



2020

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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Rune Olsson	Ordförande
Lenn Jan Nilsson	Sekreterare
Gio Britt-Marie Magnusson	Kassör
Eva Helena Sofia Essvik	Ledamot
Dan Olof Martinsson	Ledamot

Carl Oscar Philip Randevik	Suppleant
Ingela Viktoria Winqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dan Olof Martinsson, Lenn Jan Nilsson, Conny Rune Olsson, Carl Oscar Philip Randevik och Ingela Viktoria Winqvist.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Liss Eliasson
Jan Magnusson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-20.

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.

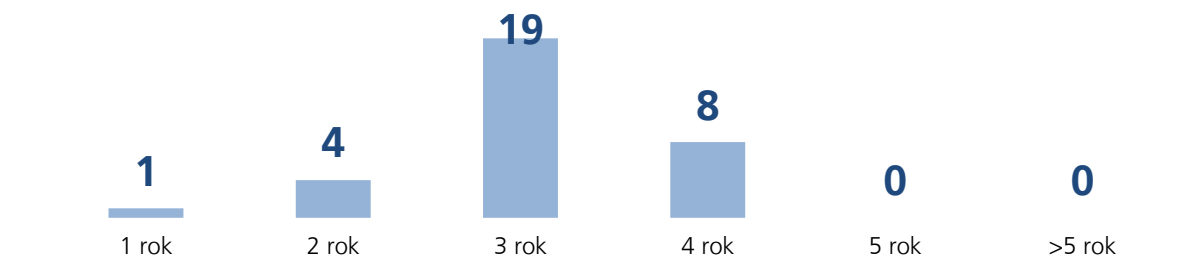
Värdeåret är 2014.

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

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 fastighetservice
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

Övrig information

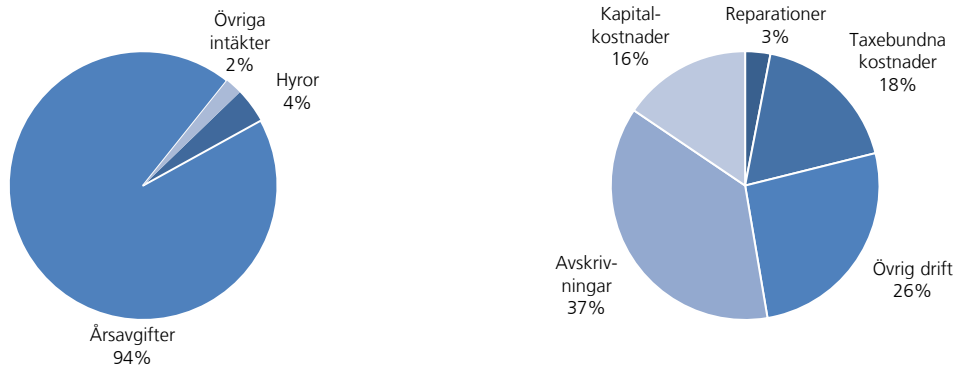
Föreningen har fått in en motion

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 327 269	886 183
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 862 879	1 897 918
Finansiella intäkter	40	0
Minskning kortfristiga fordringar	600	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 242
	1 863 519	1 921 160
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 017 405	1 023 987
Finansiella kostnader	333 624	355 487
Ökning av kortfristiga fordringar	0	600
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	89 073	0
	1 540 101	1 480 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 650 687	1 327 269
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	323 418	441 086

*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 1 429 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 skrivit avtal med Miljöbelysning om skötsel av armaturer i trappuppgångarna samt utebelysning (pollarna på gården ingår ej). Miljöbelysning har bytt samtliga armaturer i trappuppgångarna, avtalet gäller i 5 år och under den tiden byter Miljöbelysning trasiga armaturer utan kostnad för föreningen.

Styrelsen har påbörjat förhandlingar med Telenor, Telia och Com Hem om nytt avtal gällande bredband/TV.

Styrelsen har påbörjat energideklaration, men på grund av pandemin hann vi tyvärr inte färdigställa den innan årets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	677	668	645
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 905	8 943	8 982	8 330
Elkostnad/m ² totalyta	22	25	23	12
Värmekostnad/m ² totalyta	58	67	66	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	44	36	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	136	182	182
Soliditet (%)	77	77	77	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-288	-281	-433	-289
Nettoomsättning (tkr)	1 863	1 889	1 845	1 797

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	711 970	194 200	-23 999	541 769
S:a bundet eget kapital	83 924 970	194 200	-23 999	83 754 769
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 884 421	-194 200	-257 417	-2 432 804
Årets resultat	-287 969	-287 969	281 416	-281 416
S:a ansamlad förlust	-3 172 390	-482 169	23 999	-2 714 220
S:a eget kapital	80 752 580	-287 969	0	81 040 549

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-287 969
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 690 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 200
summa balanserat resultat	-3 172 390

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 172 390
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 862 879	1 888 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 300
Summa rörelseintäkter		1 862 879	1 897 918
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-862 320	-870 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 676	-95 026
Personalkostnader	Not 6	-58 409	-58 040
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 860	-799 860
Summa rörelsekostnader		-1 817 265	-1 823 847
RÖRELSERESULTAT		45 614	74 071
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-333 624	-355 487
Summa finansiella poster		-333 584	-355 487
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-287 969	-281 416
ÅRETS RESULTAT		-287 969	-281 416

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	102 605 645	103 405 505
Summa materiella anläggningstillgångar	102 605 645	103 405 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	102 605 645	103 405 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	600
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 640 617	1 248 283
Summa kortfristiga fordringar	1 640 617	1 248 883
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 115	79 031
Summa kassa och bank	10 115	79 031
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 650 732	1 327 914
SUMMA TILLGÅNGAR	104 256 377	104 733 419

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 213 000	83 213 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	711 970	541 769
Summa bundet eget kapital		83 924 970	83 754 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 884 421	-2 432 804
Årets resultat		-287 969	-281 416
Summa fritt eget kapital		-3 172 390	-2 714 220
SUMMA EGET KAPITAL		80 752 580	81 040 549
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 042 000	23 242 000
Summa långfristiga skulder		16 042 000	23 242 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 200 000	100 000
Leverantörsskulder		81 813	150 739
Övriga skulder		0	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	179 984	200 107
Summa kortfristiga skulder		7 461 797	450 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 256 377	104 733 419

Noter

Belopp anges i 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.

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 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 746 692	1 767 173
Hyrer parkering	78 156	78 624
Varmvattenintäkter	37 981	42 775
Öresutjämning	50	45
	1 862 879	1 888 618

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	9 300
	0	9 300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	129 444	126 904
	Fastighetsskötsel beställning	13 189	16 828
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 671	28 070
	Snöröjning/sandning	2 781	8 206
	Städning enligt beställning	4 125	0
	Sophantering	1 038	1 013
	Gård	0	298
	Serviceavtal	42 734	50 329
	Förbrukningsmateriel	48 885	2 875
	Teleport/hissanläggning	7 445	0
		268 312	234 523
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	5 841
	Entré/trapphus	37 601	0
	Lås	9 355	4 841
	Ventilation	9 218	12 589
	Elinstallationer	2 596	1 012
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 446	0
	Hiss	0	4 493
	Tak	0	12 688
	Garage/parkering	2 206	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 693
		64 422	46 156
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	23 999
		0	23 999
	Taxebundna kostnader		
	El	58 020	64 583
	Värme	152 089	174 727
	Vatten	112 427	114 083
	Sophämtning/renhållning	67 584	70 488
		390 120	423 881
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 681	29 534
	Självrisk	0	9 300
	Bredband	103 784	103 528
		139 465	142 362
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	862 320	870 921

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	918	1 838
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	21 188	21 000
	Föreningskostnader	1 358	5 580
	Fritids- och trivselkostnader	787	352
	Förvaltningsarvode	58 116	57 226
	Administration	3 509	3 665
	Konsultarvode	5 760	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		96 676	95 026

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Kostnadsersättningar	0	450
	Sociala kostnader	11 109	11 090
		58 409	58 040
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	799 860	799 860
		799 860	799 860
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 004 700	108 004 700
	Utgående anskaffningsvärde	108 004 700	108 004 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 599 195	-3 799 335
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 860	-799 860
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 399 055	-4 599 195
	Planenligt restvärde vid årets slut	102 605 645	103 405 505
	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 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	45	45
	Klientmedel hos SBC	1 640 572	1 248 238
		1 640 617	1 248 283

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	541 769	362 200
	Reservering enligt stadgar	194 200	194 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-23 999	-14 631
	Vid årets slut	711 970	541 769

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,660 %	9 300 000	9 300 000	2023-09-25
	Swedbank 1,300 %	6 842 000	6 942 000	2024-12-20
	Swedbank 1,260 %	7 100 000	7 100 000	2021-09-24
	Summa skulder till kreditinstitut	23 242 000	23 342 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-7 200 000	-100 000	
		16 042 000	23 242 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 742 000 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 492 000	23 492 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	35 958	35 446
	Avgifter och hyror	144 026	164 661
		179 984	200 107

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Styrelsen kommer att teckna nytt avtal med antingen Telenor eller Telial gällande bredband/TV. Under februari 2021
	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

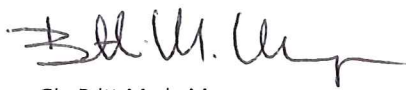
KUNGSBACKA den 7 / 5 2021



Conny Rune Olsson
Ordförande



Lenn Jan Nilsson
Sekreterare



Gio Britt-Marie Magnusson
Kassör



Eva Helena Sofia Essvik
Ledamot



Dan Olof Martinsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbäcka, org.nr 719623-9354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbäcka för år 2020.

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 2020 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 Kungälv för år 2020 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar vårt uttalande vill vi upplysa om att årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 har i strid med 7 kap. 10 § aktiebolagslagen (eller 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar) inte hållits inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Skälet till detta är enligt styrelsen att man velat hålla stämman med anpassning till de restriktioner som införts i syfte att minska spridningen av coronaviruset.

Göteborg 2021-06-07
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se