

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bovieran
Norrköping
Org nr: 769623-4322

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bovieran Norrköping får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är i nivå med föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med 1 078 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 141 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Sedan föreningen startade 2015 har man gjort betydande investeringar. Under 2016 installerades IMD (individuell elavläsning) för 165 tkr. Under 2017 investerade föreningen i en gräsklippare för 38 tkr samt anlade en uteplats med tillhörande friggebod till en kostnad om 145 tkr. Under 2020 installerades en solcellsanläggning för 946 tkr samt byte av styrsystem för ventilation till en kostnad om 125 tkr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 189% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 189% till 169%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Huvudrollen 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 48 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2015. Fastighetens adress är Holmtorpsvägen 55 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
12	36	48

Dessutom tillkommer:

P-platser
55

Total tomtarea	8 660 m ²
Total bostadsarea	3 836 m ²

Årets taxeringsvärde	77 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	77 800 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Växtskötsel	Ambius AB
Triple Play	Telia AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 181 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har under 2020 upprättat en underhållsplan som visar på ett underhållsbehov på 954 tkr de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 195 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Berggren	Ordförande	2021
Leif Andersson	Sekreterare	2021
Leif Gunnarsson	Vice ordförande	2021
Elisabeth Wärn	Kassör	2022
Per Olsson	Ledamot	2022
Mats Stålnacke	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Birgitta Ringborg	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer


Ordinarie revisorer	Uppdrag
Lennart Andersson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Birgitta Stenborg

Valberedning

	Sammanställande
Tage Nyholm	
Annica Åberg	


 Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet var för sig av Leif Berggren och Elisabeth Wärn.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

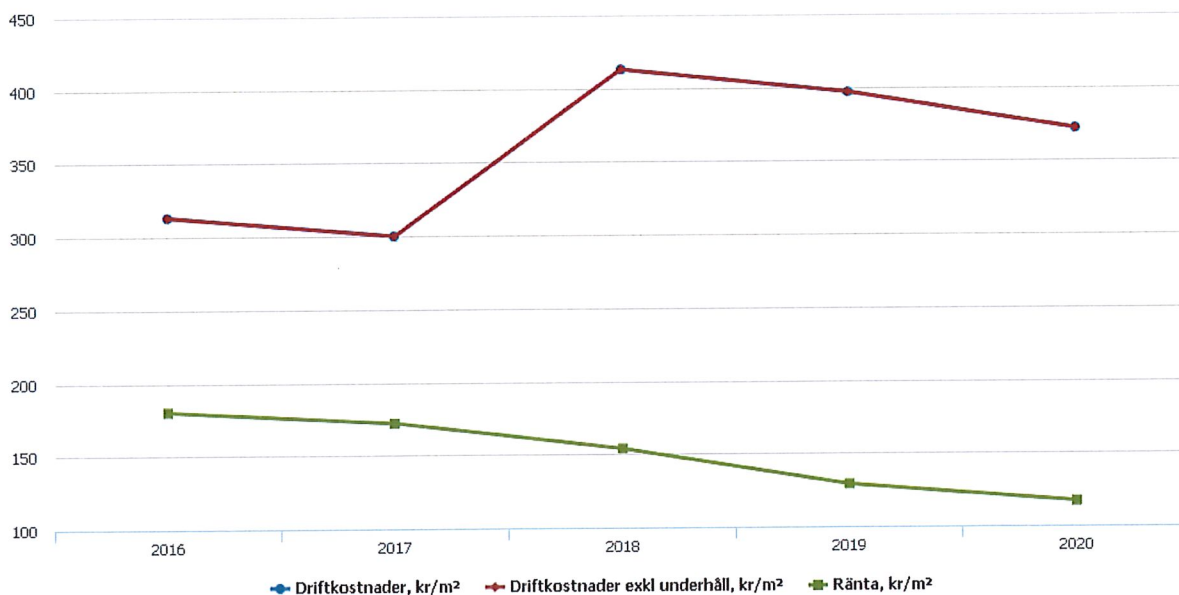
Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2,5 %. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslut att höja årsavgiften med 1% från och med 2021-01-01.

 Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 296	3 322	3 179	3 138	2 856
Resultat efter finansiella poster	63	73	-325	-33	-266
Balansomslutning	126 245	126 843	127 445	128 883	128 887
Soliditet %	61	61	60	60	60
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	169	189	170	338	218
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	6	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	776	757	742	724	698
Driftkostnader, kr/m ²	372	397	413	300	313
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	372	397	413	300	313
Ränta, kr/m ²	117	129	154	172	180
Underhållsfond, kr/m ²	263	212	161	110	59
Lån, kr/m ²	12 755	12 888	13 099	13 365	13 370



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², Driftkostnader, kr/m², Ränta, kr/m², Underhållsfond, kr/m² och Lån, kr/m² har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 383 000	812 500	-1 515 374	73 369
Disposition enl. årsstämmobeslut			73 369	-73 369
Reservering underhållsfond		195 000	-195 000	
Årets resultat				63 465
Vid årets slut	77 383 000	1 007 500	-1 637 005	63 465

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr


Balanserat resultat	-1 442 006
Årets resultat	63 465
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-195 000
Summa	-1 573 541

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:


Att balansera i ny räkning i kr - 1 573 541

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.


Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 296 149	3 321 563
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 662	162 901
Summa rörelseintäkter		3 461 811	3 484 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 428 111	-1 522 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 507	-285 818
Personalkostnader	Not 6	-93 074	-60 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 077 958	-1 052 251
Summa rörelsekostnader		-2 949 650	-2 920 824
Rörelseresultat		512 161	563 640
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 874	3 882
Räntekostnader		-450 570	-494 153
Summa finansiella poster		-448 696	-490 271
Resultat efter finansiella poster		63 465	73 369
Resultat före skatt		63 465	73 369
 Årets resultat		63 465	73 369

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	123 477 615	124 509 529
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 060 318	142 362
Summa materiella anläggningstillgångar		124 537 933	124 651 891
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		124 538 933	124 652 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 101	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	449 124	207 481
Summa kortfristiga fordringar		451 225	207 481
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 255 206	1 983 058
Summa kassa och bank		1 255 206	1 983 058
Summa omsättningstillgångar		1 706 430	2 190 539
 Summa tillgångar		126 245 363	126 843 430

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	77 383 000	77 383 000	
Fond för yttre underhåll	1 007 500	812 500	
Summa bundet eget kapital	78 390 500	78 195 500	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 637 006	-1 515 374	
Årets resultat	63 465	73 369	
Summa fritt eget kapital	-1 573 541	-1 442 006	
Summa eget kapital	76 816 959	76 753 494	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 112 500	48 929 000
Summa långfristiga skulder		23 112 500	48 929 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 816 500	510 000
Leverantörsskulder		77 852	180 050
Övriga skulder	Not 14	9 279	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	412 273	470 825
Summa kortfristiga skulder		26 315 904	1 160 935
 Summa eget kapital och skulder		126 245 363	126 843 430

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
<i>Byggnader</i>			
Byggnader	Linjär	120	2135
Friggebod	Linjär	5	2021
<i>Installationer</i>			
Installation IMD	Linjär	10	2026
Solceller	Linjär	25	2045
<i>Inventarier och verktyg</i>			
Gräsklippare	Linjär	10	2026

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 978 064	2 905 344
Hyrer, p-platser	195 200	192 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 300	-12 300
Elavgifter	153 185	236 519
Summa nettoomsättning	3 296 149	3 321 563

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	137 664	137 664
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 841	6 977
Övernattningslägenhet	10 000	18 200
Övriga rörelseintäkter	480	60
Försäljning av överskottsel	10 677	0
Summa övriga rörelseintäkter	165 662	162 901

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer*	-181 494	-49 235
Arrendeavgifter	-5 348	-5 260
Försäkringspremier	-27 926	-25 715
Kabel- och digital-TV	-154 087	-142 782
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-13 066
Serviceavtal	-43 138	-66 438
Obligatoriska besiktningar	-1 019	-4 244
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 400	-18 100
Snö- och halkbekämpning	-5 925	-22 886
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-32 276	-47 594
Fordons- och maskinkostnader	-1 529	-442
Vatten	-92 363	-101 699
Fastighetsel	-218 670	-352 582
Uppvärmning	-340 689	-408 567
Sophantering och återvinning	-42 810	-45 339
Förvaltningsarvode drift (Ambius)	-223 429	-217 989
Inre och yttre skötsel, extra	-5 883	-775
Underhållsplanering	-33 125	0
Summa driftskostnader	-1 428 111	-1 522 712

*I reparationskostnaderna för 2020 ingår 125 000 kr som avser byte av styrsystem för ventilation.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-277 500	-234 151
Hyra inventarier & verktyg	0	-8 304
Resekostnader	0	-10
IT-kostnader (hemsida)	-4 351	-4 229
Arvode, yrkesrevisorer	-18 475	-2 500*
Övriga förvaltningskostnader	-18 276	-5 945
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 314	-6 977
Telefon och porto	-1 502	-1 472
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-300	0
Medlems- och föreningsavgifter	-20 690	-20 580
Bankkostnader	-1 650	-1 650
Summa övriga externa kostnader	-350 507	-285 818

*Kostnad för revision 2019 är för låg beroende på fel reserv i bokslutet 2018.

