

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nyberg

713200-0659

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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	Styrelsesuppleant

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

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 280 581 kr (133 160 kr) inkl. arbetsgivaravgifter.

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

Upprustning av lekplatsen (rutschkana, gunga, sandlåda, staket)

Gamla cyklar och annat bråte från förråd/pannrum har forslats bort

Ny container för grovsopor

Justering av lokalhyra som ger ökade intäkter

Vi har bundit om ett av banklånen

Renovering av fd oljetanksrummet till styrelserum

EFS har planterat blommor + tujor i blomsterlådan och betongurnan

Anlitat el-konsult som registrerat ärende hos E-on (förberedelser till installation av laddningsstolpar).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 82 (84) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 (3) överlåtelser och 1 (0) benefika fång genom arv, gåva eller bodelning skett och godkänts av styrelsen.

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 31 611 710 kr, total skatt 94 835 kr samt 1,0% av 3 857 000, total skatt 38 570 kr för lokalerna. Skatten beräknas till 133 405 kr för 2021. Fastighetsavgiften är max 1 459 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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 145	3 061	2 962	2 954	2 950
Resultat före avskrivningar	606	646	665	624	248
Resultat efter finansiella poster	269	311	318	230	-168
Balansomslutning	21 592	21 345	21 175	21 084	21 438
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	5 084	5 111	5 183	5 255	5 327
Årsavgifter/kvm bostadsyta kr	672	673	673	673	670
Lån/kvm bostadsyta kr	765	814	863	912	1 067
Genomsnittlig skuldränta %	2	2	2	2	2
Fastighetens belåningsgrad %	15	16	17	17	20

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

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


Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 460 900	10 669 000	1 240 659	916 951	310 591	17 598 101
Disposition av föregående års resultat:				310 591	-310 591	0
			140 571	-140 571		0
Belopp vid årets utgång	4 460 900	10 669 000	1 381 230	1 086 971	268 837	17 866 938

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 086 971
årets vinst	268 837
	1 355 808
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering i ny räkning överföres	140 571
	1 215 237
	1 355 808
Fond yttre underhåll 2021-12-31	1 381 230
Årets förändring	140 571
Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2022-05-30	1 521 801

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 145 990	3 061 034
Övriga intäkter		25 142	17 927
		3 171 132	3 078 961
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-451 031	-715 355
Fastighetsavgift/skatt		-133 405	-131 455
Driftskostnader	4	-1 372 294	-1 145 260
Övriga kostnader	5	-123 349	-89 209
Förvaltningskostnader	6	-484 573	-351 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 779	-286 487
		-2 855 431	-2 719 039
Rörelseresultat		315 701	359 922
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 868	-49 331
		-46 864	-49 330
Resultat efter finansiella poster		268 837	310 592
Resultat före skatt		268 837	310 592
Årets resultat		268 837	310 591

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 120 436	19 228 126
Inventarier, verktyg och installationer	8	24 254	38 142
		19 144 690	19 266 268
Summa anläggningstillgångar		19 144 690	19 266 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		101 127	58 668
Övriga fordringar		3 630	8 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 589	49 157
		155 346	116 777
<i>Kassa och bank</i>		2 292 255	1 962 284
Summa omsättningstillgångar		2 447 601	2 079 061
SUMMA TILLGÅNGAR		21 592 291	21 345 329

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		292 900	292 900
Uppåtelseavgifter		4 168 000	4 168 000
Uppskrivningsfond		10 669 000	10 669 000
Fond för yttre underhåll		1 381 230	1 240 659
		16 511 130	16 370 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 086 971	916 951
Årets resultat		268 837	310 591
		1 355 808	1 227 542
Summa eget kapital		17 866 938	17 598 101
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 694 000	1 789 000
Summa långfristiga skulder		2 694 000	1 789 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		184 000	1 273 000
Leverantörsskulder		174 344	222 927
Övriga skulder		15 321	39 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	657 688	423 204
Summa kortfristiga skulder		1 031 353	1 958 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 592 291	21 345 329

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		268 837	310 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		290 779	286 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		559 616	597 078
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-42 459	-44 397
Förändring av kortfristiga fordringar		3 890	-692
Förändring av leverantörsskulder		-48 583	4 454
Förändring av kortfristiga skulder		210 708	127 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten		683 172	684 074
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-169 201	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-169 201	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-184 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-184 000	-184 000
Årets kassaflöde		329 971	500 074
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 962 284	1 462 210
Likvida medel vid årets slut		2 292 255	1 962 284

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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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. 2021 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, uträngas 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 1 459 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	-2 528 076	-2 530 471
Hyror lokaler	-480 330	-394 803
Hyror garage och parkeringsplatser	-137 584	-135 760
	-3 145 990	-3 061 034

Not 3 Planerat underhåll

	2021	2020
Fastighetsskötsel EFS	105 809	103 737
Underhåll fastighet	212 784	299 062
Underhåll tvättutrymmen	7 997	35 825
Underhåll yttre miljö	124 441	276 731
	451 031	715 355

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
El	150 583	101 801
Uppvärmning	656 709	521 303
Vatten och avlopp	204 823	160 489
Städning o renhållning	211 079	241 025
Pappershämtning/Glas	24 640	19 085
Snöröjning/Sandning	35 224	4 403
Underhåll TV-nät	6 124	5 920
Underhåll Bredband	77 220	91 235
Renovering parker/garage	5 891	0
Avrundning	1	-1
	1 372 294	1 145 260

Not 5 Övriga kostnader

	2021	2020
Fastighetsförsäkr premier	72 869	69 459
Förbrukningsmaterial/kontorsmaterial	689	338
Årsavgift Bostadsrätterna	6 470	6 340
Övriga kostnader	1 326	1 151
Bankkostnader	5 370	5 152
Hyra maskiner tekn anlägg	3 133	0
Hyra lokal	0	1 500
Övriga externa tjänster	7 015	2 570
Tillsynsavg.myndigheter	6 726	1 800
Hyresförluster*	19 750	900
Avrundning	1	-1
	123 349	89 209

*Hyresförluster 2021 beror på ett periodiseringsfel av hyresintäkter 2020 när man bytte system för föreningen.

Not 6 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	213 500	110 492
Övriga föreningskostnader (ej ersättningar med soc.avg.)	0	725
	213 500	111 217
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	67 081	16 871
	67 081	16 871
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	280 581	128 088
Förvaltningsarvoden		
Ekonomisk förvaltning	183 318	200 657
Revision	20 674	22 528
	203 992	223 185

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-9 526 966	-9 255 706
Årets avskrivningar	-271 251	-271 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 798 217	-9 526 966
Ingående uppskrivningar mark	10 669 000	10 669 000
Markanläggningar	169 201	0
Årets avskrivningar	-5 640	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 832 561	10 669 000
Utgående redovisat värde	19 120 436	19 228 126
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	396 252	396 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 252	396 252
Ingående avskrivningar	-358 110	-342 883
Årets avskrivningar	-13 888	-15 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-371 998	-358 110
Utgående redovisat värde	24 254	38 142

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbet försäkr premier	24 744	23 382
Övr förutb kostn uppl int	25 845	25 775
	50 589	49 157

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB 15000945	1,17	2024-06-28	1 164 000	1 236 000
SEB 15001054	2,31	2023-03-28	625 000	725 000
SEB 35523057	1,77	2026-09-28	1 089 000	1 101 000
			2 878 000	3 062 000
Kortfristig del av långfristig skuld			184 000	1 273 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna arvoden*	155 400	58 100
Uppl lagst sociala avg	48 826	18 255
Upplupna räntekostnader	565	584
Förutbetalda hyresint	296 041	223 984
Revisionskostnader	18 500	18 500
Värme	112 344	80 924
EL	26 012	10 575
Städning	0	12 282
	657 688	423 204

*På den senaste årsstämman höjdes arvoden då intresset för att hitta styrelseledamöter är mycket svårt och föreningen kan inte förvaltas utan att en styrelse finns tillsatt.

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	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

Anlitat byggtreprenör för renovering av trappan (nr. 15 och nr. 21), arbetet påbörjat jan 2022

Järfälla 2022-04-12



Christian Wickström
Ordförande



Ove Mattsson

Stoylmina Popova



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-14



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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.

- 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 2021 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 2022-04-14



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Till styrelsen eller vederbörande representant för företagsledningen i Bostadsrättsföreningen Nyberg

Järfälla, 2022- 04-12

Uppdragsbrev för revisionsuppdrag

Revisionsuppdraget

Jag har av bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyberg fått uppdraget att utföra revision i Bostadsrättsföreningen Nyberg ("Företaget"). Jag bekräftar genom detta brev att jag åtar mig uppdraget. Uppdraget löper under räkenskapsåret fram till slutet av den årsstämma som ska hållas under 2023.

Revisionsuppdraget omfattar:

- Granskning enligt tillämplig lagstiftning av Företagets bokföring och årsredovisning samt styrelsens ("Företagsledningens") förvaltning av Företaget som syftar till att ge mig underlag för min revisionsberättelse till stämman,
- Annan granskning och rapportering som det enligt lag ankommer på den valde revisorn att utföra ("Lagstadgade tilläggsuppdrag"), eller
- Biträde och rådgivning som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning och annan jämförbar rådgivning ("Revisionsrådgivning").

