



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Nidingen i Kungsbacka

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 not Fond för yttre underhåll.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se not Skulder till kreditinstitut.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Conny Rune Olsson	Ordförande
Gio Britt-Marie Magnusson	Sekreterare
Sven Arne Palm	Kassör
Lars Thomas Molinsky	Ledamot
Malla Birgitta Sjöholm	Ledamot

Claes Mikael Kärln	Suppleant
Bengt Göran Madsen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Claes Mikael Kärln, Bengt Göran Madsen, Gio Britt-Marie Magnusson, Conny Rune Olsson och Sven Arne Palm.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Erlandsson	Ordinarie Extern	PwC
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Liss Eliasson
Malla Sjöholm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kungsbacka Kolla 5:63	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.

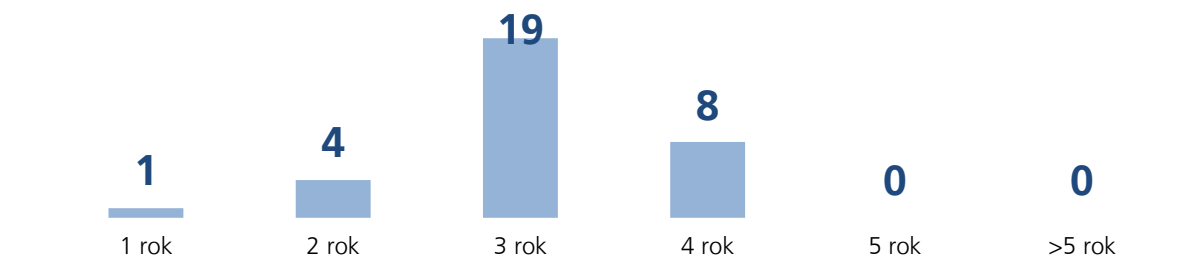
Värdeåret är 2014.

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.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

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

Övrig information

Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-12-21

Föreningens ekonomi

Inför årsstämman 2018 lämnade samtliga medlemmar godkännande till att stadgarna ändrades bl a så att andelstalen för kapital togs bort och att i enlighet med det systemet med differentierade insatser avskaffades. Stämman bekräftade besluten.

De medlemmar som gjort extra insatser har under året fått tillbaka dessa. Erforderliga korrigeringar i avgiftsuttaget har gjorts och reglerats under året.

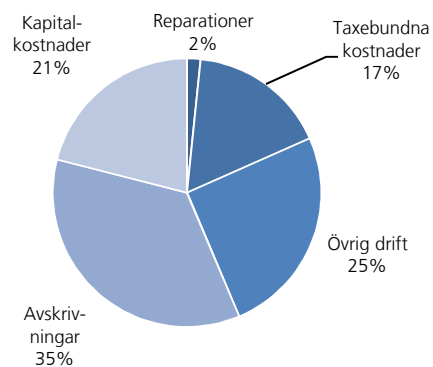
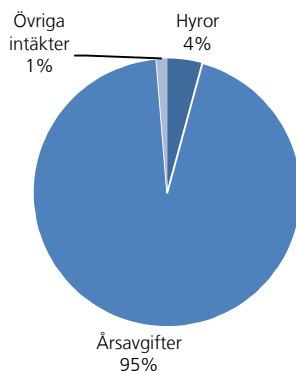
Återbetalningen 2.300.000 kr har finansierats dels genom att ett lån höjts med 1.800.000 kr och dels genom att egna banktillgodohavanden använts.

Den ovannämnda höjningen gjordes i samband med att ett lån på 7.500.000 (ränta 3,61 %) ersattes.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 034 940	605 723
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 845 942	1 800 379
Finansiella intäkter	0	23
Minskning kortfristiga fordringar	14 719	0
Ökning av långfristiga skulder	1 700 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	69 474	19 520
	3 630 135	1 819 922
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 004 221	814 405
Medlemsinsatser	2 300 000	0
Finansiella kostnader	474 671	475 531
Ökning av kortfristiga fordringar	0	770
Minskning av långfristiga skulder	0	100 000
	3 778 892	1 390 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	886 183	1 034 940
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-148 757	429 217

*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 1 337 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

Styrelsen har under 2018 ägnat en stor del av sin tid till att komma tillrätta med den differentierade insatsen som fanns som en valmöjlighet som Veidekke erbjöd köparna till bostadsrätterna. Vilket innebar en viss rabatt på andelstal 1 som beräknats på kapitalkostnaden.

Avgifterna till föreningen har inte räknats om sedan inflyttningen 2014. Genom att kapitalkostnaderna p g a ändrat ränteläge successivt sjunkit innebar det att de medlemmar som valt att göra en extra insats vid sitt köp betalt för låg avgift och övriga medlemmar betalt en för hög avgift. Totalt blev det ett underskott av 93.000:-

Styrelsen höll ett möte med de medlemmar som valt att göra en extrainsats, alla berörda var ense om att styrelsen skulle föreslå årsstämman 2018 att systemet skulle avvecklas.

Styrelsen kontaktade SBC:s jurister som arbetade fram ett förslag, vilket innebar att stadgarna fick skrivas om. Vid föreningens årsstämma fastslog stämman förslaget och efter att de nya stadgarna lämnats in hos bolagsverket och blivit godkända reglerades alla kostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	645	643	620
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 982	8 330	8 369	8 560
Elkostnad/m ² totalyta	23	12	14	28
Värmekostnad/m ² totalyta	66	66	55	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	35	34	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	182	182	227	228
Soliditet (%)	77	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-433	-289	-374	-317
Nettoomsättning (tkr)	1 845	1 797	1 791	1 740

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	-2 300 000	0	85 513 000
Fond för yttre underhåll	362 200	194 200	-6 000	174 000
S:a bundet eget kapital	83 575 200	-2 105 800	-6 000	85 687 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 820 425	-194 200	-283 394	-1 342 831
Årets resultat	-432 810	-432 810	289 394	-289 394
S:a ansamlad förlust	-2 253 235	-627 010	6 000	-1 632 225
S:a eget kapital	81 321 965	-2 732 810	0	84 054 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-432 810
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 626 225
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 200
summa balanserat resultat	-2 253 235

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

14 631
-2 238 604

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 845 042	1 797 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	3 000
Summa rörelseintäkter		1 845 942	1 800 379
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-766 281	-670 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 888	-87 174
Personalkostnader	Not 6	-57 052	-56 664
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 860	-799 860
Summa rörelsekostnader		-1 804 081	-1 614 265
RÖRELSERESULTAT		41 861	186 114
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-474 671	-475 531
Summa finansiella poster		-474 671	-475 508
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-432 810	-289 394
ÅRETS RESULTAT		-432 810	-289 394

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	104 205 365	105 005 225
Summa materiella anläggningstillgångar		104 205 365	105 005 225
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 205 365	105 005 225
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	813 510	947 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	14 763
Summa kortfristiga fordringar		813 510	962 636
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		72 718	87 068
Summa kassa och bank		72 718	87 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		886 228	1 049 704
SUMMA TILLGÅNGAR		105 091 593	106 054 929

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 213 000	85 513 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	362 200	174 000
Summa bundet eget kapital		83 575 200	85 687 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 820 425	-1 342 831
Årets resultat		-432 810	-289 394
Summa fritt eget kapital		-2 253 235	-1 632 225
SUMMA EGET KAPITAL		81 321 965	84 054 775
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 400 000	14 142 000
Summa långfristiga skulder		16 400 000	14 142 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 042 000	7 600 000
Leverantörsskulder		117 720	55 330
Övriga skulder		3 896	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	206 012	202 824
Summa kortfristiga skulder		7 369 628	7 858 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 091 593	106 054 929

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 276 464	1 684 313
Årsavgifter - Kapital	467 998	0
Hyror parkering	78 156	78 156
Varmvattenintäkter	22 373	34 892
Öresutjämning	51	18
	1 845 042	1 797 379

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	900	3 000
	900	3 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 312	121 976
	Fastighetsskötsel beställning	7 245	6 425
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 104	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 691	7 552
	Snöröjning/sandning	19 614	4 110
	Myndighetstillsyn	0	620
	Gemensamma utrymmen	0	3 585
	Sophantering	0	1 444
	Gård	0	1 213
	Serviceavtal	32 714	38 901
	Förbrukningsmateriel	3 563	5 787
	Teleport/hissanläggning	7 191	0
		203 434	191 613
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	5 894
	Entré/trapphus	14 325	0
	Lås	1 423	1 800
	Ventilation	3 549	0
	Elinstallationer	18 077	0
		37 374	7 694
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	6 000
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	14 631	0
		14 631	6 000
	Taxebundna kostnader		
	El	59 832	30 325
	Värme	173 485	171 978
	Vatten	92 805	92 145
	Sophämtning/renhållning	53 464	40 941
		379 585	335 389
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 131	26 791
	Bredband	103 126	103 080
		131 257	129 871
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	766 281	670 567
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	2 145
	Juridiska åtgärder	52 768	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	18 500
	Föreningskostnader	7 066	3 319
	Styrelseomkostnader	55	0
	Fritids- och trivselkostnader	746	1 043
	Förvaltningsarvode	55 497	53 496
	Administration	2 303	3 921
	Konsultarvode	37 922	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		180 888	87 174

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	44 301
	Kostnadsersättningar	871	840
	Sociala kostnader	10 681	11 523
		57 052	56 664
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	799 860	799 860
		799 860	799 860
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-2 999 475	-2 199 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 860	-799 860
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 799 335	-2 999 475
	Planenligt restvärde vid årets slut	104 205 365	105 005 225
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 018 700	28 018 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		44 400 000	44 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	44 400 000
		44 400 000	44 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	45	1
	Klientmedel hos SBC	813 465	947 872
		813 510	947 873
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna varmvattenintäkter	0	14 763
		0	14 763

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	174 000	110 000
	Reservering enligt stadgar	194 200	64 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-6 000	0
	Vid årets slut	362 200	174 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Swedbank 1,600 %	7 042 000	7 142 000	2019-12-18
	Swedbank 1,260 %	7 100 000	7 100 000	2021-09-10
	Swedbank 3,610 %	0	7 500 000	Löst
	Swedbank 1,660 %	9 300 000	0	2023-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut	23 442 000	21 742 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-7 042 000	-7 600 000	
		16 400 000	14 142 000	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 492 000	22 492 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	37 014	33 971
	Avgifter och hyror	168 998	168 853
		206 012	202 824

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 26 / 4 2019



Conny Rune Olsson
Ordförande



Gio Britt-Marie Magnusson
Sekreterare



Sven Arne Palm
Kassör



Lars Thomas Molinsky
Ledamot



Malla Birgitta Sjöholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2019



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbacka org.nr 769623-9354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbacka för år 2018. 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 31 december 2018 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

EE
20

- 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 Nidingen i Kungsbäcka för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

EE
ZD

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 förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbacka den 26/4-2019



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 281 000	1 276 464	1 684 300
Årsavgifter - Kapital	467 000	467 998	0
Hyror parkering	78 000	78 156	73 000
Varmvattenintäkter	22 000	22 373	0
Öresutjämning	0	51	0
Övriga intäkter	0	900	0
	1 848 000	1 845 942	1 757 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-128 000	-93 312	-124 400
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-7 245	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-2 000	-31 104	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-8 691	-2 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-19 614	-20 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Myndighetstillsyn	-1 000	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-3 000
Garage	-1 000	0	0
Sophantering	-1 000	0	0
Gård	-1 000	0	-1 500
Serviceavtal	-41 000	-32 714	-42 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-3 563	-6 000
Teleport/hissanläggning	0	-7 191	0
	-220 000	-203 434	-209 900
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-35 000	0	-10 000
Entré/trapphus	0	-14 325	0
Lås	0	-1 423	0
Ventilation	0	-3 549	0
Elinstallationer	0	-18 077	0
	-35 000	-37 374	-10 000
Periodiskt underhåll			
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-14 631	0
	0	-14 631	0
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-59 832	-51 000
Värme	-182 000	-173 485	-175 000
Vatten	-93 000	-92 805	-94 000
Sophämtning/renhållning	-43 000	-53 464	-46 000
	-350 000	-379 585	-366 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-28 131	-27 500
Bredband	-147 000	-103 126	-105 000
	-175 000	-131 257	-132 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-306	-1 600
Juridiska åtgärder	-20 000	-52 768	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-19 375	-18 900
Föreningskostnader	-4 000	-7 066	-4 000
Styrelseomkostnader	0	-55	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-746	-5 000
Förvaltningsarvode	-57 000	-55 497	-54 900
Administration	-9 000	-2 303	-5 000
Konsultarvode	0	-37 922	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 850	-4 800
	-130 000	-180 888	-94 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-45 500	-41 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-537	0
Bilersättning skattepliktig	-1 000	-334	0
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-10 681	-12 900
	-60 000	-57 052	-53 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-800 000	-799 860	-799 900
	-800 000	-799 860	-799 900
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 770 000	-1 804 081	-1 666 400
RÖRELSERESULTAT	78 000	41 861	90 900
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-367 000	-474 415	-465 100
Övriga räntekostnader	0	-256	0
	-367 000	-474 671	-465 100
RESULTAT	-289 000	-432 810	-374 200