

# **ÅRSREDOVISNING 2019**

**Brf BoKlok Pilevallen i Oxie**  
**769622-6112**

Räkenskapsåret

**2019-01-01 – 2019-12-31**

## **Innehållsförteckning**

## **Sida**

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen  
mfluur@hotmail.com  
lars.mauritzson@telia.com

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB  
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf BoKlok Pilevallen i Oxie får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)**

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

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-19 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-10-09.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Malmö Solskiftet 2, Malmö kommun.  
Föreningens gatuadress: Stensåkervägen 201–239 (udda nummer) 238 33 Oxie

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa Försäkrings AB. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Mikael Fluor	Ledamot	2021
Lars Mauritzson	Ledamot	2021
Leif Boström	Ledamot	2021
Ann Charlott Holmqvist	Suppleant	2020
Andreas Uzon	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 stycken protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor som vår revisionsfirma KPMG AB utser:

*M.*

### **Valberedning**

Lena Hagberg och Eva-Christin Hjelt

### **Förvaltning**

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

### **Information om fastigheten**

Fastigheten Malmö Solskiftet 2 har en tomtareal om 6 531 kvm. Marken innehas med äganderätt. Byggnads- och värdeår är 2011. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av fem stycken tvåvåningshus med 6 lägenheter i varje huskropp, totalt 30 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 34 parkeringsplatser varav 4 stycken är besöksparkeringar. Den totala boytan uppgår till 4 092 kvm.

### **Lägenhetsfördelning**

10 stycken 2 rum och kök  
10 stycken 3 rum och kök  
10 stycken 4 rum och kök

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-20  
Förteckning över de 19 närvarande medlemmarna upprättades.  
16 stycken lägenheter var representerade och 4 stycken lägenheter var representerade via ombud. Total röstlängd blir därmed 20 stycken. Förteckningen godkändes som röstlängd.

### **Föreningsaktiviteter under året**

Vid föreningsstämman valdes ordinarie ledamöterna på 2 år istället för stadgarnas 1 år. Detta för att få mer kontinuitet och förhindra att hela styrelsen avgår samtidigt. Suppleanterna valdes på 1 år.

Föreningen har vidare införskaffat diverse verktyg till bland annat klippning av längre grenar, lövblås samt en högtryckstvätt. Alla verktyg som föreningen införskaffar är det fritt fram att låna vid behov.  
Under året hade vi 2 stycken gårdsdagar där vi gemensamt rensade och gjorde fint i vårt område. Vi vill tacka alla som tog sig tid och hjälpte till.

Föreningen har även under året lagt om två lån på varav ett på cirka 5 miljoner och ett på 10 miljoner med bindningstiden på 5 år med en ränta på 0,98 på 5 miljonerslånet respektive 0,981 på 10 miljonerslånet.

### **Underhållsaktiviteter under året**

SIMAB har utfört en rensning och kontroll av våra ventilationssystem i samtliga lägenheter. Alla ventilationer är godkända och de fel som fanns åtgärdades.

ML

Vi har under året haft NOMOR ute som sköter vår skadedjursbekämpning då vi haft påhälsning utav möss/råttor igen. För att minska risken för detta skall vi INTE sätta ut mat till småfåglar då det drar till sig skadedjur. Vi har även haft problem med småfåglar som byggt bo uppe i huskanterna på bland annat hus C och D. Plan för detta finns.

Balkonger och loftgångar har också förstärkts under året i enlighet med en EU lag som trätt i kraft. Vid det årliga förebyggande underhållet och servicen av vår fjärrvärmecentral har vår anläggning klassats vara i toppskick.

Snöröjningen fortlöpte med Elledals Fastighetservice AB som genomför snöröjning både hos oss och hos våra BoKlok-grannar på Tuvängen, till en fast kostnad av 22.500 kr/säsong/område.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades 2014 och som sträcker sig fram till 2024.

Vid en exteriör okulär genomgång av våra huskroppar synes dessa vara i mycket gott skick utan några skador, dock så kommer vi att under senare delen av 2020 måla om samtliga huskroppar. Mer information om detta kommer när allt är planerat och datumsatt.

### Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2018 och tidigare:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Terrasser och loftgångar	2015	Ny olja/lack på allt trä
Grönområde vid A-hus	2017	Omplantering av slänt
Korrigerig av avlopp i kök loftgångar	2018 2019	Garantiåtgärd från BoKlok Terrasser och Förstärkning av träkonstruktion, garantiarbete av BoKlok
Rensning samt OVK av ventilationsystem	2019	

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Fasader ommålning under 2020.	2020-2022	2019 enl. plan, kommer utföras

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 35 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 2 stycken överlåtelser.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Avgifter vid upplåtelse i andra hand

Enl. stadgar 2018-10-09 får en avgift tas ut vid andrahandsuthyrning med ett belopp som årligen uppgår till maximalt 10 % av gällande prisbasbelopp (dvs. 4 650 kr år 2019), och denna avgift betalas av bostadsrättshavaren för den del av året som uthyrningen avser.

### Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2019.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade.

*M*

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	847	847	847	847	847
Nettoomsättning	1 726	1 717	1 715	1 716	1 716
Årets resultat	106	170	67	54	-168
Totalt eget kapital	29 381	29 274	29 104	29 037	28 983
Balansomslutning	49 672	49 742	49 636	49 655	49 730
Soliditet, %	59%	59%	59%	58%	58%
Bokfört värde, byggnader och mark	47 310	47 666	48 022	48 378	48 734
Taxeringsv., byggnader och mark	33 200	20 564	20 564	20 564	17 985
Taxeringsvärde, byggnader	26 000	17 800	17 800	17 800	16 000
Låneskuld	20 007	20 117	20 227	20 336	20 446
Låneskuld, kr/kvm	9 904	9 959	10 013	10 067	10 122
Belåningsgrad, %	60%	98%	98%	99%	114%
Amortering under året	110	110	109	110	108
Räntekostnad, genomsnitt %	1,64%	1,83%	2,35%	3,00%	3,10%
Likvida medel	2 310	2 025	1 579	1 244	973
Likviditet, %	596%	451%	389%	327%	243%
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>248</b>	<b>260</b>	<b>239</b>	<b>209</b>	<b>213</b>
<b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>69</b>

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)



## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 100 000	495 528	-491 080	170 019	29 274 467
Disp. enligt stämmobeslut			170 019	-170 019	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		140 000	-140 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-39 313			-39 313
			39 313		39 313
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 100 000</b>	<b>596 215</b>	<b>-421 748</b>	<b>0</b>	<b>29 274 467</b>

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-321 061
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-140 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	39 313
årets vinst	106 267
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-315 481</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-315 481
<b>Summa</b>	<b>-315 481</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

AM



<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 726 067	1 716 699
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 726 067</b>	<b>1 716 699</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-850 420	-748 913
Övriga externa kostnader	4	-24 314	-11 500
Personalkostnader och arvoden	5	-65 231	-65 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-355 944	-355 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 295 909</b>	<b>-1 181 941</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>430 158</b>	<b>534 758</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 313	4 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 204	-369 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-323 891</b>	<b>-364 739</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>106 267</b>	<b>170 019</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>106 267</b>	<b>170 019</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>106 267</b>	<b>170 019</b>

AK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	47 309 782	47 665 726
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 309 782</b>	<b>47 665 726</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 309 782</b>	<b>47 665 726</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		223	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 583	51 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>52 806</b>	<b>51 501</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank		2 309 527	2 024 775
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 309 527</b>	<b>2 024 775</b>

---

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 362 333</b>	<b>2 076 276</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 672 115</b>	<b>49 742 002.</b>
-------------------------	--	-------------------	--------------------

*M*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		29 100 000	29 100 000
Fond för yttre underhåll		596 215	495 528
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 696 215</b>	<b>29 595 528</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-421 748	-491 080
Årets resultat		106 267	170 019
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-315 481</b>	<b>-321 061</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 380 734</b>	<b>29 274 467</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	19 895 121	20 007 394
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10</b>	<b>19 895 121</b>	<b>20 007 394</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		111 580	110 119
Leverantörsskulder		82 272	106 494
Skatteskulder		20 640	39 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	181 768	203 778
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>396 260</b>	<b>460 141</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 672 115</b>	<b>49 742 002</b>

AL

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,85 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var, för räkenskapsåret 2019, 688 kronor per lägenhet.

Från och med år 2022 betalar föreningen full kommunal fastighetsavgift som f.n. är 1.377 kr per lägenhet.

