



Org Nr: 769602-8658

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nässlan 16

Org.nr: 769602-8658

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Nässlän 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Nässlän 16, Skolvägen 23A och 23B i Enebyberg.

Styrelsen har sitt säte i Danderyds kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	22	1 006
Hysesrätter	2	78
Parkeringar och garageplatser	20	145

Föreningens fastighet är byggd 1952 och 1969 med värdeår 1969.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg ingår inte.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Tak: Underhåll i form av rengöring, utbyte trasig läkt, fogning skorstenar och takfönster.

Installation av postboxar i trapphus 23B.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Pågående	VVS	Projektering för stambyte pågående
Pågående	Mark	Behov av dränering utreds i projekteringen av stambytet
Pågående	Ventilation	Ventilationen utreds i projekteringen av stambytet
Pågående	Värme	Värmesystemet utreds i projekteringen av stambytet
Pågående	EL	EL-systemet utreds i projekteringen av stambytet
Pågående	Fönster	Badrumsfönstren utreds i projekteringen av stambytet

Övriga väsentliga händelser

Styrelsen har under året påbörjat hanteringen av de badrum som blev vattenskadade. Rivning, sanering och torkning har blivit utfört av ENE Bygg. Badrummen kommer att slutföras i samband med stambytet.

Från första januari 2020 är föreningen provmedlemmar i HSB. HSB sköter föreningens ekonomiska förvaltning. Under slutet av 2021 eller början av 2022 kan det vara aktuellt för föreningen att skriva nytt avtal med HSB som fullvärdiga medlemmar. Föreningen får då en ledamot från HSB till styrelsen, det ingår i medlemsskapet. Styrelsen har idag hjälp av den personen som heter Hans Jansson, han fungerar som en rådgivare/konsult i dagsläget. Han har lång erfarenhet av bostadsrättsföreningar.

Styrelsen anlät HSB för fastighetsskötsel under början av 2021. Styrelsen upplever att samarbetet fungerar bra och att det blivit ett stort lyft för föreningen och även underlättat för styrelsen.

Styrelsen startade upp en hemsida för föreningen där stadgar och årsredovisningar lades upp. Där hittar man även trivselregler för föreningen. Hemsidan finns på hsb.se/stockholm/brf/nasslan-16.

Styrelsen tog beslut om att dra in fiber till fastigheten 2020-02-09. Styrelsen fick hjälp av medlem Elias Rydberg som tog fram underlag till styrelsen för beslut vilka styrelsen skulle anlita för att dra in fiber. Telia hade bästa erbjudandet och styrelsen tog beslut att välja telia. Elias stod för kontakten med projektledaren hos Telia och tillsåg att arbetet flöt på så smidigt som möjligt. Fibern var helt klar och installerad hos samtliga medlemmar 5 februari 2021.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Nässlan 16

Styrelsen började med att skicka ut medlemsutskick ungefär en gång i månaden med information om föreningen/fastigheterna så medlemmarna hela tiden kan känna sig uppdaterade med vad som händer i föreningen.

Städdag genomfördes 11 oktober 2020. Ungefär hälften av medlemmarna deltog och styrelsen är glad och tacksam för allt som gjordes under den dagen. Medlemmarna beskärde buskar, träd, räfsade löv och sopade upp grus m.m. från parkeringsplatserna. Efter grillades korv och styrelsen bjöd på dryck, bland annat äppelmust som trädgårdsföreningen lämnat in för mustning.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. Vid stämman deltog 14 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-02 (stämmodatum) haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Camilla Melin	Ordförande
Kajsa Palmqvist	Ledamot/sekreterare
Ferry Hernodh	Ledamot
Christina Särnesjö	Ledamot

Styrelsen har under 2020-06-02 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Maj Lindman	Ordförande
Christina Särnesjö	Vice ordförande
Viktor Bergqvist	Sekreterare
Fredrick Andréason	Ledamot
Camilla Melin	Ledamot avgick under 202008

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maj Lindman och Christina Särnesjö fram till 2021-01-29 då styrelsen verkställde beslut att hela styrelsen ska vara firmatecknare. Teckning sker två i förening.

Revisor

Joakim Häll Av föreningsstämman utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Camilla Sjöborg och John Kärki.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-03-18.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 36 (35) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 8 (3) överlåtelser skett.





Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Nässlän 16

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift, kr/kvm	732	732	734	728
Totala intäkter kr/kvm*	841	853	829	827
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	-235	277	308	199
Belåning, kr/kvm	4 134	4 176	5 716	5 716
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm	1 021	523	494	627
Energikostnader kr/kvm	201	173	194	213

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Näsplan 16

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	912	925	899	897
Resultat efter finansiella poster	-461	94	176	28
Soliditet	69,1%	71,6%	66,6%	65,6%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		912 049
Rörelsekostnader	-	1 313 035
Finansiella poster	-	59 971
Årets resultat		-460 957
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	206 574
Årets sparande		-254 383
Årets sparande per kvm total yta		-235

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 045 219	1 676 500	591 762	-2 453 687	93 705
Reservering till fond 2020			61 203	-61 203	
Reservering till fond 2019			61 203	-61 203	
Balanserad i ny räkning				93 705	-93 705
Årets resultat					-460 957
Belopp vid årets slut	12 045 219	1 676 500	714 168	-2 482 388	-460 957

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 421 185
Årets resultat	-460 957
Reservering till underhållsfond	-61 203
Summa till stämmans förfogande	-2 943 345

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 943 345
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**Bostadsrättsföreningen Nässlan 16**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	912 049	924 777
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-927 327	-422 816
Övriga externa kostnader	Not 3	-74 134	-38 129
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-105 000	-105 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 574	-206 579
Summa rörelsekostnader		<u>-1 313 035</u>	<u>-773 155</u>
Rörelseresultat		-400 986	151 622
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	127	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-60 098	-57 917
Summa finansiella poster		<u>-59 971</u>	<u>-57 917</u>
Årets resultat		-460 957	93 705

**Bostadsrättsföreningen Nässlan 16**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	15 801 524	16 008 093
Pågående nyanläggningar	Not 8	3 338	0
		<u>15 804 862</u>	<u>16 008 093</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 804 862</u>	<u>16 008 093</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	295 482	38 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	62 795	33 231
		<u>358 277</u>	<u>72 192</u>
Kassa och bank	Not 11	473 479	607 366
Summa omsättningstillgångar		<u>831 757</u>	<u>679 558</u>
Summa tillgångar		<u>16 636 618</u>	<u>16 687 651</u>

**Bostadsrättsföreningen Nässlan 16**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	13 721 719	13 721 719	
Yttre underhållsfond	714 168	591 762	
	<u>14 435 887</u>	<u>14 313 481</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-2 482 388	-2 453 687	
Årets resultat	-460 957	93 705	
	<u>-2 943 345</u>	<u>-2 359 982</u>	
Summa eget kapital	<u>11 492 542</u>	<u>11 953 499</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>0</u>	<u>4 481 750</u>
		0	4 481 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 481 750	45 500
Leverantörsskulder		256 352	10 091
Skatteskulder		3 207	35 058
Övriga skulder	Not 14	1 214	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>401 553</u>	<u>161 753</u>
		5 144 076	252 402
Summa skulder		<u>5 144 076</u>	<u>4 734 152</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>16 636 618</u>	<u>16 687 651</u>

**Bostadsrättsföreningen Nässlan 16**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-460 957	93 705
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	206 574	206 579
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-254 383</u>	<u>300 284</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 397	33 324
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>455 424</u>	<u>-45 672</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	210 438	287 936
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-3 338</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 338	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-45 500</u>	<u>-1 222 750</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-45 500	-1 222 750
Årets kassaflöde	161 600	-934 814
Likvida medel vid årets början	607 366	1 542 180
Likvida medel vid årets slut	768 961	607 366

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Nässlan 16

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-15 år. Under året har komponenterna skrivits av med 7-10% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



**Bostadsrättsföreningen Nässlan 16**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	736 584	736 569
Hyror	172 414	164 048
Övriga intäkter	16 881	24 160
Bruttoomsättning	<u>925 879</u>	<u>924 777</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-12 647	0
Hyresförluster	-1 183	0
	912 049	924 777
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	38 118	75 433
Reparationer	470 784	40 340
El	153 212	133 167
Vatten	64 326	54 371
Sophämtning	23 898	20 366
Fastighetsförsäkring	20 856	20 518
Kabel-TV och bredband	0	5 033
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	36 306	35 058
Förvaltningsarvoden	95 715	38 530
Övriga driftkostnader	24 112	0
	<u>927 327</u>	<u>422 816</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	12 058	0
Administrationskostnader	8 516	4 202
Extern revision	27 500	23 750
Konsultkostnader	21 500	10 177
Medlemsavgifter	4 560	0
	<u>74 134</u>	<u>38 129</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	82 000	82 000
Sociala avgifter	23 000	23 631
	<u>105 000</u>	<u>105 631</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	127	0
	<u>127</u>	<u>0</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	59 477	57 706
Övriga räntekostnader	621	211
	<u>60 098</u>	<u>57 917</u>

**Bostadsrättsföreningen Nässlan 16**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 359 333	11 359 333
Ingående anskaffningsvärde mark	7 041 371	7 041 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 400 704	18 400 704
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 392 611	-2 186 032
Årets avskrivningar	-206 574	-206 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 599 185	-2 392 611
Utgående redovisat värde	15 801 519	16 008 093
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	201 000	201 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Summa taxeringsvärde	20 401 000	20 401 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	3 338	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 338	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	600
Skattefordran	0	32 131
Avräkningskonto HSB Stockholm	295 482	0
Övriga fordringar	0	6 230
	295 482	38 961
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	62 795	33 231
	62 795	33 231
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Övriga bankkonton	473 479	607 366
	473 479	607 366



**Bostadsrättsföreningen Nässlan 16**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränteaändr dag	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	266550	1,34% 2021-01-27	
		Belopp	
		4 481 750	45 500
		4 481 750	45 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			4 254 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0 4 481 750
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			10 450 000 10 450 000
Not 13 Skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld			4 481 750 45 500
			4 481 750 45 500
Not 14 Övriga skulder			
Momsskuld			1 214 0
			1 214 0
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader			10 510 9 014
Förutbetalda hyror och avgifter			79 533 0
Övriga upplupna kostnader			311 510 152 739
			401 553 161 753

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Bostadsrättsföreningen Nässlan 16

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Maj Lindman

.....
Christina Särnesjö

.....
Viktor Bergqvist

.....
Fredrick Andréason

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Joakim Häll
Borevision AB

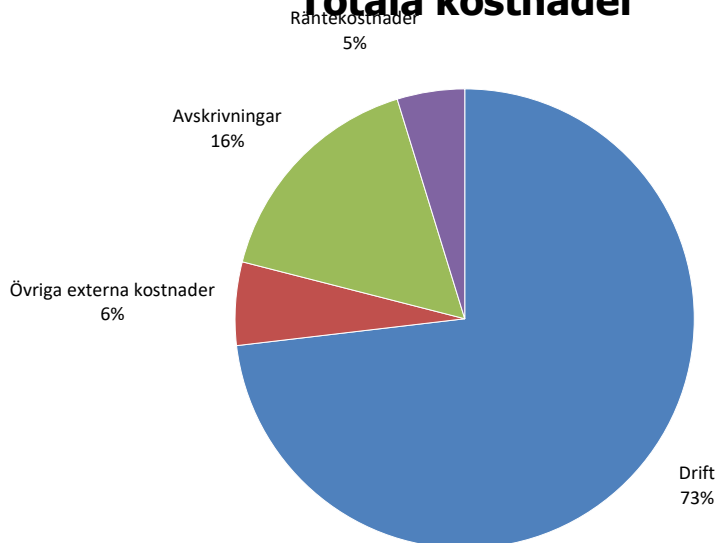
Av föreningsstämman förordnad revisor



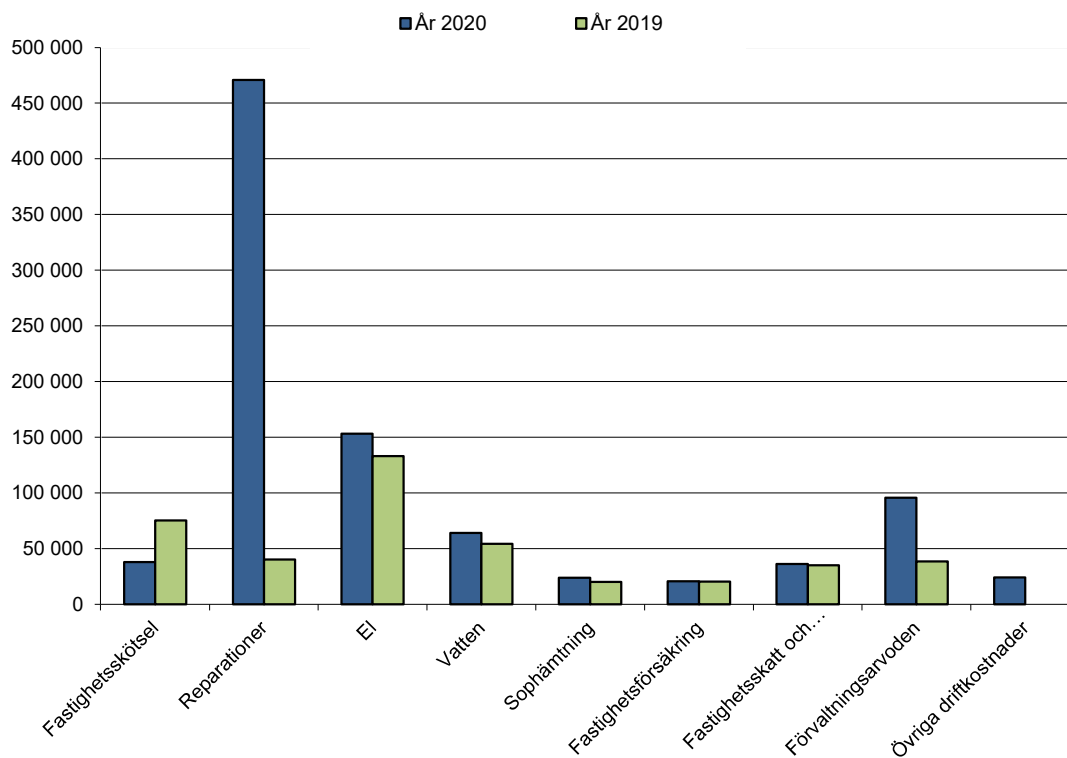


Bostadsrättsföreningen Nässlan 16

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Näsflan 16, org.nr. 769602-8658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näsflan 16 för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2020 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nässlan 16 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor