

Årsredovisning

för

Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening

769610-2701

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
Underskrift	13

Styrelsen för Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 dess beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för planerat underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande större underhållsåtgärder kan komma att medföra att nya lån behöver upptas. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Hyrorna planeras vara oförändrade under det 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:

- äga och förvalta fastigheter, lokaler och mark, samt även till medlemmarna upplåta bostadslägenheter med kooperativ hyres för seniorboende.
- Via teknisk utrustning, avtal eller medlemmars egna insatser tillhandahålla service och tjänster för befrämjande av medlemmarnas trygghet, gemenskap, välbefinnande.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2003-10-15. Nuvarande stadgar registerades 2013-06-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är en kooperativ hyresrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

Styrelsen

Jan-Erik Fransson	Ordförande
Anita Johansson	Vice ordförande och aktivitetsansvarig
Arne Stark	Fastighetsansvarig
May Stenqvist	Hyresansvarig
Johanna Lindfors	Aktivitetsansvarig

Anita Brändström	Suppleant och sekreterare
Per Jönsson Wiberg	Suppleant och informationsansvarig

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Reviorer

Jonas Ramning	Ordinarie Extern	FIRST LEDGER
Stefan Rosberg	Suppleant Extern	FIRST LEDGER

Valberedning

Lars-Gösta Dahlström (sammanställande)
Bernt Gerebäck
Leif Lundstedt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2019

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats med tomträtt enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Säte</u>
Orminge 1:57	2003	Nacka

Fullvärdesförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Värdeåret för byggnader på Kommunalvägen 4 och 6 är 2007 och förbyggnad på Kommunalvägen 2 2010.

Byggnadens boarea är enligt taxeringsbeskedet 6 100m²

Medlemmar

Antalet medlemmar var vid årets ingång 288 och vid årets utgång 285st.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med hyresrätt. Utöver dessa hyrs en gästlägenhet ut till hyresgästerna
Boo-salen är ett gemensamhetsutrymme som hyrs ut till medlemmar och vissa föreningar
Ett till Boo-salen angränsade rum hyrs ut för fotvård

Förvaltningen

Förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantörer
Teknisk förvaltning	Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka
Fastighetsskötsel	Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka
Städning	Weda Finstäd AB, Berendsen AB
Snöröjning	Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka AB
Hissar	Kone AB och HissCraft AB
Bredband/TV/Telefoni	Ownit Broadband AB
El	Boo Energi AB
VA	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun, Suez AB
Parkeringsövervakning	P-service AB
Medlemsförteckning	Ludvig & Co AB
Lägenhetsförteckning	Ludvig & Co AB

Ekonomisk förvaltning	Ludvig & Co AB
Värme	Energiprojekt i Stockholm AB
Ventilation	Energiprojekt i Stockholm AB
Elavläsning	Megacon AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har armaturer med ledbelysning installerats i de två sista trapphusen (B och C) i byggnaden på Kommunalvägen 6

Efter att obehöriga tagit sig in i garaget och vandaliserat har kameraövervakning av garaget installerats samt koder bytts. Hitintills har detta fungerat

Efter att det varit problem med värme- och varmvattendistributionen har reparation och ombyggnad av värmecentralen i byggnaden på Kommunalvägen 2 skett. Utredning för att säkerställa framtida värme- och vattenproduktion pågår.

Under hösten har en omfattande vattenskada inträffat på Kommunalvägen 6E. Förutom uttorkning och ombyggnad av flera lägenheter i trapphuset, nödgades total evakuering av två lägenheter.

Under året har flera hyresgäster ställt sig till förfogande för olika sysslor kopplade till våra aktiviteter samt till skötseln av våra byggnader och yttermiljöer.

Våren 2019 utfördes en marksyn tillsammans med AFF som resulterade i ett flertal förbättringar av den yttre miljön.

Eftersom byggnaderna börjar bli äldre sker successiva utbyten av vitvaror samt erforderliga renoveringar i lägenheterna allt efter behov.

Medlemsaktiviteter

Under året har det givits många tillfällen till trevliga aktiviteter såsom exempelvis::

- Sex trivselkvällar med landgång och fil
- Fem pubkvällar med bingo och jazz
- Jul- och påskbuffé
- Julgröt på juldagsmorgonen med stillsam musik
- Vårkalas
- Kräftskiva för att inleda hösten
- Surströmmningsfest tillsammans med SPF underledning av Gudrun och Benny Andersson
- Caféverksamhet varje vecka, som är mycket uppskattad och har varit möjlig genom de fina frivilliga insatserna
- Gemensamma fysiska aktiviteter på de båda boulebanorna samt qigong har erbjudits regelbundet
- Flera gemensamma informationsmöten med SPF tack vare vårt fina samarbete
- Majsan Stenquists fina initiativ med pussel och kortspel på söndagar har även det fortsatt
- Vår- och höststädning med korvgrillning har genomförts under ledning av Arne Stark

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 690	8 710	8 602	8 544
Resultat efter finansiella poster	477	-387	161	-502
Soliditet (%)	30	29	29	29

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Balanserad vinst/förlust			-1 219 132	-386 806	-1 605 938
Upplåtelseinsatser	44 030 306	1 011 582			45 041 888
Medlemsinsatser	2 433 000	-20 000			2 413 000
Fond för yttre underhåll	835 903				835 903
Disposition av föregående års resultat:			-386 806	386 806	0
Årets resultat				477 297	477 297
Belopp vid årets utgång	47 299 209	991 582	-1 605 938	477 297	47 162 150

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 605 938
årets vinst	477 297
	-1 128 641
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 128 641
	-1 128 641

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	8 690 116	8 709 945
Övriga rörelseintäkter	2	33 006	3 752
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 723 122	8 713 696
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 271 154	-4 622 888
Övriga externa kostnader	4	-262 539	-467 712
Personalkostnader	5	-157 150	-174 540
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 631 479	-1 631 479
Summa rörelsekostnader		-6 322 322	-6 896 619
Rörelseresultat		2 400 800	1 817 077
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 525	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 925 028	-2 203 883
Summa finansiella poster		-1 923 503	-2 203 883
Resultat efter finansiella poster		477 297	-386 806
Resultat före skatt		477 297	-386 806
Årets resultat		477 297	-386 806

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	147 337 992	148 969 471
Summa materiella anläggningstillgångar		147 337 992	148 969 471
Summa anläggningstillgångar		147 337 992	148 969 471
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 995 009	1 496 517
Övriga fordringar	7	105 693	55 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	169 081	168 182
Summa kortfristiga fordringar		3 269 783	1 720 119
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 255 426	4 372 959
Summa kassa och bank		4 255 426	4 372 959
Summa omsättningstillgångar		7 525 209	6 093 078
SUMMA TILLGÅNGAR		154 863 201	155 062 549

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 413 000	2 433 000
Upplåtelseinsatser		45 041 888	44 030 306
Fond för yttre underhåll	9	835 903	835 903
Summa bundet eget kapital		48 290 791	47 299 209
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 605 938	-1 219 133
Årets resultat		477 297	-386 806
Summa fritt eget kapital		-1 128 641	-1 605 938
Summa eget kapital		47 162 150	45 693 271
Långfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		103 333 343	104 666 675
Summa långfristiga skulder		103 333 343	104 666 675
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 333 332	1 333 332
Leverantörsskulder		211 006	380 417
Skatteskulder		214 396	160 806
Övriga skulder		0	55 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 608 974	2 772 458
Summa kortfristiga skulder		4 367 708	4 702 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 863 201	155 062 549

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Reservering till fond för planerat underhåll görs i årsbokslutet. Förslag till inanspråktagande 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

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Inventarier	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Hyror bostäder	-8 006 115	-8 052 366
Hyror lokaler	-115 299	-81 850
Hyror parkeringsplatser	-89 225	-72 354
Hyror garage	-201 725	-205 475
Elintäkter	-251 259	-279 900
Gästlägenhet	-26 500	-18 000
Öresutjämning	8	0
	-8 690 115	-8 709 945

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Fakturerade intäkter	-420	-480
Övriga intäkter	-32 586	-3 272
	-33 006	-3 752

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	104 100	67 007
Fastighetsskötsel beställning	43 451	142 008
Fastighetsskötsel gård entreprenad	137 172	133 182
Fastighetsskötsel gård beställning	11 782	89 264
Snöröjning/sandning	76 102	107 186
Städning entreprenad	156 317	229 092
Mattvätt/Hyrmattor	69 728	69 889
Hissbesiktning	12 347	11 884
Bevakning/Kamerasystem	0	22 389
Gemensamma utrymmen	0	12 774
Gård	0	-5 569
Serviceavtal	153 617	167 524
Förbrukningsmaterial	8 222	8 035
	772 838	1 054 665
Reparationer		
Reparation och underhåll gård	35 035	0
Reparation och underhåll av allmänna utrymmen	109 669	88 918
Reparation och underhåll hyreslägenheter	725 171	386 759
Vattenskada	4 697	32 106
Lås	0	4 512
Entré/trapphus	30 242	32 990
Värmeanläggning/undercentral	88 886	166 997
Elinstallationer	0	14 434
Hiss	83 626	29 034
Balkonger/alterner	27 321	0
Självrisk	0	22 700
Mark/gård/utemiljö	0	23 854
	1 104 647	802 304
Planerat underhåll		
Byggnad	0	126 062
Ventilation	49 926	60 256
	49 926	186 318
Taxebundna kostnader		
El	1 028 385	1 253 942
Vatten och Avlopp	299 112	220 042
Sophämtning/renhållning	50 176	101 721
	1 377 673	1 575 705

Övriga driftkostnader

Försäkring	102 001	98 979
Tomträttsavgäld	468 000	574 925
Kabel-TV	104 083	95 089
Bredband	176 131	129 285
	850 215	898 278

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt/Kommunalavgift	115 856	105 618
	115 856	105 618

4 271 155 **4 622 888**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Hyra av inventarier och verktyg	3 363	0
Annonsering	22 031	0
Hemsidor	7 813	27 388
Telekommunikation	2 957	5 660
Konstaterade förluster på kundfordringar	0	128 646
Postbefordran	7 227	0
Ersättningar till revisor	26 438	47 656
Förvaltningsarvode ekonomi	143 787	143 750
Förvaltningsarvoden övriga	22 138	43 590
Administration	13 344	24 933
Ritnings- och kopieringskostnader	4 073	0
Konsultarvoden	0	35 838
Bankkostnader	9 367	9 353
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	1	898
	262 539	467 712

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019	2018
Personalkostnader		
Styrelsearvode	150 000	150 000
Sociala kostnader	7 150	24 540
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	157 150	174 540

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 135 716	173 135 716
Investeringsstöd	-13 680 000	-13 680 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 455 716	159 455 716
Ingående avskrivningar	-10 486 245	-8 854 766
Årets avskrivningar	-1 631 479	-1 631 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 117 724	-10 486 245
Utgående redovisat värde	147 337 992	148 969 471
Taxeringsvärden byggnader	71 800 000	59 000 000
Taxeringsvärden mark	36 510 000	22 306 000
	108 310 000	81 306 000

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	105 693	55 420
	105 693	55 420

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 081	168 182
	169 081	168 182

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fond för yttre underhåll	-835 903	-835 903
	-835 903	-835 903

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Bank	Räntesats %	Belopp 2017-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 19-12-31
Swedbank	1,510	14 333 339	13 000 007	10 333 343
Swedbank	2,850	13 000 000	13 000 000	13 000 000
Swedbank	1,330	12 500 000	12 500 000	12 500 000
Swedbank	1,890	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,439	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,423	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,930	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	4,050	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,380	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,403	7 500 000	7 500 000	7 500 000
		107 333 339	106 000 007	103 333 343
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 333 332	-1 333 332
			-1 333 332	-1 333 332

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden	-150 000	-150 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	-15 315	-24 540
Upplupna räntekostnader	-227 387	-217 086
Förutbetalda hyresintäkter	-2 041 533	-2 091 699
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-174 739	-289 133
	-2 608 974	-2 772 458

Not Ställda säkerheter

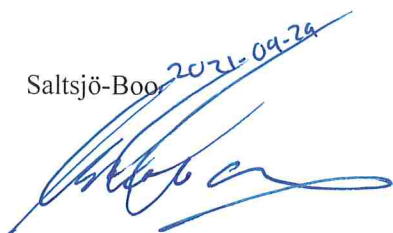
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	121 000 000	121 000 000
	121 000 000	121 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsredovisningen har inte kunnat färdigställas i tid pga Covid-19.


Vid en extrastämma valdes Marcus Jönsson Vallas in som revisor och ersätter för tidigare vald revisor Jonas Ramning.

Saltsjö-Boo


2021-09-24


Jan-Erik Fransson
Ordförande

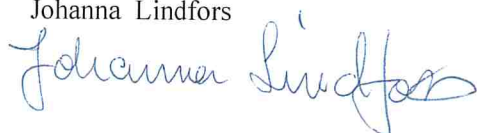

Anita Johansson
Vice ordförande


Arne Stark

May Stenqvist



Johanna Lindfors



Min revisionsberättelse har lämnats , 2021-10-04



Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening**
Org.nr. 769610-2701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening för år 2019-01-01—2019-12-31.

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 2019 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 juni 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. De 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 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 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. Risken 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 Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening för år 2019-01-01—2019-12-31 samt av förslagen 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 revisionssed 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt Lag om ekonomiska föreningar 6 kap 9§, hålla en föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2021-10-04

Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor