Årsredovisning

för

Boo Seniorhem Kooperativ Hyresrättsförening

769610-2701

Räkenskapsåret

2024

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 2024.

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.

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 och välbefinnande.

Grundfakta om föreningen
Föreningen registrerades 2003-10-15. Nuvarande stadgar registrerades 2013-06-17 hos Bolagsverket.
Föreningen är en kooperativ hyresrättsförening.
Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	
Jan-Erik Fransson	Ordförande samt övergripande ansvar och handläggning av ekonomifrågor samt medhälp med fastighetsfrågor.
Anita Johansson	Vice ordförande. Ekonomi samt medhjälp vid aktivitetsplanering.
Christer Lindberg	Fastighetsansvarig samt ansvarig för hemsida, telefoni och bredband.
May Stenqvist	Hyresfrågor samt anhöriglista.
Johanna Lindfors	Aktivitetsplanering samt caféansvarig

<u>Styrelsesuppleanter</u>	
Anita Brändström	Suppleant Sekreterare samt ansvarig för medlemsregister.
Per Jönsson Viberg	Suppleant information och nyhetsbrev.
Anna-Lena Möllstam	Suppleant Ekonomifrågor samt ansvarig för uthyrning av Boosalen och gästlägenhet.

Ordinarier revisorer

Marcus Jönsson Vallas	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisonsbyrå
Rasmus Mandel	Suppleant Extern	Finnhammars Revisonsbyrå

Valberedning
Lars-Gösta Dahlström (sammankallade)
Freya Rohdin
Arne Stark

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma för år 2023 hölls den 29 juni 2024.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats med tomträtt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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 för byggnad på Kommunalvägen 2 2010.

Byggnadens boarea är enligt taxeringsbeskedet 6 100m2

Medlemmar
Antalet medlemmar var vid årets ingång 305 st och årets utgång 334 st.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 84 lägenheter med hyresrätt. Utöver dessa hyrs en gästlägenhet ut till medlemmar.
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
Bredband/TV/Telefoni	Ownit Broadband AB
El	Boo Energi AB
VA	Nacka Kommun
Sophämtning	Nacka Kommun och PreZero Recycling AB

Parkeringsövervakning	P-service AB
Medlemsförteckning	ITW Ekonomi AB
Lägenhetsförteckning	ITW Ekonomi AB
Ekonomisk förvaltning	ITW Ekonomi AB
Värme/Ventilation	Indoor Energy Living AB
Elavläsning	Megacon AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det genomförts en stor översyn av värmecentral varvid båda bergvärmepannorna ersätts mot nyare, effektivare modeller. Denna uppgradering kommer att minska energiförbrukningen avsevärt och sänka uppvärmningskostnaderna. Ombyggnationen slutfördes i huvudsak till årsskiftet 2024 - 2025. Med dessa uppgraderingar kommer det att leda till långsiktiga fördelar för byggnad och samhälle.

Medlemsaktiviteter

Efter åren med restriktioner på grund av Coronaepidemin har åter medlems aktiviteterna kommit igång i normal skala. Förutom de regelbundna cafèträffarna som hålls varje onsdag har det genomförts ett b15-tal särskilda evenemang såväl inomhus i Boosalen som utomhus på vår vackra innegård. Vid påsk, midsommar och jul har medlemmarna träffats och för gemensam måltid, under augusti har det genomförts såväl kräft-som surströmmingsskivor. Ett antal trivselkvällar med pub och bingo, film eller levande musik har genomförts i Boosalen, Mycket uppskattat har varit utomhuskonserten med inbjudna musiker. Till både nytta och nöje har en gemensam städdag med tillhörande korvgrillning genomförts för att städa våra gemensamma utom-och inomhusmiljöer samt en träff med dem av våra medlemmar som var intresserade av att hjälpa till som volontärer vid föreningens evenemang.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	9 669	9 143	8 772	8 575
Resultat efter finansiella poster	-1 026	-2 733	-314	-234
Soliditet (%)	33	33	34	31

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse-insatser	Meldems-insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 811 921	2 660 000	835 903	-938 003	-2 733 150	**47 636 671**
Förändring under året	518 446	160 000				**678 446**
Disposition av föregående års resultat:				-2 733 150	2 733 150	**0**
Minskning av insatskapital				106 450		**106 450**
Årets resultat					-1 025 901	**-1 025 901**
Belopp vid årets utgång	**48 330 367**	**2 820 000**	**835 903**	**-3 564 703**	**-1 025 901**	**47 395 666**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 564 703
årets förlust	-1 025 901
	-4 590 604
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 590 604
	-4 590 604

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	9 669 105	9 142 768
Övriga rörelseintäkter	2	63 846	499 659
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**9 732 951**	**9 642 427**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 190 678	-7 605 674
Övriga externa kostnader	4	-290 720	-263 958
Personalkostnader	5	-220 420	-220 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 631 479	-1 631 479
Summa rörelsekostnader		**-7 333 297**	**-9 721 531**
Rörelseresultat		**2 399 654**	**-79 104**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 931	54 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 521 486	-2 708 311
Summa finansiella poster		**-3 425 555**	**-2 654 046**
Resultat efter finansiella poster		**-1 025 901**	**-2 733 150**
Resultat före skatt		**-1 025 901**	**-2 733 150**
Årets resultat		**-1 025 901**	**-2 733 150**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	139 180 597	140 812 076
Summa materiella anläggningstillgångar		**139 180 597**	**140 812 076**
Summa anläggningstillgångar		**139 180 597**	**140 812 076**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 626 024	1 632 385
Övriga fordringar	7	154 110	135 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	219 192	213 682
Summa kortfristiga fordringar		**1 999 326**	**1 981 919**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 121 803	2 881 688
Summa kassa och bank		**4 121 803**	**2 881 688**
Summa omsättningstillgångar		**6 121 129**	**4 863 607**
SUMMA TILLGÅNGAR		**145 301 726**	**145 675 683**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Upplåtelseinsatser		48 330 367	47 811 921
Medlemsinsatser		2 820 000	2 660 000
Fond för yttre underhåll	9	835 903	835 903
Summa bundet eget kapital		**51 986 270**	**51 307 824**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 564 703	-938 003
Årets resultat		-1 025 901	-2 733 150
Summa fritt eget kapital		**-4 590 604**	**-3 671 153**
Summa eget kapital		**47 395 666**	**47 636 671**
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		92 500 016	92 333 348
Summa långfristiga skulder		**92 500 016**	**92 333 348**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 333 332	1 333 332
Förskott från kunder		0	363
Leverantörsskulder		748 127	954 060
Skatteskulder		270 396	261 072
Övriga skulder		19 941	11 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 034 248	3 145 501
Summa kortfristiga skulder		**5 406 044**	**5 705 664**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**145 301 726**	**145 675 683**

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, verktyg och installationer	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Hyror bostäder	8 959 391	8 295 007
Hyror lokaler	115 700	146 700
Hyror parkeringsplatser	98 970	86 950
Hyror garage	214 462	190 358
Elintäkter	250 344	416 293
Gästlägenhet	30 200	7 400
Öresutjämning	38	61
	9 669 105	**9 142 769**

I grundhyrorna ingår, värme, vatten, tv och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Fakturerade intäkter	180	120
Elstöd	0	449 925
Övriga intäkter	63 666	49 614
	63 846	**499 659**