Revisionen kommer att utföras enligt god revisionssed i Sverige.

Villkor för uppdraget

Min revision utförs grundat på att Företagsledningen och de som har ansvar för Företagets styrning är medvetna om och förstår sitt ansvar för att upprätta finansiella rapporter som ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen.

För att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed är styrelsen/Företagsledningen skyldig att informera mig om vilket annat revisions- eller redovisningsföretag som Företaget anlitar eller har för avsikt att anlita för redovisnings- och/eller rådgivningstjänster

För revisionsuppdraget gäller i övrigt av FAR, branschorganisationen för revisorer, redovisningskonsulter, skatterådgivare, lönekonsulter och specialister, fastställda Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer, [Bilaga 1](#). Om uppdraget förnyas och annat inte skriftligen överenskomms gäller dessa villkor även för det nya uppdraget.

Eventuella övriga tjänster utöver revision

Revisionsuppdraget omfattar inte rådgivning som går utöver Revisionsrådgivning enligt ovan. För "fristående rådgivning", t.ex. redovisnings- eller deklarationsbiträde och skatterådgivning gäller, om inte särskild uppdragshandling/avtal upprättats, alltid arvode enligt löpande räkning, samt härtill bilagda FAR:s Allmänna villkor om rådgivning och andra tjänster, [Bilaga 2](#)

Behandling av personuppgifter

Jag är personuppgiftsansvarig för personuppgifter som jag behandlar för våra interna administrativa ändamål vad gäller antagande och hantering av kunder och uppdrag. Jag är även personuppgiftsansvarig för personuppgifter som behandlas i samband med utförandet av revisionsuppdraget [samt vid fristående rådgivning].

Behandling av personuppgifter ska ske på ett lagligt, öppet och korrekt sätt. Personuppgifter får endast behandlas för särskilda uttryckligt angivna och berättigade ändamål, och inte sparas för längre tid än vad som är nödvändigt. Med beaktande av behandlingens art, omfattning, sammanhang och ändamål samt riskerna för den registrerades rättigheter

ska jag genomföra lämpliga tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder för att säkerställa att behandlingen utförs i enlighet med gällande rätt. Som personuppgiftsansvarig har jag rätt att använda mig av underleverantörer, inom eller utom EES-området, i samband med antagandet och utförandet av uppdraget och/eller för att lagra information hänförligt till revisionsuppdraget. Detta under förutsättning att avtal rörande behandlingen av personuppgifter har ingåtts med sådan underleverantör enligt gällande rätt, att underleverantören är bunden av ett sekretessåtagande och har förpliktat sig att vidta lämpliga tekniska och organisatoriska åtgärder som säkerställer att den registrerades rättigheter skyddas. Personuppgifter kan också komma att behandlas av tredje part till vilken personuppgifter lämnas ut enligt gällande rätt t.ex. myndigheter. Ytterligare information om min behandling av personuppgifter <https://re-allians.se/integritetspolicy/>.

Företaget ansvarar för att det har rätt att överföra personuppgifterna till mig i samband med revisionsuppdraget och att personuppgifterna har behandlats enligt gällande rätt.

Företaget ansvarar vidare för att de registrerade, vars personuppgifter överlämnas till mig inför antagandet och i samband med utförandet av revisionsuppdraget, har försetts med sådan information som det åligger den personuppgiftsansvarige att lämna till den registrerade vid insamlingen enligt gällande rätt (inkl. att deras personuppgifter kan komma att behandlas i samband med revisionsuppdraget), så att kraven på rättvis och öppen behandling tillgodoses. Företaget ansvarar för att ovan nämnd information innehåller upplysningar om de registrerades rättigheter. Företaget svarar till fullo för att den registrerades rättigheter tillvaratas avseende den registrerades rätt till tillgång, begränsning, radering och rättelse.

Bekräftelse

Vänligen kontakta undertecknad om ni har några frågor angående innehållet i detta uppdragsbrev.

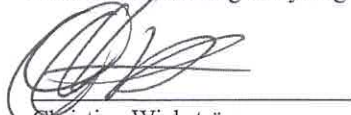
Jag ber er underteckna detta uppdragsbrev för att visa att ni bekräftar och samtycker till denna överenskommelse. Jag får särskilt fästa er uppmärksamhet på beskrivningen i de allmänna villkoren av företagsledningens respektive revisorns ansvar i revisionsuppdraget.

Med vänlig hälsning



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Nyberg



Christian Wickström
Ordförande

Bilagor

Bilaga 1: FAR:s Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer (2020:1)

Bilaga 2: FAR:s Allmänna villkor om rådgivning och andra tjänster (2020:1)