

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Boklok Stallet  
Org nr: 769630-3507



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Boklok Stallet får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-24.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att kostnader för underhåll har ökat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33 % till 59%.

I resultatet ingår avskrivningar med 525 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 408 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stallet 8 i Östersunds kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 32 lägenheter. I anslutning till husen ligger sju separata förrådsbyggnader med ouppvärmda lägenhetsförråd varav en förrådsbyggnad ligger i anslutning till undercentral samt två miljöhus. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Lingonvägen 9 A-H, 11 A-H, 13 A-H och 15 A-H i Östersund.

Fastigheten är fullvärdigförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
4	12	16	32

### Dessutom tillkommer

Carportplatser	Parkeringsplatser
32	11

Total tomtarea	8 213 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 444 m <sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Stallet GA: tillsammans med Stallet 5, Stallet 9 och Stallet 12. Föreningens andel är 18 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar parkering, grönområde och väg.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 tkr och planerat underhåll för 179 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningen saknar för närvarande underhållsplan då husen är relativt nyuppförda. Föreningen kommer på sikt att införskaffa en underhållsplan som ska användas för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts enligt föreningens stadgar med 73 320 kr (30 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Ventilation	100
Huskropp utvändigt, uteplatser	62
Garage och p-platser	17

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Philip Jämtgård	Ordförande	2020
Alexander Tegelid	Vice ordförande	2020
Susanne Myhre	Sekreterare	2019
Torgny Englund	Ledamot	2020
Fredrik Göransson	Ledamot	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Johan Isberg	Suppleant	2019
Ingela Aili	Suppleant	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Revisor Deloitte Auktoriserad Revisor	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Magnus Engström	Stämman
Audhild Bjerka	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen ändrat avskrivningstiden för byggnaderna från 100 år till 120 år.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

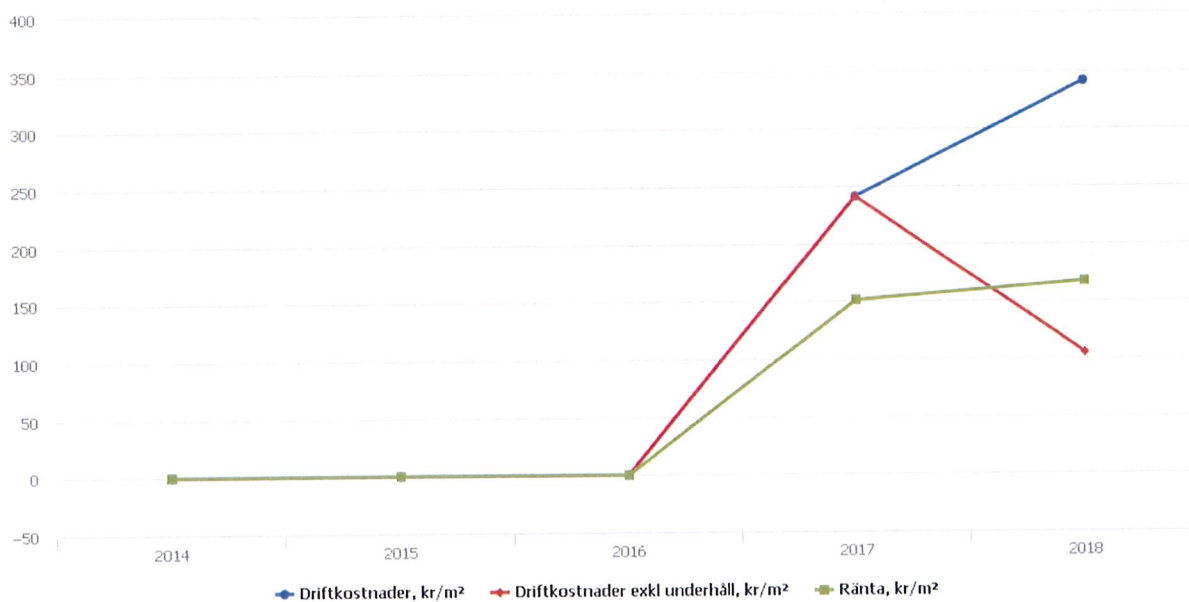
Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2019-01-01 .

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 614 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 658	1 704	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-117	5	0	0	0
Årets resultat	-117	5	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar	408	635	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	335	562	0	0	0
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	30	30	0	0	0
Balansomslutning	79 967	80 450	0	0	0
Soliditet %	55	55	0	0	0
Likviditet %	59	33	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	614	633	0	0	0
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	341	241	0	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	105	241	0	0	0
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	167	151	0	0	0
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	30	0	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	14 576	14 698	0	0	0



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 250 000	73 320	-73 320	4 944
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 944	-4 944
Reservering underhållsfond		73 320	-73 320	
Ianspråktagande av underhållsfond		-146 640	146 640	
Årets resultat				-116 705
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 250 000</b>	<b>0</b>	<b>4 944</b>	<b>-116 705</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-68 376
Årets resultat	-116 705
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-73 320
Årets ianspråktagande av underhållsfond	146 640
<b>Summa</b>	<b>- 111 761</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** -111 761

