

Årsredovisning

Näcken 2
Org nr: 7696313761

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Näcken 2 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 har sitt säte i Umeå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31.

Årets resultat är negativt men bättre än föregående år. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnad för snö- och halkbekämpning. Totalt sett har även de taxebundna kostnader minskat, där uppvärmning och framförallt elkostnaden är lägre. Dock är kostnaden för vatten- och sophantering något högre. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre ränteläge samt årlig amortering.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningen har ett positivt kassaflöde när hänsyn tagits till årets amorteringar samt att avskrivningarna exkluderats.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 463 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Umeå Näcken 19 och Umeå Näcken 20 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Lyktvägen 79 A-B i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkring ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1,5 rum och kök	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	54

Total bostadsarea 2 880 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: En förenings underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningen saknar underhållsplan, i dagsläget utgår man från ekonomisk plan. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 338 tkr (117 kr/m².)

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Belin	Ledamot	2021
Emma Lundmark	Ledamot	2021
Martin Törnqvist	Ledamot	2021
Peter Ahlqvist	Ledamot	2021
Moa Herlogsson	Ledamot	2021
Ellen Groop	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Nilsson, auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Eriksson	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020-01-07 registrerades genomförd fusion mellan BRF Näcken 1 (769631-3779) och BRF Näcken 2 (769631-3761), där BRF Näcken 1 är upplöst och har uppgått i BRF Näcken 2. Bakgrund: vid två extra stämmor 2019-09-02 samt 2019-09-23 togs beslut om fusion enligt fusionsplan 2019-05-29 samt röstades för ett beslut om antagande av nya stadgar enligt Riksbyggens normalstadgar för privata bostadsrättsföreningar. **Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-03-31** och gäller från detta datum.

I BRF Näcken 2 resultaträkning ingår ej någon del av BRF Näcken 1 resultat före fusionen. Nettoomsättningen i Näcken 1 uppgick per fusionsdagen till 885 481 och rörelseresultatet uppgick till -420 746. Värdet på omsättningstillgångarna uppgick till 27 108, anläggningstillgångar 45 631 673. Långfristiga skulder 14 822 400 samt kortfristiga skulder 324 347. Således uppgick eget kapital per fusionsdagen till 30 512 034. Samtliga uppgifter härrör från 2019 års siffror (per 2019-12-31).

BRF Näcken 2 har den 9 januari 2020 beviljats **lagfart** på fastigheten Umeå Näcken 20.

Utöver ovan har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 019	1 989	1 866	993	0
Resultat efter finansiella poster	-815 258	-1 001 045	-1 052 097	-1 120 990	-74 372
Balansomslutning	103 800 837	104 975 016	107 049 995	108 477 134	57 683 775
Soliditet %	68	68	67	67	12

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	42 180 000	0	-1 343 190	-362 392
Disposition enl. årsstämmobeslut			-362 392	362 392
Fusion med BRF Näcken 1	32 050 000		-899 313	-638 653
Disposition enl. årsstämmobeslut, Näcken 1			-638 653	638 653
Reservering underhållsfond		338 000	-338 000	
Årets resultat				-815 258
Vid årets slut	74 230 000	338 000	-3 581 549	-815 258

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 243 549
Årets resultat	-815 258
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-338 000
Summa	-4 396 807
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	

Att balansera i ny räkning i kr - 4 396 807

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 018 941	1 989 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 086	10 763
Summa rörelseintäkter		2 080 027	2 000 175
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-846 513	-1 039 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 501	-179 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 278 480	-1 278 514
Summa rörelsekostnader		-2 433 494	-2 498 166
Rörelseresultat		-353 467	-497 991
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	338	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-462 130	-503 054
Summa finansiella poster		-461 792	-503 054
Resultat efter finansiella poster		-815 258	-1 001 045
Årets resultat		-815 258	-1 001 045

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	103 445 343	104 723 823
Summa materiella anläggningstillgångar		103 445 343	104 723 823
Summa anläggningstillgångar		103 445 343	104 723 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	12 121	2 580
Övriga fordringar	Not 11	74	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 655	21 400
Summa kortfristiga fordringar		110 850	24 054
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	244 643	227 139
Summa kassa och bank		244 643	227 139
Summa omsättningstillgångar		355 493	251 193
Summa tillgångar		103 800 837	104 975 016

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	74 230 000	74 230 000	
Fond för yttre underhåll	338 000	0	
Summa bundet eget kapital	74 568 000	74 230 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 581 549	-2 242 503	
Årets resultat	-815 258	-1 001 045	
Summa fritt eget kapital	-4 396 807	-3 243 548	
Summa eget kapital	70 171 193	70 986 452	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 004 800	33 350 400
Summa långfristiga skulder		33 004 800	33 350 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	345 600	345 600
Förskott från kunder	Not 15	6 840	93 500
Leverantörsskulder	Not 16	44 016	71 290
Övriga skulder	Not 17	3 048	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	225 340	127 774
Summa kortfristiga skulder		624 844	638 164
Summa eget kapital och skulder		103 800 837	104 975 016

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnig.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Tak	Linjär	40
Fasad	Linjär	45
Installationer	Linjär	30

Markvärdet 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	1 883 520	1 883 520
Hyror, p-platser	192 670	105 890
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-57 249	0
Öres-och kronutjämnning	0	2
Summa nettoomsättning	2 018 941	1 989 412

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	25 058	0
Fakturerade kostnader	4 500	0
Övriga rörelseintäkter	31 528	10 763
Summa övriga rörelseintäkter	61 086	10 763

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-26 825	0
Självrisk	-9 209	0
Försäkringspremier	-23 897	-23 628
Kabel- och digital-TV	-193 132	-196 207
Obligatoriska besiktningar	-1 010	-1 972
Bevakningskostnader	-6 795	-3 800
Snö- och halkbekämpning	-133 170	-230 248
Förbrukningsinventarier	-535	0
Vatten	-150 160	-147 802
Fastighetsel	-55 978	-68 891
Uppvärmning	-170 136	-176 749
Sophantering och återvinning	-75 666	-72 352
Förvaltningsarvode drift	0	-118 111
Summa driftskostnader	-846 513	-1 039 760

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-239 053	-51 883
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-37 500
Övriga förvaltningskostnader	-1 330	0
Kreditupplysningar	-9 390	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 788	0
Bankkostnader	-6 766	0
Övriga externa kostnader	-3 425	-90 509
Summa övriga externa kostnader	-308 501	-179 892

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 278 480	-1 278 514
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 278 480	-1 278 514

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	338	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	338	0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-462 070	-497 226
Övriga räntekostnader	-60	-827
Bankkostnader	0	-5001
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-462 130	-503 054

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	60 808 261	60 808 261
Byggnad (överfört vid fusion med Näcken 1)	46 899 930	46 899 930
Mark	15 621 544	15 621 544
Mark (överfört vid fusion med Näcken 1)	13 505 574	13 505 574
	107 708 191	107 708 191
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 716 111	-980 923
Byggnader (överfört vid fusion med Näcken 1)	-1 268 257	-724 931
	-2 984 368	-1 705 854
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 278 480	-1 278 514
	-1 278 480	-1 278 514
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 262 848	-2 984 368
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 445 343	104 723 823
Varav		
Byggnader	74 318 225	75 596 705
Mark	29 127 118	29 127 118

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 746	2 580
Kundfordringar	9 375	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 121	2 580

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	74	74
Summa övriga fordringar	74	74

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 945	16 875
Förutbetalda driftkostnader	2 385	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 433	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 893	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 655	21 400

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto, konto SEB avslutas 2021	4 974	142 659
Transaktionskonto, Swedbank	239 668	84 480
Summa kassa och bank	244 643	227 139

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	33 350 400	33 696 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-345 600	-345 600
Långfristig skuld vid årets slut	33 004 800	33 350 400

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,80%	2022-06-28	0,00	4 992 000,00	51 200,00	4 940 800,00
SEB	1,71%	2022-06-28	0,00	4 992 000,00	51 200,00	4 940 800,00
SEB	0,80%	2022-06-28	6 240 000,00	0,00	64 000,00	6 176 000,00
SEB	1,81%	2022-06-28	6 240 000,00	0,00	64 000,00	6 176 000,00
SEB	0,94%	2023-06-28	0,00	4 992 000,00	51 200,00	4 940 800,00
SEB	0,94%	2023-06-28	6 240 000,00	0,00	64 000,00	6 176 000,00
Summa			18 720 000,00	14 976 000,00	345 600,00	33 350 400,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 345 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste tre åren är ca 345 600 kr årligen.

Not 15 Förskott från kunder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	6 840	93 500
Summa förskott från kunder	6 840	93 500

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	32 659	60 475
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 357	10 815
Summa leverantörsskulder	44 016	71 290

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms, sms-parkering Parkster	3 048	0
Summa övriga skulder	3 048	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 624	7 264
Upplupna driftskostnader	12 892	0
Upplupna elkostnader	5 242	0
Upplupna värmekostnader	20 380	0
Upplupna revisionsarvoden	18 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	120 510
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 330	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	152 122	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225 340	127 774

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning Umeå Näcken 19	19 200 000	19 200 000
Företagsinteckning Umeå Näcken 20	15 360 000	15 360 000
	34 560 000	34 560 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Daniel Belin

Emma Lundmark

Martin Törnqvist

Peter Ahlqvist

Moa Herlogsson

Ellen Groop

Min revisionsberättelse har lämnats

Hans Nilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARTIN TÖRNQVIST

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19870424xxxx

IP: 185.58.xxx.xxx

2021-06-09 08:18:05Z



Erik Daniel Belin

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19900517xxxx

IP: 192.157.xxx.xxx

2021-06-09 14:18:27Z



PETER AHLQVIST

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19880822xxxx

IP: 217.72.xxx.xxx

2021-06-09 17:24:09Z



EMMA LUNDMARK

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19990606xxxx

IP: 95.199.xxx.xxx

2021-06-10 07:09:06Z



ELLEN GROOP

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19990102xxxx

IP: 109.240.xxx.xxx

2021-06-10 15:10:48Z



MOA HERLOGSSON

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 20000804xxxx

IP: 87.241.xxx.xxx

2021-06-10 16:16:20Z



Nils Hans Erik Nilsson

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19650118xxxx

IP: 94.103.xxx.xxx

2021-06-11 06:53:19Z



Penneo dokumentnyckel: CUJ5A-B7CEZ-3MG6M-CM63H-HOE6N-J7TEL

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Näcken 2 i Umeå, org nr 769631-3761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näcken 2 i Umeå för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 lager och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Näcken 2 i Umeå år 2020 samt av förslaget 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Umeå den 11 juni 2021

Hans Nilsson
Auktoriserad revisor