320 665
Aktuell skatteskuld	19 322	19 773
Övriga kortfristiga skulder	1 317	3 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	904 384	1 088 099
Summa kortfristiga skulder	1 323 792	1 453 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	150 838 154	149 441 011

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-987 657	127 859
Avskrivningar	1 206 712	1 192 722
Erhållen ränta mm	7 222	19 335
Erlagd ränta	-352 034	-412 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-125 757	927 803
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	4 147	-3 502
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	46 070	-47 435
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	54 612	-68 604
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-186 228	264 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-207 156	1 072 365
Investeringsverksamheten		
Inbetalning balkong lgh 41	0	110 513
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-47 588	-129 606
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 588	-19 093
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	933 993	0
Upplåtelseavgifter	1 896 007	0
Balkongfond	52 929	0
Amortering långfristiga lån	-21 700	-5 019
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 861 229	-5 019
Förändring av likvida medel	2 606 485	1 048 253
Likvida medel vid årets början	4 532 693	3 484 439
Likvida medel vid årets slut	7 139 178	4 532 693

AM LL
H.S.

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 1 337 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.

AM LL
A. SR

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	3 162 035	3 160 620
	Hyresintäkt lokaler	554 373	544 502
	Hyresintäkter bostäder	1 342 555	1 343 678
	Hyresintäkter p-plats	72 000	69 600
	Övriga hyresintäkter	136 321	112 424
	Bredband	186 715	177 345
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 453 999	5 408 169
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	172 195	167 660
	Städning	125 643	110 815
	Snöröjning och sandning	155 620	128 165
	El	140 147	119 900
	Fjärrvärme	1 301 898	1 238 147
	Vatten och avlopp	218 543	248 288
	Sophämtning	179 588	107 276
	Kabel-tv och Bredband/stadsnät	288 996	298 506
	Underhåll av gemensamma utrymmen	1 211 460	0
	Reparationer och underhåll samt yttre skötsel	632 149	831 162
	Fastighetsförsäkring	68 048	65 106
	Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	240 554	237 386
	Övriga driftkostnader	58 051	6 140
	Summa driftkostnader	4 792 892	3 558 551
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	36 936	27 023
	Ekonomisk förvaltning	210 081	205 218
	Bankkostnader	10 608	8 707
	Årsstäma, styrelse- och medlemsmöten	4 589	13 936
	Service avgift till Brf-organisation	5 042	4 958
	Konsultkostnader	2 919	71 676
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	2 356	6 760
	Övriga externa tjänster	58 466	35 581
	Summa övriga externa kostnader	330 997	373 859
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvode	120 000	120 000
	Sociala avgifter	35 585	35 178
	Summa personalkostnader	155 585	155 178

AM LL
A. Sjö

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	152 678 116	152 788 629		
	Inbetalning Balkong	0	-110 513		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 678 116	152 678 116		
	Ingående avskrivningar	-8 770 731	-7 661 279		
	Årets avskrivningar	-1 109 452	-1 109 452		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 880 183	-8 770 731		
	Utgående redovisat värde	142 797 933	143 907 385		
	Redovisat värde byggnader	98 975 897	100 083 584		
	Redovisat värde markanläggningar	20 291	22 056		
	Redovisat värde mark	43 801 745	43 801 745		
	Summa redovisat värde	142 797 933	143 907 385		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	151 344 000 93 714 000	151 344 000 93 714 000		
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	1 007 936	878 330		
	Inköp	47 588	129 606		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 055 524	1 007 936		
	Ingående avskrivningar	-246 125	-162 855		
	Årets avskrivningar	-84 657	-72 302		
	Årets avskrivningar	-12 603	-10 968		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-343 385	-246 125		
	Utgående redovisat värde	712 139	761 811		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Förutbetalda försäkringspremier	67 858	61 749		
	Övriga upplupna kostnader	106 009	110 293		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 867	172 042		
Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Mottagna depositioner	104 510	104 510		
	Amortering inom 2 till 5 år	114 997	106 189		
	Amortering efter 5 år	34 796 875	34 829 182		
	Summa långfristiga skulder	35 016 382	35 039 881		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	SBAB	2019-09-20	1,11	23 492	4 935 364
	SBAB	2019-06-11	0,66	0	15 000 000
	SBAB	2020-09-16	1,32	0	15 000 000
	Mottagna depositioner				104 510
	Summa			23 492	35 039 874
	Avgår kortfristig del				23 492
	Summa långfristiga skulder				35 016 382

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	157 704	137 700
	Upplupet revisionsarvode	30 000	27 250
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	460 946	482 031
	Övriga upplupna kostnader	<u>255 734</u>	<u>441 118</u>
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	904 384	1 088 099

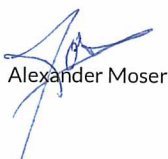
Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
	Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000

Årsta 2019-02-06


Leo Lingvide


Sven Eriksson


Alexander Moser


Heinz Albrecht

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/2 2019.

Baker Tilly Mapema

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bolmen 1, org.nr 769618-3008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bolmen 1 för år 2018.

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 2018 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 revisions sed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.





BAKER TILLY MAPEMA

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 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 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 6 februari 2019

Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

