



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 bostadsrättsföreningen. 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 BoKlok Nickstadalen

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 2020 och 2026.
- 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 bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nynäshamn.

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

Styrelsen

Barbara Elisabeth Brass	Ledamot
Hamid Reza Dadkhodai	Ledamot
Pär Åke Greger Jakobsson	Ledamot
Emma Louise Rogers	Ledamot
Lennart Conny Tegnerud	Ledamot

Solveig Birgitta Hervén Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG AB
---------------	------------------	---------

Valberedning

Jenny Andersson
Anette Dahlberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Loket 1	2006	Nynäshamn

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 5 flerbostadshus.

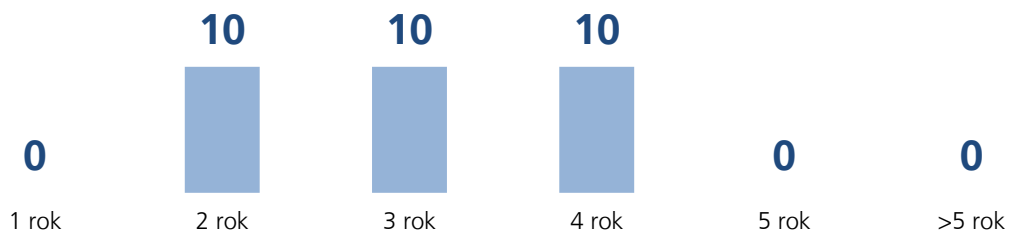
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 891 m², varav 1 891 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2026.

Underhållsplanen uppdaterades nov-20.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

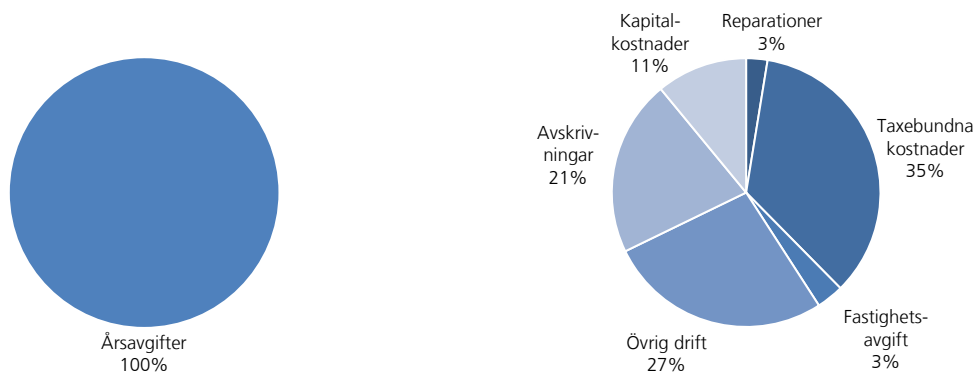
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Fastighetskötsel	Egen regi
Markskötsel	Egen regi
Snöröjning	Victors Allservice
Kabel-TV	Com Hem
El	Nynäs Energi och Mälarenergi
Värme	Värmevärden
Vatten	Nynäshamns kommun
Sophämtning	SRV
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Avlopp	Ösmo Rör
SBA	Brandsäkra
Parkeringsbevakning	Aimo Park AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 097 930	842 670
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 625 847	1 617 702
Finansiella intäkter	43	10
Ökning av kortfristiga skulder	47 542	24 867
	1 673 432	1 642 579
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	901 747	847 599
Finansiella kostnader	144 722	206 927
Ökning av kortfristiga fordringar	1 193	793
Minskning av långfristiga skulder	598 000	332 000
	1 645 662	1 387 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 125 700	1 097 930
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	27 770	255 260

*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

OVK har utförts.

Byte av långgivare på 2 av våra lån.

Infört bevakning mot olovlig parkering på våra parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	851	851	845	826
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 024	8 340	8 516	8 638
Elkostnad/m ² totalyta	14	15	15	14
Värmekostnad/m ² totalyta	124	121	125	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	84	77	78	76
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	109	119	123
Soliditet (%)	51	49	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	297	281	50	171
Nettoomsättning (tkr)	1 610	1 610	1 600	1 566

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 891 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	14 100 000	0	0	14 100 000
Fond för yttre underhåll	820 448	73 500	0	746 948
S:a bundet eget kapital	14 920 448	73 500	0	14 846 948
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	799 187	-73 500	281 186	591 501
Årets resultat	297 421	297 421	-281 186	281 186
S:a fritt eget kapital	1 096 608	223 921	0	872 687
S:a eget kapital	16 017 056	297 421	0	15 719 635

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	297 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	872 688
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 500
summa balanserat resultat	1 096 608

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 096 608
----------------------------------	------------------