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 658 408	1 704 458
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 899	-126 109
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 770 307</b>	<b>1 578 349</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-833 552	-590 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 736	16 986
Personalkostnader	Not 6	-52 766	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-524 983	-629 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 478 037</b>	<b>-1 203 211</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>292 270</b>	<b>375 138</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-408 975	-370 194
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408 975</b>	<b>-370 194</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-116 705</b>	<b>4 944</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-116 705</b>	<b>4 944</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	79 543 037	80 068 020
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 543 037</b>	<b>80 068 020</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>79 543 037</b>	<b>80 068 020</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattekonto		21 966	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	44 315	43 423
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 281</b>	<b>43 423</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 9	358 008	338 315
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>358 008</b>	<b>338 315</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>424 289</b>	<b>381 737</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>79 967 326</b>	<b>80 449 757</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	44 250 000	44 250 000	
Fond för yttre underhåll	0	73 320	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>44 250 000</b>	<b>44 323 320</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 944	-73 320	
Årets resultat	-116 705	4 944	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-111 760</b>	<b>-68 376</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>44 138 240</b>	<b>44 254 944</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	35 105 785	35 023 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 105 785</b>	<b>35 023 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	517 215	900 000
Leverantörskulder		14 059	28 302
Skatteskulder		21 966	0
Övriga skulder		0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	170 061	243 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>723 301</b>	<b>1 171 813</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>79 967 326</b>	<b>80 449 757</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 499 808	1 546 858
Hyror, p-platser	158 600	157 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 658 408</b>	<b>1 704 458</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	103 680	108 000
Övriga ersättningar	7 737	1 120
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	42
Övriga rörelseintäkter	480	-235 271
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>111 899</b>	<b>-126 109</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-179 067	0
Reparationer	-16 161	-56 937
Arrendeavgifter	-22 806	0
Försäkringspremier	-32 579	-28 554
Kabel- och digital-TV	-113 000	-36 400
Snö- och halkbekämpning	-89 038	-64 999
Förbrukningsinventarier	-21 708	-11 942
Vatten	-63 114	-71 562
Fastighetsel	-47 937	-63 591
Uppvärmning	-167 256	-178 314
Sophantering och återvinning	-80 885	-77 917
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-833 552</b>	<b>-590 216</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-39 884	-43 334
IT-kostnader	-1 177	-89 854
Arvode, yrkesrevisorer	-12 500	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 385	-9 594
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 240	-1 120
Bankkostnader	-1 550	-835
Övriga externa kostnader	0	186 723
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-66 736</b>	<b>16 986</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-44 000	0
Sociala kostnader	-8 766	0
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-52 766</b>	<b>0</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

**Vid årets början**

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	62 998 000	54 574 606
Mark	17 700 000	17 700 000
	<b>80 698 000</b>	<b>72 274 606</b>

Årets anskaffningar		
Byggnad, (pågående nybyggnad)	0	8 423 394
Summa anskaffningsvärde	80 698 000	80 698 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-629 980	0
	-629 980	0

Årets avskrivning		
Byggnader	-524 983	- 629 980
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 154 963	-629 980

Restvärde enligt plan vid årets slut	79 543 037	80 068 020
Varav		
Byggnader	61 843 037	62 368 020
Mark	17 700 000	17 700 000

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 682	29 790
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 633	13 633
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>44 315</b>	<b>43 423</b>

#### Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	3 123	3 123
Transaktionskonto	354 885	335 192
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>358 008</b>	<b>338 315</b>

#### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	35 623 000	35 923 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-517 215	-900 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 105 785</b>	<b>35 023 000</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,03%	2020-07-30	9 037 000,00	150 000,00	8 887 000,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-01-30	8 887 000,00	75 000,00	8 812 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-01-30	9 037 000,00	75 000,00	8 962 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-01-30	8 962 000,00	0,00	8 962 000,00
<b>Summa</b>			<b>35 923 000,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>35 623 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	39 578	39 962
Upplupna elkostnader	6 133	8 973
Upplupna värmekostnader	19 194	37 252
Upplupna kostnader för renhållning	4 334	3 106
Upplupna revisionsarvoden	8 750	12 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	92 072	141 418
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>170 061</b>	<b>243 211</b>

#### Not Ställda säkerheter

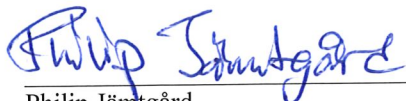
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	36 448 000	36 448 000

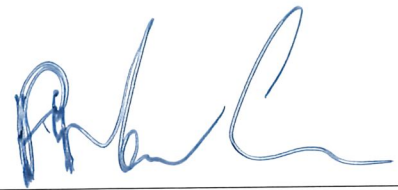
#### Not Eventualförpliktelser

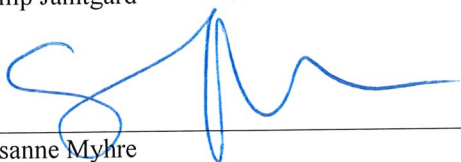
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

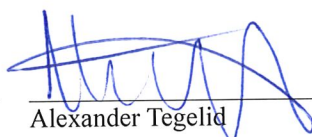
Styrelsens underskrifter

Östersund 23/4 2019  
Ort och datum

  
Philip Jämtgård


  
Fredrik Göransson

  
Susanne Myhre

  
Alexander Tegelid

  
Torgny Englund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-20

  
Lars Magnusson  
Deloitte AB  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boklok Stallet  
organisationsnummer 769630-3507

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boklok Stallet för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 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 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 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. 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,

ke

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 Boklok Stallet för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 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 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 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.

Östersund den 20 maj 2019

Deloitte AB



Lars Magnusson  
Auktoriserad revisor

# BRF Boklok Stallet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
BRF Boklok Stallet i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

