

Bostadsrättsförening Nyby Gård
Org nr 716401-3885

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

BM
@
ND
RJA
R/S

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Nyby Gård (716401-3885) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1985. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Gamla Uppsala 103:1, 104:1, 105:1, 106:1 och 107:1 som byggdes år 1986 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-06.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Benny Högling	ordförande	
Ove Hjort	vice ordförande	i tur att avgå
Magnus Dahlerus	sekreterare	
Enes Memic	ledamot	
Rose-Marie Lundgren	ledamot	
Åsa Wiborg	suppleant	
Elisabeth Lundström	suppleant	i tur att avgå
Emil Berglund	suppleant	

Firmatecknare är styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Ylva Schröder, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB. Som suppleant för Ylva Schröder valdes Olof Nordman.
I valberedningen ingår Lena Hedström (sammankallande), Jon Kjellin och Christoffer Stoor.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk & teknisk förvaltning
Sinnesfrid AB	Städning
Bravida & Upplands Boservice AB	Ventilation

Uppsala Lyftservice AB	Hiss fr.o.m. 2020-01-01
Låsservice	Lås

RMK @
MD
RA
gs
A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 864 844 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 12 017 964 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 059 496kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 014 981 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 3 050 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 059 496 ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.
-Byte av hisskorgar

Under 2021 är nedan åtgärder planerade:
-Målning och mattbyte i trapphus

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna 2020.

RMK

BA

(M)

ZS

JP

JP

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 690 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 276 (278).

Under året har 15 (11) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Gamla Uppsala 103:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 203 396 000 kr, varav byggnadsvärdet är 142 811 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1986.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	6 st
med sammanlagd yta av 17 877 kvm	2 rok	64 st
	3 rok	46 st
	4 rok	63 st
	5 rok	<u>35 st</u>
	Summa bostadslägenheter	
Garage		89 st
P-platser		66 st
P-platser (carport)		38 st
P-platser (Parkia)		20 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår ej.

BA

RMn

W

ys

M B JA

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	690	690	690	690
Låneskuld kr/kvm	4 997	5 049	5 101	5 376
Likvida medel	14 172	13 356	11 770	12 738
Kassalikviditet i %	210,1	28,0	22,9	202,9
Soliditet i %	21,0	21,5	21,3	19,4
Överskott för underhåll kr/kvm	188	219	230	247
Nettoomsättning	12 637	12 646	12 637	12 592
Resultat efter finansiella poster	-865	95	1 748	-5 388
Årets resultat	-865	95	1 748	-5 388
Eget kapital	25 428	26 293	26 198	24 450
varav underhållsfond	3 015	3 080	1 589	5 011
Utfört underhåll	2 059	1 653	96	7 547

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

BA

RMK @

MD

FA

YS

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 844 329	550 620	3 080 153	12 722 428	95 209	26 292 739
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 588 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-1 653 172			
Balanseras i ny räkning				160 380	-95 209	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-				
Årets resultat					-864 844	-864 844
Belopp vid årets utgång	9 844 329	550 620	3 014 981	12 882 808	-864 844	25 427 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	12 882 808
Årets resultat	-864 844

Att disponera 12 017 964

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	3 050 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-2 059 496
Balanserat resultat	11 027 460

Summa 12 017 964

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

BA

RMK

(20)

MD


Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 636 726	12 645 934
Summa rörelseintäkter		12 636 726	12 645 934
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-9 839 665	-8 872 430
Övriga externa kostnader	4	-31 700	-39 585
Personalkostnader och arvoden	5	-351 716	-318 521
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 254 507	-2 254 507
Summa rörelsekostnader		-12 477 588	-11 485 043
Rörelseresultat		159 138	1 160 891
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 169	2 554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 028 151	-1 068 236
Summa finansiella poster		-1 023 982	-1 065 682
Resultat efter finansiella poster		-864 844	95 209
Resultat före skatt		-864 844	95 209
Årets resultat		-864 844	95 209

BA

RM

@

MU

ys

p

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	106 190 261	108 444 768
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>106 190 261</u>	<u>108 444 768</u>
Summa anläggningstillgångar		106 190 261	108 444 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		10 652	1 791
Övriga fordringar	8	5 047 090	4 259 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	468 537	458 307
Summa kortfristiga fordringar		<u>5 526 279</u>	<u>4 719 264</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	9 128 924	9 128 924
Summa kassa och bank		<u>9 128 924</u>	<u>9 128 924</u>
Summa omsättningstillgångar		14 655 203	13 848 188
SUMMA TILLGÅNGAR		120 845 464	122 292 956

BA

RMh

@

YS

MD

→

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 394 949	10 394 949
Fond för yttre underhåll		3 014 981	3 080 153
Summa bundet eget kapital		13 409 930	13 475 102
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 882 808	12 722 428
Årets resultat		-864 844	95 209
Summa fritt eget kapital		12 017 964	12 817 637
Summa eget kapital		25 427 894	26 292 739
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		88 416 977	46 475 443
Summa långfristiga skulder		88 416 977	46 475 443
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	922 400	43 786 334
Leverantörsskulder		1 168 072	979 165
Skatteskulder		45 140	18 529
Övriga skulder	12	3 312 088	3 193 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 552 893	1 547 447
Summa kortfristiga skulder		7 000 593	49 524 774
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 845 464	122 292 956

BA
RML
@
MS
YS

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-864 844	95 209
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 254 507	2 254 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 389 663	2 349 716
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	8 997	-50 787
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	339 752	209 864
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 738 412	2 508 793
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-922 399	-922 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-922 399	-922 401
Årets kassaflöde	816 013	1 586 392
Likvida medel vid årets början	13 356 276	11 769 884
Likvida medel vid årets slut	14 172 289	13 356 276

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

BLA

RMH

@ p

MD

YS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planerliga avskrivningar.

Fastigheter

Byggnaden har en avskrivningsplan på 77 år. Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs det återstående värdet på byggnaden av enligt en 52-årig avskrivningsplan. Avskrivningen sker med 2 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde. Ombyggnaden med 5 %, takrenoveringen och parkeringsplatser med 10 %.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 0 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	12 327 984	12 327 984
Avsättning till inre fond	-399 998	-399 998
Hysesintäkter lokaler	82 972	81 678
Hysesintäkter garage	305 620	307 095
Hysesintäkter p-platser	281 495	282 305
Överlåtelseavgift	16 562	11 630
Pantförskrivningsavgift	12 691	14 790
Övriga intäkter	9 400	20 450
Summa nettoomsättning	12 636 726	12 645 934

MJ RMK
P
ys

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	934 392	924 588
Serviceavtal	117 265	83 273
Entreprenadstäd	121 116	96 313
Besiktningkostnader	329 551	4 100
Snörenhållning	8 750	20 428
Förbrukningsmaterial	41 953	40 773
Reparationer	1 109 382	1 080 227
Elavgifter	479 559	466 657
Uppvärmning	1 996 603	2 020 639
Vatten och avlopp	807 214	722 429
Sophämtning	464 336	450 394
Fastighetsförsäkringar	241 170	233 920
Kabel-TV, bredband m.m	422 811	412 768
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	349 766	338 638
Administrativ förvaltning enligt avtal	199 032	197 914
Övriga externa tjänster, drift	156 619	45 644
Studie- och fritidsverksamhet	650	964
Medlems- och föreningsavgifter*	0	10 030
Övriga driftskostnader	0	69 559
Summa driftkostnader	7 780 169	7 219 258
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	8 165
Planerat underhåll mark	0	616 744
Planerat underhåll bostäder	124 188	0
Planerat underhåll ventilation	70 488	565 601
Planerat underhåll el-installationer	468 952	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	462 662
Planerat underhåll hissar	1 325 784	0
Planerat underhåll övrig utrustning	70 084	0
Summa underhållskostnader	2 059 496	1 653 172
Summa fastighets- och driftkostnader	9 839 665	8 872 430

BA
RML
p
M
EJS

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Hyror och arrende	0	650
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 320	7 941
Kontorsmaterial och liknande	2 529	2 237
Tidningar och tidskrifter, reklam	7 285	6 817
Konsultarvoden	5 271	3 558
Revisionsarvode extern revisor	15 295	18 232
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	150
Summa övriga externa kostnader	31 700	39 585

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	229 700	228 050
Arvoden föreningsrevisor	17 350	6 000
Arvode valberedning	4 500	5 250
Övriga arvoden	30 600	13 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	69 566	65 921
Summa personalkostnader och arvoden	351 716	318 521

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 169	2 554
Räntekostnader	-1 028 151	-1 068 236
Summa finansiella poster	-1 023 982	-1 065 682

BA
RMK
@
MD
GJS

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	126 431 553	126 431 553
Ingående avskrivning på byggnader	-27 870 685	-25 616 813
Årets avskrivningar, byggnader	-2 253 872	-2 253 872
Bokförda värden byggnader	96 306 996	98 560 868
Mark	9 882 000	9 882 000
Markanläggningar	6 345	6 345
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-4 445	-3 810
Årets avskrivning markanläggningar	-635	-635
Utgående redovisat värde byggnader och mark	106 190 261	108 444 768
Taxeringsvärde byggnad	142 811 000	142 811 000
Taxeringsvärde mark	60 585 000	60 585 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	5 043 363	4 227 352
Skattekonto	3 727	31 814
Summa övriga fordringar	5 047 090	4 259 166

RMh
@ z/s
MD

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	58 690	66 280
Sophämningskostnader	37 492	31 318
Försäkringspremier	256 904	241 170
Kabel-TV avgifter m.m.	105 211	104 969
Förvaltningsavtal	10 240	8 035
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	6 535
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	468 537	458 307

Not 10 Kassa och bank

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Länsförsäkringar	9 128 924	9 128 924
Summa kassa och bank	9 128 924	9 128 924

BA

RMH

@

Yes

1/4

yn

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	89 339 377	90 261 777
Summa långfristiga skulder	89 339 377	90 261 777
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	127 135 000	127 135 000
Summa ställda säkerheter	127 135 000	127 135 000

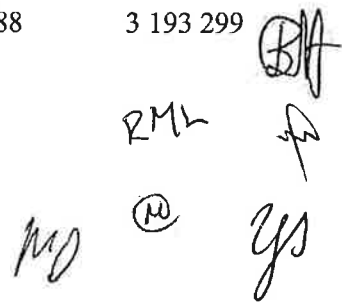
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
SBAB	0,88	2024-08-15	5 536 237
SBAB	0,95	2022-05-10	10 690 333
SBAB	0,91	2024-11-14	17 361 303
SBAB	1,02	2022-05-10	19 392 555
SBAB	1,12	2023-12-06	16 392 555
SBAB	0,96	2025-11-14	<u>19 966 394</u>
Summa			89 339 377
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-922 400</u>
Totalt			88 416 977

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 84 727 377

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u>	<u>2019-01-01</u>
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Momsskuld	20 368	9 900
Fond för inre underhåll	3 206 855	3 096 426
Källskatt för arvoden och personallöner	37 245	35 040
Avräkning sociala avgifter	30 846	29 286
Övriga kortfristiga skulder	16 774	22 647
Summa övriga skulder	3 312 088	3 193 299



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Underhållsutgifter	8 750	0
Arvode revision	18 500	18 455
Elavgifter	43 741	48 051
Uppvärmningskostnader	254 517	259 765
Förutbetalda hyror och avgifter	1 003 738	1 047 488
Upplupna räntekostnader	161 596	173 688
Övrigt upplupet och förutbetalt	62 051	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>1 552 893</u>	<u>1 547 447</u>

BA

RMK

Ⓟ

lys

MP

Ⓟ

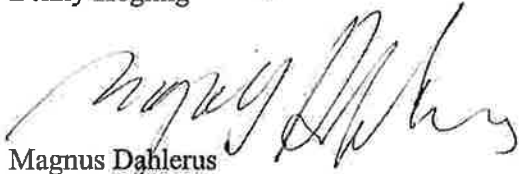
Uppsala 2021-03-24



Benny Högling



Ove Hjorth



Magnus Dahlerus

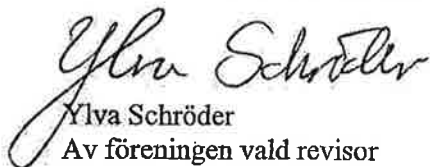


Enes Memić

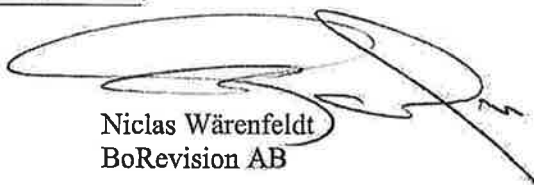


Rose-Marie Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01



Ylva Schröder
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyby Gård, org.nr. 716401-3885

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyby Gård för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 ålägger 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyby Gård för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 1/4-2021


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

1/4-2021

Ylva Schröder
Av föreningen vald revisor