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	1 610 077	1 610 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 770	7 620
Summa rörelseintäkter		1 625 847	1 617 702
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-771 910	-705 111
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 126	-108 977
Personalkostnader	Not 6	-33 711	-33 511
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-282 000	-282 000
Summa rörelsekostnader		-1 183 747	-1 129 599
RÖRELSERESULTAT		442 100	488 103
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 722	-206 927
Summa finansiella poster		-144 679	-206 917
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		297 421	281 186
ÅRETS RESULTAT		297 421	281 186

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	30 390 100	30 672 100
Summa materiella anläggningstillgångar	30 390 100	30 672 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 390 100	30 672 100
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 051 530	1 023 391
Summa kortfristiga fordringar	1 051 530	1 023 391
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	115 678	114 854
Summa kassa och bank	115 678	114 854
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 167 208	1 138 245
SUMMA TILLGÅNGAR	31 557 308	31 810 345

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 100 000	14 100 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	820 448	746 948
Summa bundet eget kapital		14 920 448	14 846 948
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		799 187	591 501
Årets resultat		297 421	281 186
Summa fritt eget kapital		1 096 608	872 687
SUMMA EGET KAPITAL		16 017 056	15 719 635
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 328 626	7 994 408
Summa långfristiga skulder		12 328 626	7 994 408
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 844 256	7 776 474
Leverantörsskulder		71 924	59 562
Skatteskulder		84 180	81 420
Övriga skulder		0	2 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	211 266	176 346
Summa kortfristiga skulder		3 211 626	8 096 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 557 308	31 810 345

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 608 989	1 608 989
Samfällighetsavgift	1 000	1 000
Öresutjämning	88	93
	1 610 077	1 610 082

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	15 650	0
Övriga intäkter	120	7 620
	15 770	7 620

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	3 750	0
	Snöröjning/sandning	11 250	23 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	34 000	0
	Myndighetstillsyn	0	11 691
	Gemensamma utrymmen	749	749
	Gård	298	5 449
	Serviceavtal	52 175	0
	Förbrukningsmateriel	9 706	4 665
	Brandskydd	16 215	15 780
		128 143	61 834
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 269	0
	Lås	2 210	146
	VVS	0	9 801
	Värmeanläggning/undercentral	30 446	0
	Vattenskada	0	53 191
		34 925	63 138
	Taxebundna kostnader		
	El	27 320	28 427
	Värme	234 911	229 711
	Vatten	159 444	145 837
	Sophämtning/renhållning	44 351	43 302
		466 026	447 277
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 475	51 944
	Kabel-TV	40 471	39 608
		99 946	91 552
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 870	41 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	771 910	705 111
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	14 563	14 281
	Föreningskostnader	438	4 671
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 309
	Förvaltningsarvode	57 076	55 771
	Förvaltningsarvodena övriga	8 497	6 678
	Administration	5 615	10 945
	Konsultarvode	4 987	8 022
	Föreningsavgifter	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		96 126	108 977
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	26 003	25 998
	Sociala kostnader	7 708	7 513
		33 711	33 511

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	282 000	282 000
		282 000	282 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 950 000	32 950 000
	Utgående anskaffningsvärde	32 950 000	32 950 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 277 900	-1 995 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 000	-282 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 559 900	-2 277 900
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 390 100	30 672 100
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 750 000	4 750 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 200 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark	4 300 000	4 300 000
		24 500 000	24 500 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 500 000	24 500 000
		24 500 000	24 500 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	41 508	40 315
	Klientmedel hos SBC	1 010 022	983 076
		1 051 530	1 023 391
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	746 948	743 073
	Reservering enligt stadgar	73 500	73 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-69 625
	Vid årets slut	820 448	746 948

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,880 %	2 580 256	2 680 256	2021-05-28
SEB	0,790 %	5 414 152	5 414 152	2023-08-28
SEB	0,620 %	3 000 181	0	2022-06-28
SEB	0,670 %	4 178 293	0	2022-06-28
Handelsbanken	0,000 %	0	4 544 293	Löst
Handelsbanken	0,000 %	0	3 132 181	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		15 172 882	15 770 882	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 844 256	-7 776 474	
		12 328 626	7 994 408	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 352 882 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	26 000	26 000
Sociala avgifter	8 169	8 169
Ränta	623	369
Avgifter och hyror	176 474	138 808
Vattenskada	0	3 000
	211 266	176 346

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lägenhetsbesiktning skall utföras.

2 lån skall läggas om.

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

NYNÄSHAMN den 9 / 1 2021



Barbara Elisabeth Brass
Ledamot

Hamid Reza Dadkhodai
Ledamot



Pär Åke Greger Jakobsson
Ledamot

Emma Louise Rogers
Ledamot



Lennart Conny Tegnerud
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2021
KPMG AB



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Nickstadalen, org. nr 769613-0967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Nickstadalen för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 BoKlok Nickstadalen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 fortsätta bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 17 april 2021



Catrin Moberg

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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