

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nyberg

713200-0659

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Styrelsesuppleanter

Magnus Tärnhager
Anton Christoffersson

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 149 786 kr (280 581 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	2023-12-31
Bilservice	459,4	2024-12-31

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

Ett ärende skapades hos nätägaren Eon för att dra in en ny kabel till fastigheten. Detta för att säkra upp inför framtida behov av mer el som bl a laddstolpar. Det var en långdragen process som av oförklarlig anledning lades ner av Eon. Styrelsen har initierat ett nytt ärende och i skrivande stund har man kommit längre.

I övrigt så har underhållsarbeten av fastigheten och utemiljön fortgått enligt plan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 89 (82) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 (7) överlåtelser 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 32 911 710, total skatt 98 735 kr samt 1,0% av 4 922 000, total skatt 49 200 kr för lokalerna. Skatten beräknas till 147 935 kr för 2022. Fastighetsavgiften är max 1 519 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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 212	3 145	3 061	2 962	2 954
Resultat före avskrivningar	599	606	646	665	624
Resultat efter finansiella poster	264	269	311	318	230
Balansomslutning	21 733	21 592	21 345	21 175	21 084
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	5 008	5 084	5 111	5 183	5 255
Årsavgifter/kvm bostadsyta kr	672	672	673	673	673
Lån/kvm bostadsyta kr	716	765	814	863	912
Genomsnittlig skuldränta %	2	2	2	2	2
Fastighetens belåningsgrad %	14	15	16	17	17
Energikostnad /kvm	284	269	208	230	234
Räntekänslighet/Intäkter	1	1	1	1	1

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

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

Förändringar i 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	1 381 230	1 086 971	268 837	17 866 938
Disposition av föregående års resultat:				268 837	-268 837	0
			140 571	-140 571		0
Årets resultat					263 825	263 825
Belopp vid årets utgång	4 460 900	10 669 000	1 521 801	1 215 237	263 825	18 130 763

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 215 238
årets vinst	263 825
	1 479 063
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadseenlig reservering	185 166
i ny räkning överföres	1 293 897
	1 479 063
Fond yttre underhåll 2022-12-31	1 521 801
Årets förändring	185 166
	1 706 967

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 212 396	3 145 990
Övriga intäkter		20 410	25 142
		3 232 806	3 171 132
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-482 736	-451 031
Fastighetsavgift/skatt		-147 955	-133 405
Driftskostnader	4	-1 478 121	-1 372 294
Övriga kostnader	5	-106 313	-123 349
Förvaltningskostnader	6	-418 527	-484 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 533	-290 779
		-2 923 185	-2 855 431
Rörelseresultat		309 621	315 701
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 034	-46 868
		-45 796	-46 864
Resultat efter finansiella poster		263 825	268 837
Resultat före skatt		263 825	268 837
Årets resultat		263 825	268 837

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 840 713	19 120 436
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 444	24 254
		18 855 157	19 144 690
Summa anläggningstillgångar		18 855 157	19 144 690
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 398	101 127
Övriga fordringar		6 705	3 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	52 435	50 589
		77 538	155 346
<i>Kassa och bank</i>		2 800 101	2 292 255
Summa omsättningstillgångar		2 877 639	2 447 601
SUMMA TILLGÅNGAR		21 732 796	21 592 291

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		1 521 801	1 381 230
		16 651 701	16 511 130
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 215 238	1 086 971
Årets resultat		263 825	268 837
		1 479 063	1 355 808
Summa eget kapital		18 130 764	17 866 938
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	2 085 000	2 694 000
Summa långfristiga skulder		2 085 000	2 694 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	609 000	184 000
Leverantörsskulder		182 264	174 344
Aktuella skatteskulder		19 552	0
Övriga skulder		16 910	15 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	689 306	657 688
Summa kortfristiga skulder		1 517 032	1 031 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 732 796	21 592 291

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		263 825	268 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		289 533	290 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		553 358	559 616
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		82 729	-42 459
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 921	3 890
Förändring av leverantörsskulder		7 920	-48 583
Förändring av kortfristiga skulder		52 759	210 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten		691 845	683 172
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-169 201
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-169 201
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-184 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-184 000	-184 000
Årets kassaflöde		507 845	329 971
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 292 255	1 962 284
Likvida medel vid årets slut		2 800 100	2 292 255

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. 2023 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 1 519 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-2 529 312	-2 528 076
Hyror lokaler	-503 784	-480 330
Hyror garage och parkeringsplatser	-179 300	-137 584
	-3 212 396	-3 145 990

Not 3 Planerat underhåll

	2022	2021
Fastighetsskötsel EFS	108 767	105 809
Underhåll fastighet	224 048	212 784
Underhåll tvättutrymmen	31 593	7 997
Underhåll yttre miljö	118 328	124 441
	482 736	451 031

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
El	230 429	150 583
Uppvärmning	642 658	656 709
Vatten och avlopp	194 756	204 823
Städning o renhållning	227 516	211 079
Pappershämtning/Glas	31 139	24 640
Snöröjning/Sandning	67 990	35 224
Underhåll TV-nät	6 412	6 124
Underhåll Bredband	77 220	77 220
Renovering parkering	0	5 891
Avrundning	1	1
	1 478 121	1 372 294

Not 5 Övriga kostnader

	2022	2021
Fastighetsförsäkr premier	77 674	72 869
Förbrukningsmaterial/kontorsmaterial	689	689
Årsavgift Bostadsrätterna	6 540	6 470
Övriga kostnader	5 799	1 326
Bankkostnader	5 926	5 370
Hyra maskiner tekn anlägg	0	3 133
Övriga externa tjänster	9 686	7 015
Tillsynavg myndigheter	0	6 726
Hysesförluster	0	19 750
Avrundning	-1	1
	106 313	123 349

Not 6 Förvaltningskostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	161 099	213 500
	161 099	213 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	50 617	67 081
	50 617	67 081
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	211 716	280 581
Förvaltningsarvodet		
Ekonomisk förvaltning	184 458	183 318
Revision	22 353	20 674

	206 811	203 992
Not 7 Byggnader och mark		
	2022-12-31	2021-12-31
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	-9 798 217	-9 526 966
Årets avskrivningar	-271 263	-271 251
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 069 480	-9 798 217
Ingående uppskrivningar mark	10 669 000	10 669 000
Markanläggning	169 201	169 201
Årets avskrivning	-14 100	-5 640
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 824 101	10 832 561
Utgående redovisat värde	18 840 713	19 120 436
Taxeringsvärden byggnader	21 360 000	31 297 000
Taxeringsvärden mark	40 362 000	15 560 000
	61 722 000	46 857 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	396 252	396 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 252	396 252
Ingående avskrivningar	-371 998	-358 110
Årets avskrivningar	-9 810	-13 888
Utgående ackumulerade avskrivningar	-381 808	-371 998
Utgående redovisat värde	14 444	24 254
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbet försäkr premier	24 490	24 744
Övr förutb kostn uppl int	25 945	25 845
	50 435	50 589

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 694 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 985 000	2 694 000
	1 985 000	2 694 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 15000945	1,17	2024-06-28	1 092 000	1 164 000
SEB 15001054	2,31	2023-03-28	525 000	625 000
SEB 35523057	1,46	2026-09-28	1 077 000	1 089 000
			2 694 000	2 878 000
Kortfristig del av långfristig skuld			609 000	184 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna arvoden	161 099	155 400
Uppl lagst sociala avg	50 617	48 826
Upplupna räntekostnader	528	565
Förutbetalda hyresint	325 346	296 041
Revisionskostnader	18 500	18 500
Värme	90 336	112 344
EL	42 880	26 012
	689 306	657 688

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 829 000	18 740 000
Inteckningar i eget förvar	600 000	600 000
	13 429 000	19 340 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 10% som bl a motiverades av att fjärrvärmepriset skulle öka med 13% samt generella prisökningar pga inflation och räntehöjningar. Medlemmarnas avgifter till föreningen hade då inte höjts på 23 år.

Styrelsen har tagit hjälp av en konsult för att fortsätta ärendet hos nätägaren Eon och förhoppningen är att komma igång med byte av inkommande el kabel till fastigheten under 2023.

EFS har fått i uppdrag att byta vindskivor och åtgärda reparationer på tak och vind.

Ett lån på 525 000 kr hos SEB kommer att lösas.

Järfälla 2023-04-11



Christian Wickström
Ordförande



Jonna Karlsson



Ove Mattsson



Stoylmina Popova

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-17



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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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 2023-04-17



Per Lindblom
Auktoriserad revisor