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	133 654	128 796
Fastighetsskötsel gård entreprenad	176 138	162 036
Snöröjning/sandning	95 992	157 826
Städning entreprenad	195 900	196 575
Mattvätt/Hyrmattor	106 508	96 633
Hissbesiktning	14 949	17 086
Serviceavtal	102 344	156 130
	825 485	**915 082**
Reparationer		
Reparation och underhåll gård	81 943	55 461
Reparation och underhåll av allmänna utrymmen	0	63 124
Reparation och underhåll hyreslägenheter	594 448	641 496
Reparation och underhåll fastighet	424 882	1 615 128
Entré/trapphus	0	44 324
Hiss	213 157	539 868
Garage/Parkering	0	18 306
	1 314 430	**2 977 707**
Planerat underhåll		
Taxebundna kostnader		
El	1 323 687	2 064 420
Vatten och Avlopp	326 260	366 143
Sophämtning/renhållning	192 841	97 524
	1 842 788	**2 528 087**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	135 992	122 580
Tomträttsavgäld	650 000	650 000
Kabel-TV	92 628	99 039
Bredband	192 434	179 702
	1 071 054	**1 051 321**
Fastighetsavgift		
Fastighetsskatt/Kommunalavgift	136 920	133 476
	136 920	**133 476**
	5 190 677	**7 605 673**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyra av inventarier och verktyg	4 484	4 484
Hemsidor	24 004	8 256
Postbefordran	4 320	3 750
Ersättningar till revisor	38 500	39 250
Fritids- och Trivselkostnader	6 000	6 000
Förvaltningsarvode ekonomi	170 826	159 310
Förvaltningsarvoden övriga	13 181	12 288
Administration	20 825	21 391
Ritnings- och kopieringskostnader	3 869	3 900
Bankkostnader	4 712	5 329
	290 721	**263 958**

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Personalkostnader		
Styrelsearvode (inkl. arvode till adjungerad ledamot)	200 000	200 000
Sociala kostnader	20 420	20 420
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**220 420**	**220 420**

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 455 716	159 455 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**159 455 716**	**159 455 716**
Ingående avskrivningar	-18 643 640	-17 012 161
Årets avskrivningar	-1 631 479	-1 631 479
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-20 275 119**	**-18 643 640**
Utgående redovisat värde	**139 180 597**	**140 812 076**
Taxeringsvärden byggnader	101 200 000	101 200 000
Taxeringsvärden mark	43 200 000	43 200 000
	144 400 000	**144 400 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	154 110	135 852
	154 110	**135 852**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	219 192	213 682
	219 192	**213 682**

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Fond för yttre underhåll	835 903	835 903
	835 903	**835 903**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 93 833 348 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder	**Räntesats**	**Belopp**	**Belopp**	**Belopp**
Bank	**%**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**
Swedbank	1,990	6 666 680	5 333 348	4 000 016
Swedbank	1,700	11 000 000	11 000 000	11 000 000
Swedbank	4,257	12 500 000	12 500 000	12 500 000
Swedbank	4,610	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	3,799	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	1,680	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank	5,510	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Swedbank		10 000 000	8 000 000	0
Swedbank	4,257	10 000 000	8 000 000	8 000 000
Swedbank	4,241	7 500 000	7 500 000	7 500 000
Swedbank	4,055	0	0	9 500 000
		97 666 680	**92 333 348**	**92 500 016**

Kortfristiga skulder	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**
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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	200 000	200 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	20 420	20 420
Upplupna räntekostnader	254 303	240 754
Förutbetalda avgifter och hyror	2 332 159	2 348 814
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 366	335 513
	3 034 248	**3 145 501**

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	114 000 000	114 000 000
	114 000 000	**114 000 000**

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret har påbörjats en omfattande renovering av fönster och fönsterdörrar inom byggnaden på Kommunalvägen 2. Samtliga äldre fönster och fönsterdörrar renoveras, vissa fönster byts ut till fasta och glas byts ut till energiglas. Alla tätningslister byts ut till nya. Genom dessa åtgärder beräknas energiförbrukningen minska samt inomhusklimatet förbättras. Arbetet beräknas vara klart den sista juli 2025.

Med tanke på föreningens höga underhålls- och lånekostnader har styrelsen beslutat att höja månadshyran med 6,5% från och med den 1 april 2025. Denna åtgärd kommer att bidra till att säkerställa att föreningen kan uppfylla framtida ekonomiska skyldigheter.

Saltsjö-Boo 2025-05-21

Jan-Erik Fransson
Ordförande

Anita Johansson
Vice ordförande

Christer Lindberg

May Stenqvist

Johanna Lindfors

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-21

Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor

FINNHAMMARS
AUKTORISERADE OCH GODKÄNDA REVISORER

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 2024-01-01— 2024-12-31.

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 2024 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 2024-01-01—2024-12-31 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 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 dipositioner 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 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.

Stockholm 2025-05-21

Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor