ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Näsby 96

Org nr 738200-0482

RÄKENSKAPSÅRET

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näsby 96 (738200-0482) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 61:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 maj 1956 och nuvarande stadgar registrerades den 8 januari 2015. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1957 på fastigheten Svanen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Näsbychussén 56-66 A och B, jämna nummer i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	3	133
2	56	2 988
3	48	3 298
4	10	773
	117	**7 193**

Garage	42

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018, varvid 28 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jonas Knutsson	ordförande, vald till stämman 2019
Winnie Rab	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Jasmina Ramovic	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Vincent Thornberg	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Jolanta Gregorsky	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Mladen Radosavljevic	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit BoRevision Sverige AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Josef Rab, Katarina Statham och Mevlida Burina med Josef Rab som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Samhall	teknisk förvaltning inkl. vaktmästeri och städning
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i oktober 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har man slutfört byte av balkongdörrar, utfört mindre underhållsåtgärder som betong-och asfaltlagningar, målning av gymmet och fortsatt utbyte av garagens kantskoningar i hus 60.

Kommande år

Under 2019 planeras löpande underhållsarbeten samt byggnation av fast lösning för återvinning och sopor.

Styrelsens år

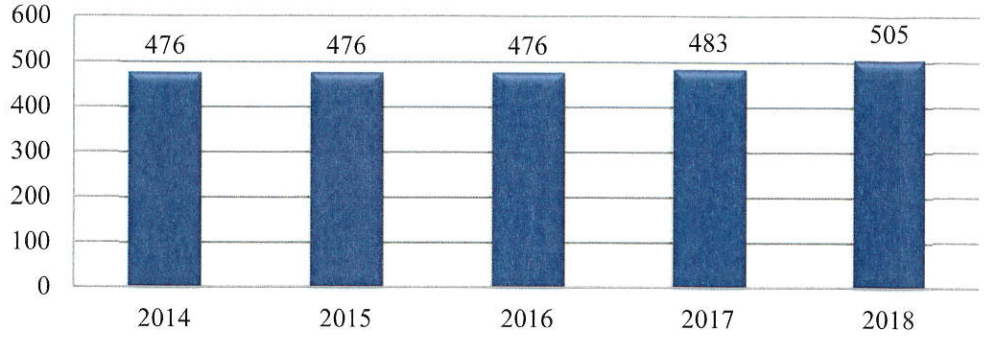
Under året har styrelsen tagit beslut om nio andrahandsuthyrningar varav sex kvarstod vid årets utgång. 13 styrelsesammanträden är genomförda. Styrelsen har under året arbetat med att utreda och förbereda underhålls-och investeringsaktiviteter, hantera medlemsärenden och fortsatt arbetet med att effektivisera och dokumentera styrelsens arbetssätt.

Gemensam kräftfest arrangerades under sommaren.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 505 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningen har tagit upp ett nytt banklån som på bokslutsdagen uppgår till 1 477 500 kr. Under året har föreningen amorterat 22 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	142
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	141

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 15 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 13 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 972	3 751	3 637	3 679
Resultat efter finansiella poster, tkr	62	72	393	713
Eget kapital, tkr	10 287	10 226	10 154	9 761
Taxeringsvärde, tkr	48 137	48 137	48 137	-8 035
-varav byggnad, tkr	34 537	34 537	34 537	-5 219
Soliditet	81%	93%	93%	89%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	505	483	476	476
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	205	0	0	0
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	2	0	0	0
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	3%	0%	0%	0%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	17	24	215	4
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	6	8	0	0
Avskrivning/m² byggnadsyta	71	60	53	45

En snittlägenhet på 61 m² kan förenklat sägas vara belånad med 12 500 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 61 m² belöper en månadsavgift om ca 2 600 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Uppskriv-ningsfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 531	3 865 712	1 657 575	4 440 739	72 102	10 225 659
Resultatdisposition enligt förenings-stämman:						
Balanseras i ny räkning				72 102	-72 102	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			121 000	-121 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-39 576	39 576		0
Årets resultat					61 687	61 687
Belopp vid årets utgång	189 531	3 865 712	1 738 999	4 431 417	61 687	10 287 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 512 841
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-121 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	39 576
Årets resultat	61 687
Summa till stämmans förfogande	**4 493 104**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	4 493 104

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 972 257	3 751 406
Övriga rörelseintäkter	2	128 460	42 639
Summa rörelseintäkter		**4 100 717**	**3 794 045**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 115 626	-2 891 737
Underhåll enligt plan	4	-39 576	-56 163
Övriga externa kostnader	5	-220 380	-180 199
Personalkostnader	6	-126 587	-157 113
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-512 065	-430 545
Summa rörelsekostnader		**-4 014 234**	**-3 715 758**
Rörelseresultat		**86 484**	**78 287**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		191	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 988	-6 188
Summa finansiella poster		**-24 797**	**-6 185**
Resultat efter finansiella poster		**61 687**	**72 102**
Årets resultat		**61 687**	**72 102**

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	61 687	72 102
Reservering till fond för yttre underhåll	-121 000	-170 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	39 576	56 163
Över-/underskott efter disposition av underhåll	**-19 737**	**-41 735**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	11 214 369	10 219 059
Inventarier, verktyg och installationer	8	944	2 069
Summa materiella anläggningstillgångar		*11 215 313*	*10 221 128*
Summa anläggningstillgångar		**11 215 313**	**10 221 128**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 126	1 120
Övriga fordringar	9	16	4 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	89 217	93 628
Summa kortfristiga fordringar		*141 359*	*99 732*
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 327 164	712 879
Summa kassa och bank		*1 327 164*	*712 879*
Summa omsättningstillgångar		**1 468 523**	**812 611**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 683 836**	**11 033 739**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 531	189 531
Uppskrivningsfond		3 865 712	3 865 712
Fond för yttre underhåll		1 738 999	1 657 575
Summa bundet eget kapital		*5 794 242*	*5 712 818*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 431 417	4 440 739
Årets resultat		61 687	72 102
Summa fritt eget kapital		*4 493 104*	*4 512 841*
Summa eget kapital		**10 287 346**	**10 225 659**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	1 447 500	0
Summa långfristiga skulder		**1 447 500**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	30 000	0
Leverantörsskulder		204 012	441 324
Aktuella skatteskulder		11 850	37 196
Övriga skulder	14	4 975	4 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	698 153	324 881
Summa kortfristiga skulder		**948 990**	**808 080**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 683 836**	**11 033 739**

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	86 484	78 287
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	512 065	430 545
	598 549	*508 832*
Erhållen ränta	191	3
Erlagd ränta	-21 855	-6 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*576 885*	*502 647*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-41 627	92 193
Ökning/minskning av rörelseskulder	107 777	6 060
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**643 035**	**600 900**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 506 250	-614 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 506 250**	**-614 375**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av skuld	-22 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 477 500**	**0**
Årets kassaflöde	**614 285**	**-13 475**
Likvida medel vid årets början	712 879	726 354
Likvida medel vid årets slut	1 327 164	712 879
	614 285	**-13 475**

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohanvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 327 164	712 879
	1 327 164	**712 879**

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hyresintäkter övrigt	129 400	136 100
Årsavgifter bostäder	3 633 804	3 476 436
Intäkter pant, överlåtelser	25 032	20 608
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	184 021	118 262
Summa nettoomsättning	**3 972 257**	**3 751 406**

2 Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Försäkringsersättning	89 600	0
Övriga intäkter	38 860	42 639
Summa övriga rörelseintäkter	**128 460**	**42 639**

3 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	548 444	207 990
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	800
Lokalvård, städning	29 775	68 220
Snöröjning	22 480	0
El	389 421	390 915
Uppvärmning	955 381	976 555
Vatten, avlopp	228 519	235 967
Renhållning, sophämtning	114 657	131 099
Kabel-TV, internet	210 436	207 826
Fastighetsförsäkringspremier	84 813	81 161
Fastighetsskatt	144 411	148 170
Förvaltningsavtal	387 290	443 034
Summa drift	**3 115 626**	**2 891 737**

4 Underhåll enligt plan

	2018	2017
Underhåll enligt plan	13 125	0
Hus utvändigt underhåll-enl plan	0	56 163
Underhåll övrigt	26 451	0
Summa underhåll enligt plan	**39 576**	**56 163**

5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Övriga fastighetskostnader	174	0
Leasing av maskiner, inventarier, datautrustning	91 779	66 508
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	4 686	6 142
Kontorsmaterial, tele, porto	15 165	12 072
Internet- /datakommunikation	0	7 225
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	3 113	2 545
Bevakning, övriga riskkostnader	34 256	26 405
Externt revisionsarvode	12 125	12 590
Kostnader pant, överlåtelser	24 409	21 569
Övriga förvaltningskostnader	25 105	11 883
Övriga externa tjänster	0	-5 000
Medlemsavgifter	7 780	15 260
Övriga externa kostnader	1 788	3 000
Summa övriga externa kostnader	**220 380**	**180 199**

6 Personalkostnader

	2018	2017
Löner för anställda	0	23 860
Arvode styrelsen	95 600	95 151
Övrig lön/ersättning styrelsen	0	4 627
Övriga ersättningar och förmåner	500	500
Pensionskostnader	871	-291
Sociala avgifter	29 616	33 267
Summa personalkostnader	**126 587**	**157 113**

7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2076

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande-period	Redov värde 2018-12-31
Ursp. byggnad (komp. indelad)	10 149 070	-999 172	-203 440		8 946 458
Ursprunglig mark	186 200				186 200
Värme	0	-33 950	-33 950	2017-2036	-67 900
Badrum	0	-128 540	-128 540	2017-2040	-257 080
Markanläggningar	1 209 488	-162 607	-123 500		923 381
Garage	0	-1 430	-1 430	2017-2116	-2 860
Balkonger	1 506 250	0	-20 080		1 486 170
Byggnader	**13 051 008**	**-1 325 699**	**-510 940**		**11 214 369**

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 358 558	10 744 183
Anskaffningsvärde mark	186 200	186 200
Inköp	1 506 250	614 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13 051 008**	**11 544 758**

Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 325 699	-896 279
Årets avskrivningar	-510 940	-429 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 836 639**	**-1 325 699**
Redovisat värde	**11 214 369**	**10 219 059**

Taxeringsvärde	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	34 537 000	34 537 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	13 600 000	13 600 000
Summa taxeringsvärde	**48 137 000**	**48 137 000**

Fastighetsbeteckning: Svanen 1
Byggnads- och värdeår: 1957

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	83 194	83 194
Utgående anskaffningsvärde	**83 194**	**83 194**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning	-81 125	-80 000
Årets avskrivning	-1 125	-1 125
Ackumulerad avskrivning enligt plan	**-82 250**	**-81 125**
Planenligt restvärde	**944**	**2 069**

9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	16	4 984
Summa övriga fordringar	**16**	**4 984**

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	36 419	33 623
Förutbetald bevakning	0	6 817
Förutbetald kabel-tv	22 246	21 769
Förutbetald internet	30 274	30 274
Förutbetalda sociala kostnader	278	1 149
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**89 217**	**93 628**

11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	33 624	33 624
Transaktionskonto bank	1 293 540	679 256
Summa kassa och bank	**1 327 164**	**712 879**

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2018-12-31	2017-12-31
Sparbanken Skåne	2,50%	2068-02-29	22 500	1 477 500	0
			22 500	**1 477 500**	**0**
Nästa års amortering beräknas uppgå till				30 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**1 447 500**	**0**
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,50%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				120 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				1 327 500	

14 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga skulder	4 975	4 679
Utgående värde	**4 975**	**4 679**

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen el	31 148	22 281
Upplupen värme	118 458	0
Upplupen sophämtning	11 360	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	324 498	291 550
Upplupna räntekostnader	3 133	0
Beräknat arvode för revision	11 300	11 050
Övriga interimskulder	198 256	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**698 153**	**324 881**

16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	3 911 100	3 911 100
Varav obelånade	1 361 100	3 911 100
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	**2 550 000**	**0**

Krstd 13/4 -2019
.....
ort och datum

.....
Jonas Knutsson

.....
Winnie Rab

.....
Jasmina Ramovic

.....
Vincent Thornberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16/4 - 2019

.....
~~BoRevision Sverige AB~~ Lars Johansson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Näsby 96, org.nr. 738200-0482

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näsby 96 för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 revisionssed 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 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.

S

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 Näsby 96 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Kristianstad den 16/4 2019

.....

Lars Johansson
Av föreningen utsedd revisor