Föreningen har inte något taxeringsvärde lokaler och betalar därmed inte statlig fastighetsskatt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	1 710 241	1 710 240
Intäkt överlåtelse- och panthantering	2 729	6 093
Övriga ersättningar och intäkter	13 096	366
<b>Summa</b>	<b>1 726 066</b>	<b>1 716 699</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	772 628	731 141
Löpande underhåll, se spec. nedan	38 479	17 772
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	39 313	0
<b>Summa</b>	<b>850 420</b>	<b>748 913</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	201 407	191 784
Uppvärmning	169 268	169 925
Vatten & avlopp	69 237	65 809
Avfallshantering	45 284	42 404
Snörenhållning och halkbekämpning	23 400	32 649
Trädgårdsskötsel	43 094	0
Obligatorisk ventilationskontr OVK	2 938	0
Fastighetsförsäkring	35 939	34 399
Självrisk fastighetsförsäkring	0	22 400
Bredband	86 400	61 650
Förbrukningsinventarier/material	8 235	24 716
Förbrukningsmatr. Filter	10 650	10 650
Kommunal fastighetsavgift bostäder	20 640	20 040
Föreningsstämma	3 600	2 474
Föreningsaktiviteter	793	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	42 490	40 455
Kostnad överlåtelse- och panthantering	1 743	3 838
Administrativa kostnader	7 510	7 949
<b>Summa</b>	<b>772 628</b>	<b>731 142</b>
<b>Specifikation löpande underhåll, reparationer</b>		
Löpande underhåll/Rep, material	29 652	0
Installationer ventilation	8 827	15 667
Installationer lås och larm	0	2 105
<b>Summa</b>	<b>38 479</b>	<b>17 772</b>
<b>Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll</b>		
Installation ventilation	39 313	0
<b>Summa</b>	<b>39 313</b>	<b>0</b>

ML

#### Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2019	2018
Extern revisor	12 375	11 500
Konsultarvode	11 938	0
<b>Summa</b>	<b>24 313</b>	<b>11 500</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	50 000	50 000
Ersättning förlorad arbetsförtjänst	2 864	1 968
Sociala avgifter	12 367	13 616
<b>Summa</b>	<b>65 231</b>	<b>65 584</b>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	355 944	355 944
<b>Summa</b>	<b>355 944</b>	<b>355 944</b>

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

#### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	41 800 000	41 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 800 000</b>	<b>41 800 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 934 274	-1 578 330
Årets avskrivningar	-355 944	-355 944
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 290 218</b>	<b>-1 934 274</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 509 782</b>	<b>39 865 726</b>
Bokfört värde byggnader	39 509 782	39 865 726
Bokfört värde mark	7 800 000	7 800 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>47 309 782</b>	<b>47 665 726</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	17 800 000
Taxeringsvärden mark	7 200 000	2 764 000
<b>Summa</b>	<b>33 200 000</b>	<b>20 564 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Malmö Solskiftet 2  
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 2011 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Al

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 555	26 754
Förutbetald kostnad internet	21 709	21 600
Förutbetald administration	3 319	3 146
<b>Summa</b>	<b>52 583</b>	<b>51 500</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	20 600 000	20 600 000
<b>Summa</b>	<b>20 600 000</b>	<b>20 600 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	0,98%	2024-06-19	5 122 286	3 576
Swedbank	0,98%	2024-06-19	9 776 197	100 000
Swedbank	2,03%	2025-10-24	5 108 218	8 004
<b>Summa</b>			<b>20 006 701</b>	<b>111 580</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 20 006 701 (20 117 513) kronor. Under räkenskapsåret har 110 812 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 19 895 121 (20 007 394) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 111 580 (110 119) kronor. På balansdagen utgör 111 580 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 19 448 801 (19 566 918) kronor.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen räntekostnad	32 366	57 135
Förutbetalda hyror och avgifter	137 652	135 643
Upplupen kostnad extern revision	11 750	11 000
<b>Summa</b>	<b>181 768</b>	<b>203 778</b>

ÅÅ

Oxie 2020- 04 - 22



Mikael Fluor  
Ordförande



Lars Mauritzson



Leif Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 23 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilevallen i Oxie, org. nr 769622-6112

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilevallen i Oxie för år 2019.

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 2019 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.

### 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 upp-lyser, 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen BoKlok Pilevallen i Oxie för år 2019 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 försumelse 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 23 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor