

Årsredovisning
för
Boo Seniorhem Kooperativ
Hysesrättsförening

769610-2701

Räkenskapsåret

2020

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 2020.

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 uppplåta 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 |

Under året har även Jan Larsson adjungerats till att delta i styrelsearbetet att arbeta med fastighetsfrågor.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Reviörer

| | | |
|-----------------------|------------------|---------------------------|
| Marcus Jönsson Vallas | Ordinarie Extern | Finnhammars Revisionsbyrå |
| Rasmus Mandel | Suppleant Extern | Finnhammars Revisionsbyrå |

Valberedning

Lars-Gösta Dahlström (sammankallande)
Bernt Gerebäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls ej pga Covid-19

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 285st och årets utgång 283

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/Ventilation | Energiprojekt i Stockholm AB |
| Elavläsning | Megacon AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den av Nacka kommun initierade processen avseende eventuell höjning av tomträttsavgälden har pågått under hela året och är ännu inte avslutad.

Utbyte av belysningsarmaturer till leadbelysning i trapphus har fortgått.

En marksyn av genomförts och vissa åtgärder vidtagits med anledning av denna för att vidmakthålla den höga standarden på föreningens innegård.

Med hänsyn till fastighetens ålder måste viss inredning, särskilt vitvaror, bytas ut. Detta sker kontinuerligt i takt med behov.

Medlemsaktiviteter

Med hänsyn till restriktionerna under Coronapandemin har det inte varit möjligt att genomföra aktiviteter inomhus i Boosalen.

När vädret tillåtet har däremot vår innegård nyttjats mycket såväl spontant som arrangerat av föreningen,im form av musik och sångarrangemang samt bingo. Boulebanorna har också utnyttjats flitigt.

Information till medlemmarna från styrelsen har skett genom skriftliga nyhetsbrev.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Tidigare revisorer meddelat att de inte önskade fullfölja sina uppdrag. Därför var föreningen tvingad att på en extra föreningsstämma under 2021 välja nya vars uppdrag avser även granskning av föreningens verksamhet under åren 2019 och 2020.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 8 626 | 8 690 | 8 710 | 8 602 |
| Resultat efter finansiella poster | 757 | 477 | -387 | 161 |
| Soliditet (%) | 32 | 30 | 29 | 29 |

Förändring av eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Förändring under året | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Balanserad vinst/förlust | | | -1 605 938 | 477 297 | -1 128 641 |
| Upplåtelseinsatser | 45 041 888 | 1 559 511 | | | 46 601 399 |
| Medlemsinsatser | 2 413 000 | -15 000 | | | 2 398 000 |
| Fond för yttre underhåll | 835 903 | | | | 835 903 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 477 297 | -477 297 | 0 |
| Minskning av insatskapital | | -17 077 | | | -17 077 |
| Årets resultat | | | | 757 201 | 757 201 |
| Belopp vid årets utgång | 48 290 791 | 1 527 434 | -1 128 641 | 757 201 | 49 446 785 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust | -1 145 717 |
| årets vinst | 757 201 |
| | -388 516 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -388 516 |
| | -388 516 |

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

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 8 625 561 | 8 690 116 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 75 819 | 33 006 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 8 701 380 | 8 723 122 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -4 016 967 | -4 271 154 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -271 891 | -262 539 |
| Personalkostnader | 5 | -191 765 | -157 150 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 631 479 | -1 631 479 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 112 102 | -6 322 322 |
| Rörelseresultat | | 2 589 278 | 2 400 800 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 213 | 1 525 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 833 290 | -1 925 028 |
| Summa finansiella poster | | -1 832 077 | -1 923 503 |
| Resultat efter finansiella poster | | 757 201 | 477 297 |
| Resultat före skatt | | 757 201 | 477 297 |
| Årets resultat | | 757 201 | 477 297 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 145 706 513 | 147 337 992 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 145 706 513 | 147 337 992 |
| Summa anläggningstillgångar | | 145 706 513 | 147 337 992 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 2 267 397 | 2 995 009 |
| Övriga fordringar | 7 | 613 | 105 693 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 168 200 | 169 081 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 436 210 | 3 269 783 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 8 009 998 | 4 255 426 |
| Summa kassa och bank | | 8 009 998 | 4 255 426 |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 446 208 | 7 525 209 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 156 152 721 | 154 863 201 |

| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Upplåtelseinsatser | | 46 601 399 | 45 041 888 |
| Medlemsinsatser | | 2 398 000 | 2 413 000 |
| Fond för yttre underhåll | 9 | 835 903 | 835 903 |
| Summa bundet eget kapital | | 49 835 302 | 48 290 791 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 145 717 | -1 605 938 |
| Årets resultat | | 757 201 | 477 297 |
| Summa fritt eget kapital | | -388 516 | -1 128 641 |
| Summa eget kapital | | 49 446 786 | 47 162 150 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 10 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 102 000 011 | 103 333 343 |
| Summa långfristiga skulder | | 102 000 011 | 103 333 343 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 333 332 | 1 333 332 |
| Leverantörsskulder | | 295 524 | 211 006 |
| Skatteskulder | | 221 669 | 214 396 |
| Övriga skulder | | 20 043 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 2 835 356 | 2 608 974 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 705 924 | 4 367 708 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 156 152 721 | 154 863 201 |

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 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

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 25 år |
| Inventarier | 5 år |

Not 1 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Hyror bostäder | 8 008 382 | 8 006 115 |
| Hyror lokaler | 72 400 | 115 299 |
| Hyror parkeringsplatser | 95 375 | 89 225 |
| Hyror garage | 202 179 | 201 725 |
| Elintäkter | 229 489 | 251 259 |
| Gästlägenhet | 17 750 | 26 500 |
| Öresutjämning | -14 | -8 |
| | 8 625 561 | 8 690 115 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2020 | 2019 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Fakturerade intäkter | 120 | 420 |
| Övriga intäkter | 75 699 | 32 586 |
| | 75 819 | 33 006 |

Not 3 Driftkostnader

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | 107 220 | 104 100 |
| Fastighetsskötsel beställning | 0 | 43 451 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | 141 288 | 137 172 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 11 782 |
| Snöröjning/sandning | 37 362 | 76 102 |
| Städning entreprenad | 193 783 | 156 317 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 75 870 | 69 728 |
| Hissbesiktning | 12 709 | 12 347 |
| Serviceavtal | 170 499 | 153 617 |
| Förbrukningsmaterial | 7 186 | 8 222 |
| | 745 917 | 772 838 |
| Reparationer | | |
| Reparation och underhåll gård | 188 677 | 35 035 |
| Reparation och underhåll av allmänna utrymmen | 82 042 | 109 669 |
| Reparation och underhåll hyreslägenheter | 478 173 | 725 171 |
| Vattenskada | 0 | 4 697 |
| Entré/trapphus | 63 842 | 30 242 |
| Värmeanläggning/ undercentral | 0 | 88 886 |
| Hiss | 46 053 | 83 626 |
| Balkonger/alternier | 116 585 | 27 321 |
| Garage/Parkering | 10 450 | 0 |
| | 985 822 | 1 104 647 |
| Planerat underhåll | | |
| Ventilation | 0 | 49 926 |
| | 0 | 49 926 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 956 577 | 1 028 385 |
| Vatten och Avlopp | 321 457 | 299 112 |
| Sophämtning/renhållning | 40 332 | 50 176 |
| | 1 318 366 | 1 377 673 |

Övriga driftkostnader

| | | |
|-----------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 107 640 | 102 001 |
| Tomträttsavgäld | 468 000 | 468 000 |
| Kabel-TV | 92 831 | 104 083 |
| Bredband | 185 500 | 176 131 |
| | 853 971 | 850 215 |

Fastighetsavgift

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt/Kommunalavgift | 112 891 | 115 856 |
| | 112 891 | 115 856 |

4 016 967 **4 271 155**

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Hyra av inventarier och verktyg | 4 484 | 3 363 |
| Annonsering | 0 | 22 031 |
| Hemsidor | 7 234 | 7 813 |
| Telekommunikation | 1 477 | 2 957 |
| Postbefordran | 6 426 | 7 227 |
| Ersättningar till revisor | 27 000 | 26 438 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 163 078 | 143 787 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 20 440 | 22 138 |
| Administration/övr förvaltningskostnader | 25 088 | 13 344 |
| Ritnings- och kopieringskostnader | 11 372 | 4 073 |
| Bankkostnader | 5 292 | 9 367 |
| Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla | 0 | 1 |
| | 271 891 | 262 539 |

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Personalkostnader | | |
| Styrelsearvode | 174 000 | 150 000 |
| Sociala kostnader | 17 765 | 7 150 |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 191 765 | 157 150 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 | -12 117 724 | -10 486 245 |
| Årets avskrivningar | -1 631 479 | -1 631 479 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -13 749 203 | -12 117 724 |
| Utgående redovisat värde | 145 706 513 | 147 337 992 |
| Taxeringsvärden byggnader | 71 800 000 | 71 800 000 |
| Taxeringsvärden mark | 36 510 000 | 36 510 000 |
| | 108 310 000 | 108 310 000 |

Not 7 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|----------------|
| Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto) | 613 | 105 693 |
| | 613 | 105 693 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyreskostnader | 168 200 | 169 081 |
| | 168 200 | 169 081 |

Not 9 Fond för yttre underhåll

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|
| Fond för yttre underhåll | -835 903 | -835 903 |
| | -835 903 | -835 903 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Bank | Räntesats % | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 20-12-31 |
|--|------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Swedbank | 1,510 | 13 000 007 | 11 666 675 | 10 333 343 |
| Swedbank | 2,850 | 13 000 000 | 13 000 000 | 13 000 000 |
| Swedbank | 1,460 | 12 500 000 | 12 500 000 | 12 500 000 |
| Swedbank | 1,890 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Swedbank | 1,490 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Swedbank | 1,680 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Swedbank | 1,930 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Swedbank | 1,360 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Swedbank | 1,471 | 10 000 000 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Swedbank | 1,590 | 7 500 000 | 7 500 000 | 7 500 000 |
| | | 106 000 007 | 104 666 675 | 103 333 343 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 333 332 | -1 333 332 | -1 333 332 |
| | | -1 333 332 | -1 333 332 | -1 333 332 |

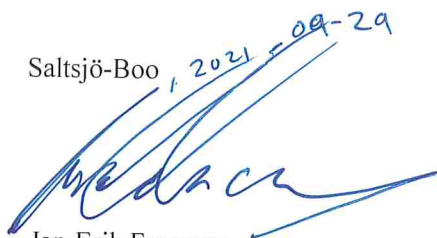
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna arvoden | -174 000 | -150 000 |
| Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter | -17 765 | -15 315 |
| Upplupna räntekostnader | -229 477 | -227 387 |
| Förutbetalda hyresintäkter | -2 093 675 | -2 041 533 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | -320 439 | -174 739 |
| | -2 835 356 | -2 608 974 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 121 000 000 | 121 000 000 |
| | 121 000 000 | 121 000 000 |

Saltsjö-Boo 2021-09-29



Jan-Erik Fransson
Ordförande

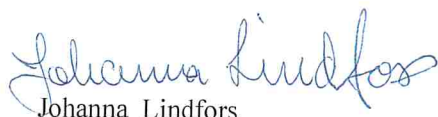
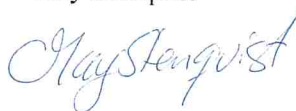


Anita Johansson
Vice ordförande



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 2020-01-01—2020-12-31.

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 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 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 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 2020-01-01—2020-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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