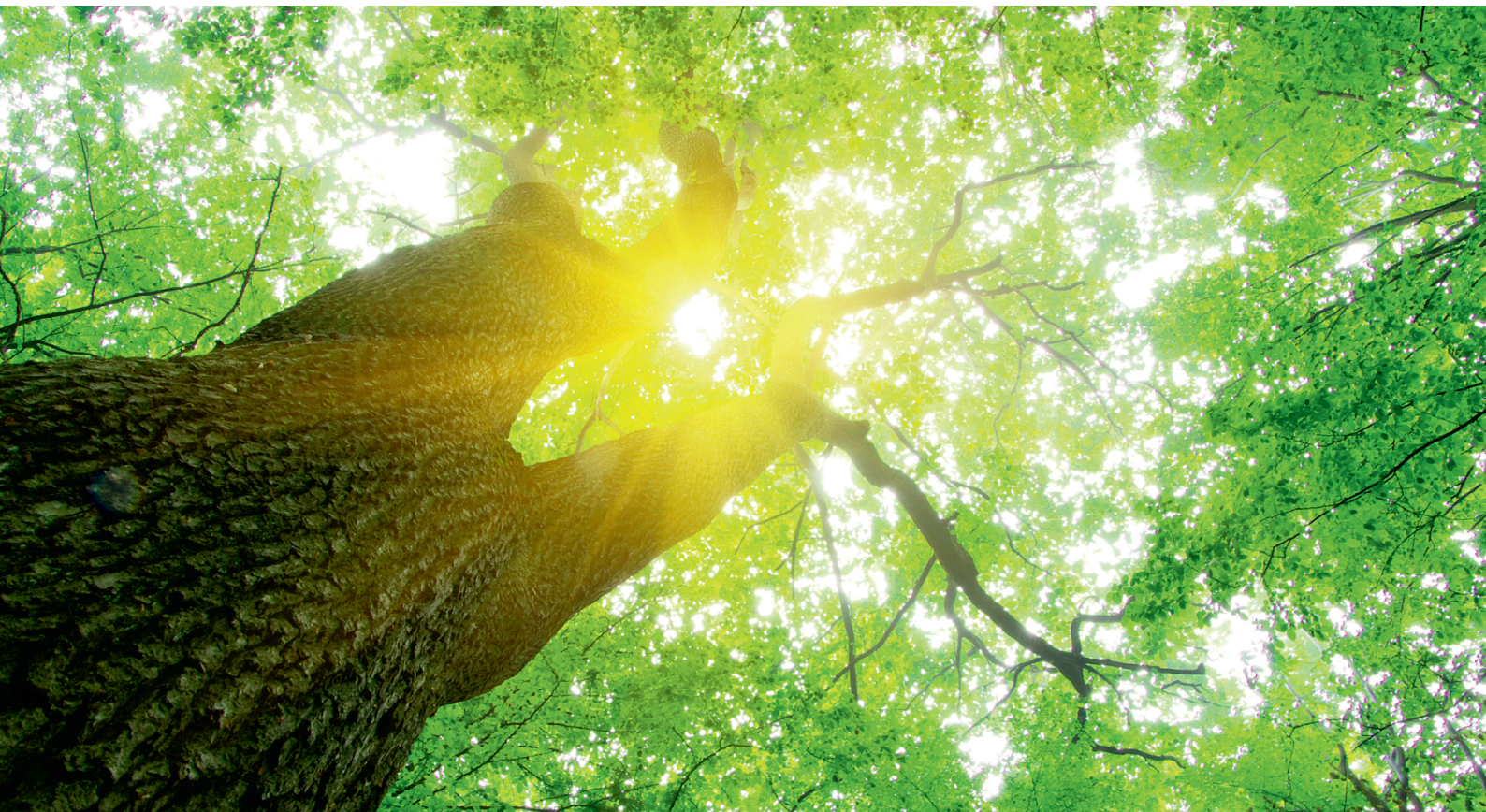




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nidingen i Kungsbacka



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

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

Styrelsen

Conny Olsson	Ordförande
Lenn Nilsson	Sekreterare
Britt-Marie Magnusson	Kassör
Roland Bergbom	Ledamot
Eva Essvik	Ledamot

Marina Hansson	Suppleant
Ingela Winqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Essvik, Marina Hansson, Britt-Marie Magnusson och Ingela Winqvist.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Ek	Ordinarie Extern	PwC
----------	------------------	-----

Valberedning

Liss Eliasson
Jan Magnusson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-09-30. På grund av pandemin senarelades stämman som var planerad i maj månad.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Del av Kungsbacka Kolla 5:22	2014	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

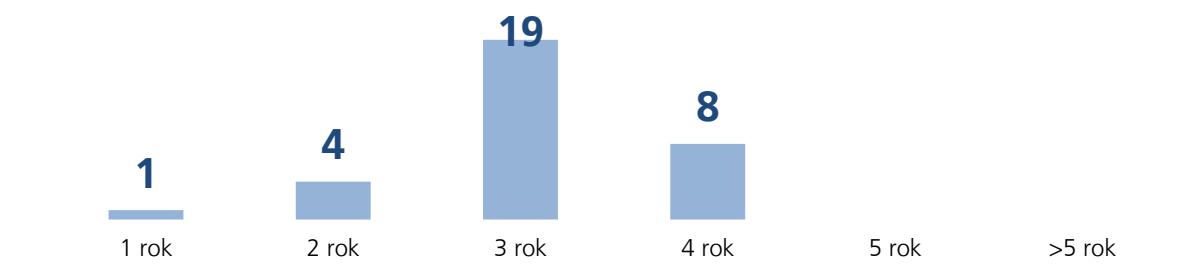
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 610 m², varav 2 610 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK-Besiktning, FTX-system, lägenhet	2022
Parkeringsplatser linjemarkering	2024
Avloppsstammar Spolning	2024
Balkong btg, målning undersida	2024
OVK-Besiktning, FTX-system, lägenhet	2025
Entréport renovering/lackering	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Kungsrikets fastighetsservice
Fastighetsförvaltning	SBC
Telefon, TV, Data	Telenor
Service på Hissar	KONE
Fjärrvärme	Statkraft Värme AB
Försäkring	Bolander & Co
Sophantering	IL Recycling
Mätning av varmvatten	Infometric
Dörrar lås	Safe Team
EL	Fortum
Skötsel av armaturer	Miljöbelysning

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

Övrig information

Inga motioner från medlemmarna har inkommit till styrelsen

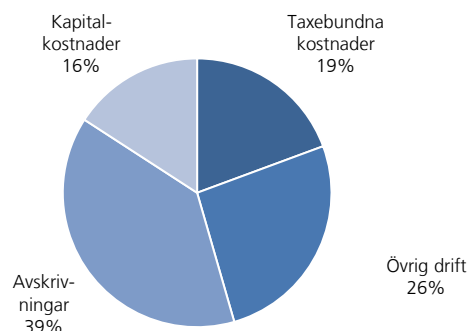
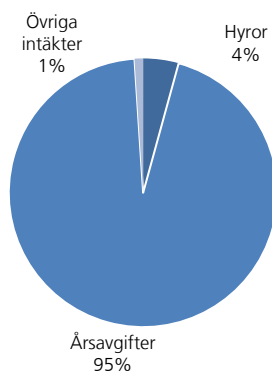
Föreningens ekonomi

Styrelsen kommer att diskutera en eventuell höjning av avgifterna när budgeten för 2023 skall beslutas under november månad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 650 687	1 327 269
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 844 309	1 862 879
Finansiella intäkter	384	40
Minskning kortfristiga fordringar	0	600
	1 844 693	1 863 519
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	960 194	1 017 405
Finansiella kostnader	329 856	333 624
Ökning av materiella anläggningstillgångar	122 408	0
Ökning av kortfristiga fordringar	81 197	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	8 512	89 073
	1 602 167	1 540 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 893 213	1 650 687
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	242 526	323 418

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom att säkerställa föreningens skötsel samt att ta tillvara alla medlemmars intresse, har styrelsen upphandlat och installerat 16st laddstationer till föreningens parkeringsplatser. Vilka kan användas för att ladda sin el-bil eller använda motorvärmare/kupévärmare.

Styrelsen har undersökt och diskuterat med ett par företag om att gå över till IMD-gemensam El, vilket presenterades på årsstämman 30 september 2021. Förslaget godkändes av stämman, Infometric har fått uppdraget och arbetet har påbörjats.

Energideklarationen som påbörjades 2020 är genomförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	669	677	668
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 867	8 905	8 943	8 982
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	66	58	67	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	43	44	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	128	136	182
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-247	-288	-281	-433
Nettoomsättning (tkr)	1 844	1 863	1 889	1 845

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 610 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	83 213 000	0	0	83 213 000
Fond för yttre underhåll	906 170	194 200	0	711 970
S:a bundet eget kapital	84 119 170	194 200	0	83 924 970
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 366 590	-194 200	-287 969	-2 884 421
Årets resultat	-247 257	-247 257	287 969	-287 969
S:a ansamlad förlust	-3 613 847	-441 457	0	-3 172 390
S:a eget kapital	80 505 323	-247 257	0	80 752 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-247 257
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 172 390
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 200
summa balanserat resultat	-3 613 847

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 613 847
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 844 309	1 862 879
Summa rörelseintäkter		1 844 309	1 862 879
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-790 703	-862 320
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 464	-96 676
Personalkostnader	Not 5	-60 027	-58 409
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-801 900	-799 860
Summa rörelsekostnader		-1 762 094	-1 817 265
RÖRELSERESULTAT		82 215	45 614
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		384	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 856	-333 624
Summa finansiella poster		-329 472	-333 584
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-247 257	-287 969
ÅRETS RESULTAT		-247 257	-287 969

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7, 11	101 926 153	102 605 645
Summa materiella anläggningstillgångar	101 926 153	102 605 645
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	101 926 153	102 605 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	936	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 843 958	1 640 617
Summa kortfristiga fordringar	1 844 894	1 640 617
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	129 561	10 115
Summa kassa och bank	129 561	10 115
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 974 455	1 650 732
SUMMA TILLGÅNGAR	103 900 608	104 256 377

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 213 000	83 213 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	906 170	711 970
Summa bundet eget kapital		84 119 170	83 924 970
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 366 590	-2 884 421
Årets resultat		-247 257	-287 969
Summa ansamlad förlust		-3 613 847	-3 172 390
SUMMA EGET KAPITAL		80 505 323	80 752 580
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	23 042 000	16 042 000
Summa långfristiga skulder		23 042 000	16 042 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	100 000	7 200 000
Leverantörsskulder		77 623	81 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	175 662	179 984
Summa kortfristiga skulder		353 285	7 461 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 900 608	104 256 377

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 746 692	1 746 692
Hyror parkering	78 624	78 156
Varmvattenintäkter	18 951	37 981
Öresutjämning	42	50
	1 844 309	1 862 879

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	150 911	129 444
	Fastighetsskötsel beställning	6 348	13 189
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 419	18 671
	Snöröjning/sandning	16 305	2 781
	Städning enligt beställning	0	4 125
	Sophantering	0	1 038
	Serviceavtal	50 204	42 734
	Förbrukningsmateriel	0	48 885
	Teleport/hissanläggning	7 445	7 445
		241 633	268 312
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	300	0
	Entré/trapphus	0	37 601
	Lås	2 312	9 355
	VVS	1 063	0
	Ventilation	0	9 218
	Elinstallationer	2 328	2 596
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 816	3 446
	Garage/parkering	0	2 206
		14 819	64 422
	Taxebundna kostnader		
	El	64 753	58 020
	Värme	171 720	152 089
	Vatten	98 421	112 427
	Sophämtning/renhållning	68 000	67 584
		402 894	390 120
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 926	35 681
	Bredband	94 432	103 784
		131 358	139 465
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	790 703	862 320

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 877	918
	Tele- och datakommunikation	680	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 750	21 188
	Föreningskostnader	869	1 358
	Fritids- och trivselkostnader	0	787
	Förvaltningsarvode	53 086	58 116
	Administration	3 978	3 509
	Korttidsinventarier	4 971	0
	Konsultarvode	16 163	5 760
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	5 040
		109 464	96 676

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 300
	Sociala kostnader	12 427	11 109
		60 027	58 409
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	799 860	799 860
	Förbättringar	2 040	0
		801 900	799 860
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 004 700	108 004 700
	Nyanskaffningar	122 408	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 127 108	108 004 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 399 055	-4 599 195
	Årets avskrivningar enligt plan	-801 900	-799 860
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 200 955	-5 399 055
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 926 153	102 605 645
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 018 700	28 018 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
		52 200 000	52 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 200 000	52 200 000
		52 200 000	52 200 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	45	45
	Momsavräkning	80 261	0
	Klientmedel hos SBC	713 313	1 640 572
	Räntekonto hos SBC	1 050 339	0
		1 843 958	1 640 617

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	711 970	541 769
	Reservering enligt stadgar	194 200	194 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-23 999
	Vid årets slut	906 170	711 970

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Swedbank	1,660 %	9 300 000	9 300 000
	Swedbank	1,300 %	6 742 000	6 842 000
	Swedbank	1,130 %	7 100 000	7 100 000
	Summa skulder till kreditinstitut		23 142 000	23 242 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-7 200 000
			23 042 000	16 042 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 642 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 492 000	23 492 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	28 416	35 958
	Avgifter och hyror	147 246	144 026
		175 662	179 984

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att gå över till IMD-Gemensam EL som beslutades på årsstämman har påbörjats.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Kungsbacka den 7 / 5 - 2022


Conny Olsson 2022-05-01
Ordförande


Lenn Nilsson 2022-05-03
Sekreterare


Britt-Marie Magnusson 2022-05-03
Kassör


Roland Bergbom 2022-05-02
Ledamot


Eva Essvik 2022-05-07
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Ek
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungälv, org.nr 769623-9354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungälv för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 Nidingen i Kungsbäcka, för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

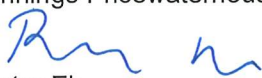
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Karlstad den 24 / 5 - 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Ek
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se