

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nyberg

713200-0659

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Christian Wickström	Ordförande
Stoylmina Popova	Styrelseledamot
Ove Mattsson	Styrelseledamot
Jonna Karlsson	Styrelseledamot

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 133 160 kr (149 786 kr) inkl. arbetsgivaravgifter. De sociala avgifterna är lägre än tidigare år då regeringen sänkte nivån på arbetsgivaravgifter under perioden mars till juni 2020.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad via Gjensidige.

Ordinarie revisorer

Per Lindblom	Allians Revision & Redovisning AB
--------------	--------------------------------------

Revisorssuppleanter

Peter Åsheim	Allians Revision & Redovisning AB
--------------	--------------------------------------

Valberedning

Linda Pettersson
Stoylmina Popova

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1086.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 65 (65) bostadsrätter med en total boyta av 3762 (3762) kvm.

Det finns 65 st parkeringsplatser, 14 st garageplatser och 3 MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också bostadsrättstillägg.

Lokaler

Föreningen har 2 st lokaler för näringsverksamhet.

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Pizzeria	122,5	2022-12-31
Bilservice	459,4	2022-12-31

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
16	1 rum & kök	737,8
27	2 rum & kök	1335,2
13	3 rum & kök	907,5
9	4 rum & kök	781,2

Förvaltning

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen anser sig därmed utfört årlig besiktning, några allvarliga fel eller brister har inte upptäckts på fastigheten.

Avtal

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel finns tecknat med El & Fastighetsservice AB (EFS AB). Ekonomisk förvaltning finns tecknat med Järfälla Redovisning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kontrakt för lokalerna har förnyats samt att man har höjt hyrorna för att de ska vara mer anpassade till marknadsmässig hyra.

Nytt avtal med Ownit som gjort att avgift för bredband/fiber sänkts.

Byte av ekonomisk förvaltare.

Dränering utanför pannrummet vid port 23.

Takbesiktning.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 76 (84) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (6) överlåtelser skett och godkänts av styrelsen. Det har även skett ett benefikt fång i form av gåva.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-14.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade.

Fastighetsavgift/skatt

Underlag för bostäder är 0,3% på 29 835 000, total skatt 92 885 kr samt 1,0% av 3 857 000, total skatt 38 570 kr för lokalerna. Skatten beräknas till 131 455 kr för 2020. Fastighetsavgiften är max 1 429 kr per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

Yttre underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 061	2 962	2 954	2 950	2 965
Resultat före avskrivningar	646	665	624	248	519
Resultat efter finansiella poster	311	318	230	-168	392
Balansomslutning	21 345	21 175	21 084	21 438	21 754
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	5 111	5 183	5 255	5 327	5 400
Årsavgifter/kvm bostadsyta kr	673	673	673	670	672
Lån/kvm bostadsyta kr	814	863	912	1 067	1 116
Genomsnittlig skuldränta %	2	2	2	2	3
Fastighetens belåningsgrad %	16	17	17	20	21

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

Förändring av eget kapital

	Medlemsins. Upplåtelseavg	Uppskrivning mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 460 900	10 669 000	1 100 088	739 837	317 685	17 287 510
Disposition av föregående års resultat:				317 685	-317 685	0
			140 571	-140 571		0
Årets resultat					310 591	310 591
Belopp vid årets utgång	4 460 900	10 669 000	1 240 659	916 951	310 591	17 598 101

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	916 951
årets vinst	310 591
	1 227 542

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	140 571
i ny räkning överföres	1 086 971
	1 227 542

Fond yttre underhåll 2020-12-31	1 240 659
Årets förändring	140 571

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2021-05-31 **1 381 230**

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 061 034	2 961 516
Övriga intäkter		17 927	34 654
		3 078 961	2 996 170
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-715 355	-528 722
Fastighetsavgift/skatt		-131 455	-128 075
Driftskostnader	4	-1 145 260	-1 213 391
Övriga kostnader	5	-89 209	-105 875
Förvaltningskostnader	6	-351 273	-354 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 487	-293 141
		-2 719 039	-2 624 170
Rörelseresultat		359 922	372 000
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 331	-54 343
		-49 330	-54 315
Resultat efter finansiella poster		310 592	317 685
Resultat före skatt		310 592	317 685
Årets resultat		310 591	317 685

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	19 228 126	19 499 386
Inventarier, verktyg och installationer	8	38 142	53 369
		19 266 268	19 552 755

Summa anläggningstillgångar

19 266 268

19 552 755

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		58 668	103 065
Aktuella skattefordringar		8 952	672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	49 157	56 745
		116 777	160 482

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 962 284

1 462 210

2 079 061

1 622 692

SUMMA TILLGÅNGAR

21 345 329

21 175 447

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		292 900	292 900
Uppåtelseavgifter		4 168 000	4 168 000
Uppskrivningsfond		10 669 000	10 669 000
Fond för yttre underhåll		1 240 659	1 100 088
		16 370 559	16 229 988

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		916 951	739 837
Årets resultat		310 591	317 685
		1 227 542	1 057 522

Summa eget kapital

17 598 101 **17 287 510**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	1 789 000	3 062 000
Summa långfristiga skulder		1 789 000	3 062 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 273 000	184 000
Leverantörsskulder		222 927	218 473
Övriga skulder		39 097	7 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	423 204	416 265
Summa kortfristiga skulder		1 958 228	825 937

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 345 329 **21 175 447**

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		310 591	317 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		286 487	293 141
Resultat efter finansiella poster		597 078	610 826
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-44 397	20 738
Förändring av kortfristiga fordringar		-692	16 084
Förändring av leverantörsskulder		4 454	44 148
Förändring av kortfristiga skulder		127 631	-86 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten		684 074	605 686
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-26 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-26 540
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-184 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-184 000	-184 000
Årets kassaflöde		500 074	395 146
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 462 210	1 067 064
Likvida medel vid årets slut		1 962 284	1 462 210

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §55 i föreningens stadgar. Avsättning ska göras i enlighet med föreningen underhållsplan. Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar

Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014. 2020 har avskrivningar gjorts med ca 1,58% (1,58%) av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,58%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utränteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 12 628 817 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Uppskattningar och bedömningar

Fastighetsförvaltning

Föreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandaha bostäder till föreningens medlemmar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-2 530 471	-2 532 766
Hyror lokaler	-394 803	-312 960
Hyror garage och parkeringsplatser	-135 760	-115 790
	-3 061 034	-2 961 516

Not 3 Planerat underhåll

	2020	2019
Fastighetsskötsel EFS	103 737	102 571
Underhåll fastighet	299 062	184 952
Underhåll tvättutrymmen	35 825	9 399
Underhåll yttre miljö *	276 731	231 800
	715 355	528 722

* Avvikelsen för 2020 avser dräneringsarbeten (2019 avser den utomhusbelysning).

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
El	101 801	121 695
Uppvärmning	521 303	571 941
Vatten och avlopp	160 489	172 430
Städning o renhållning	241 025	212 234
Pappershämtning/Glas	19 085	17 738
Snöröjning/Sandning	4 403	0
Underhåll TV-nät	5 920	5 747
Underhåll Bredband	91 235	110 856
Övr fastighetskostn avdr	0	750
Avrundning	-1	0
	1 145 260	1 213 391

Not 5 Övriga kostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkr premier	69 459	66 382
Förbrukningsinventarier	0	18 140
Förbrukningsmaterial/kontorsmaterial	338	60
Årsavgift Bostadsrätterna	6 340	6 220
Övriga kostnader	1 151	3 734
Bankkostnader	5 152	4 080
Hyra maskiner tekn anlägg	0	7 259
Hyra lokal	1 500	0
Övriga externa tjänster	2 570	0
Tillsynsavg. myndigheter	1 800	0
Hysesförluster	900	0
Avrundning	-1	0
	89 209	105 875

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	110 492	110 239
Övriga föreningskostnader (ej ersättningar med soc.avg.)	725	654
	111 217	110 893
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal*	16 871	32 925
	16 871	32 925
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	128 088	143 818
Förvaltningsarvoden		
Ekonomisk förvaltning	200 657	188 642
Revision	22 528	22 507
	223 185	211 149

*De sociala avgifterna är lägre jämfört med tidigare år då regeringen sänkte dessa under perioden mars-juni 2020.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 525 092	17 525 092
Anskaffningsvärden mark	561 000	561 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 086 092	18 086 092
Ingående avskrivningar	-9 255 706	-8 984 446
Årets avskrivningar	-271 260	-271 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 526 966	-9 255 706
Ingående uppskrivningar mark	10 669 000	10 669 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 669 000	10 669 000
Utgående redovisat värde	19 228 126	19 499 386
Taxeringsvärden byggnader	31 297 000	31 297 000
Taxeringsvärden mark	15 560 000	15 560 000
	46 857 000	46 857 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	396 252	369 712
Inköp	0	26 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 252	396 252
Ingående avskrivningar	-342 883	-321 002
Årets avskrivningar	-15 227	-21 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-358 110	-342 883
Utgående redovisat värde	38 142	53 369

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbet försäkr premier	23 382	22 691
Övr förutb kostn uppl int	25 775	34 054
	49 157	56 745

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB 15000945	1,17	2024-06-28	1 236 000	1 308 000
SEB 15001054	2,31	2023-03-28	725 000	825 000
SEB 35523057	1,46	2021-09-28	1 101 000	1 113 000
			3 062 000	3 246 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 273 000	1 564 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	58 100	63 189
Uppl lagst sociala avg	18 255	18 963
Upplupna räntekostnader	584	621
Förutbetalda hyresint	223 984	219 498
Revisionskostnader	18 500	18 500
Värme	80 924	84 902
EL	10 575	10 592
Städning	12 282	0
	423 204	416 265

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 740 000	18 740 000
Inteckningar i eget förvar	600 000	600 000
	19 340 000	19 340 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upprustning lekpark

Styrelserum i källare

Bom parkering

Besiktning fönster

Järfälla 2021-04-27


Christian Wickström
Ordförande


Jonna Karlsson

Ove Mattsson




Stoylmina Popova

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyberg
Org.nr 713200-0659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyberg för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

Allians

REVISION & REDOVISNING

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyberg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-30



Per Lindblom
Auktoriserad revisor