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-48 600	-46 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	-500
Övriga kostnadsersättningar	-24 794	-4 530
Sociala kostnader	-9 180	-8 513
Summa personalkostnader	-93 074	-60 043

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 031 913	-1 031 913
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 750	-3 750
Avskrivning Installationer	-42 294	-16 588
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 077 958	-1 052 251

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 491 154	120 491 154
Mark	8 295 998	8 295 998
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	128 787 152	128 787 152

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 277 623	-3 245 710
	-4 277 623	-3 245 710

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 031 913	-1 031 913
	-1 031 913	-1 031 913

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	123 477 615	124 509 529
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	115 181 617	116 213 531
Mark	8 295 998	8 295 998

Taxeringsvärden

Bostäder	77 800 000	77 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	77 800 000	77 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>60 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 800 000</i>	<i>17 800 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	37 500	37 500
Installationer	165 875	165 875
	203 375	203 375
Årets anskaffningar		
Installationer	964 000	0
	964 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 167 375	203 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-11 250	-7 500
Installationer	-49 763	-33 176
	-61 013	-40 676
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-3 750	-3 750
Installationer	-42 294	-16 588
	-46 044	-20 338
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 000	-11 250
Installationer	-92 057	-49 763
	-107 057	-61 013
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 060 318	142 362
Varav		
Maskiner och inventarier	22 500	26 250
Installationer	1 037 818	116 112

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Bovieran	1 000	1 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	1 000	1 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	752	0
Förutbetalda försäkringspremier	25 792	22 370
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 527	69 375
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 594	23 797
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	329 459	91 939
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	449 124	207 481

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	315 052	1 313 178
Transaktionskonto	935 154	664 880
Summa kassa och bank	1 255 206	1 983 058

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	48 929 000	49 439 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 306 500	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-510 000	-510 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 112 500	48 929 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,48%	2021-09-16	0	13 609 000	0	13 609 000
SBAB	0,48%	2021-09-27	11 697 500	0	0	11 697 500
SBAB	1,25%	2022-11-10	12 127 500	0	500 000	11 627 500
SBAB	0,55%	2023-08-15	25 614 000	0	13 619 000	11 995 000
Summa			49 439 000	13 609 000	14 119 000	48 929 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 510 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 040 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 21 072 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	6 614	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 665	0
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	9 279	60

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 660	2 525
Upplupna räntekostnader	0	310
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 006	0
Upplupna elkostnader	30 493	35 157
Upplupna värmekostnader	64 986	71 704
Upplupna kostnader för renhållning	1 378	1 275
Upplupna revisionsarvoden	17 600	16 250
Upplupna styrelsearvoden	12 200	10 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	675	45 674
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	279 275	287 830
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	412 273	470 825

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

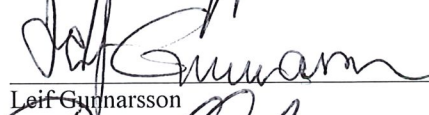
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	51 309 000	51 309 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

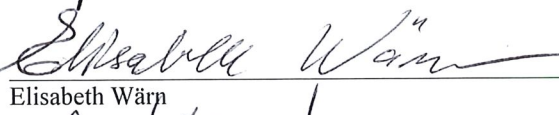
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2021-03-09
Ort och datum

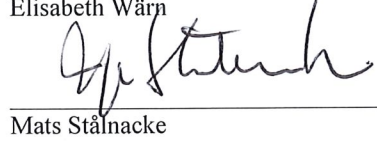

Leif Berggren


Leif Andersson



Leif Gunnarsson



Elisabeth Wärn


Per Olsson


Mats Stålnacke

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2021


KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor


Lennart Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Boverian Norrköping, org. nr 769623-4322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Boverian Norrköping 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Boverian Norrköping 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlopande 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Norrköping den 12 mars 2021

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Lennart Andersson

Förtroendevald revisor