

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE
Org.nr: 769617-4585

ÅRSREDOVISNING 2019

för

BRF NÄSBY KULLE



Org Nr: 769617-4585

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Org.nr: 769617-4585

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

BN
L J
Q P

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Täby kommun.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sågtorp 4 i Täby kommun

I föreningens fastigheter finns 58 bostadsrätter som varierar i storlek och yta enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>storlek</u>	<u>yta, kvm</u>
11	2 rum o kök	54
4	2 rum o kök	66
11	3 rum o kök	72,5
16	3 rum o kök	76
12	4 rum o kök	90,5
4	5 rum o kök	128,5

Den sammanlagda bostadsytan är 4 471,5 kvm.

Inom fastigheten finns dessutom 7 utomhusparkeringsplatser (som ej ingår i Sågtorp GA 1).

Föreningens fastighet är byggd 2012/2013. Värdeår är 2013.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Sågtorp GA 1.

Sågtorp GA 1 omfattar gårdarna inom Sågtorp 1 och Sågtorp 4, utomhusparkeringen på Näsbyvägen 6 A och 6 B samt garage för personbilsparering i två plan under byggnader inom fastigheten Sågtorp 1.

Föreningens andel i Sågtorp GA 1 är 37 % (58/157). *ns*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Den aviserade avgiftshöjningen om två procent för 2019 blev inte genomförd. Däremot kommer den aviserade avgiftshöjningen om fyra procent för 2020 att genomföras.

Driftkostnader

Under året har GA kostnaderna för markskötsel m.m. uppgått till totalt **769 607 kr**.
Vår andel är **282 167 kr**.

Genomfört och planerat underhåll

Samtliga entréers ytterpaneler omlackerades.

Något övrigt planerat underhåll har inte genomförts under året. Detta mot bakgrund av att föreningens fastigheter ännu är relativt unga.

Övriga väsentliga händelser under året

Fortsatt utveckling av det systematiska brandskyddsarbetet.

Sortering av matavfall påbörjades under hösten och särskild behållare härför installerades på Kanalvägen.

Ett av våra 4 lån omsattes.

HSB övertog ansvaret för all administration vad gäller uthyrning av parkeringsplatser i garaget och utomhus.

Ikano Bostad tog, efter överenskommelse, på sig att genomföra ett åtgärdsprogram med målsättning att sänka vår energiförbrukning från nuvarande 85 kWh per kvm och år till 75 kWh per kvm och år.

Planerade väsentliga händelser/aktiviteter under 2020

Fortsatt utveckling av det systematiska brandskyddsarbetet.

Ikano Bostad kommer att genomföra ett antal olika åtgärder i syfte att sänka vår energiförbrukning (se ovan).

Hissarnas nödevakueringsbatterier och styrskenor skall bytas.

2 av våra 4 lån skall omsättas (ett av lånen är det sista med en högre räntesats, 3,81 %).

En eventuell extra låneamortering.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-26. På stämman deltog 28 medlemmar varav 23 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stig Lombard	ledamot, ordförande
Torbjörn Carlsson	ledamot, sekreterare
Birgitta Nihlén	ledamot
Martina Lundgren	ledamot
Annika Bolin	ledamot
Mikaela Tollin	suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten. *W*

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE
Org nr: 769617-4585

Firmatecknare

Firmateckning sker med två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB som ordinarie revisor.
Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB som suppleant.

Valberedning

Fredrik Gustavsson och Shohreh Vafaeineshat .

Stadgeenlig fastighetsbesiktning

Genomfördes av styrelsen och fastighetsskötare under maj månad.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 97 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 1 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	663	663	656	656	656
Totala Intäkter kr/kvm	871	885	876	860	820
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	183	224	111	94	85
Belåning, kr/kvm	10 968	11 010	11 140	11 158	11 176
Räntekänslighet	17%	17%	17%	17%	17%
Drift och underhåll kr/kvm	453	437	470	395	313
Energikostnader kr/kvm	83	86	84	79	65

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande 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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE

Org nr: 769617-4585

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. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 893	3 957	3 917	3 847	3 666
Resultat efter finansiella poster	-473	-213	-716	-308	-349
Soliditet	76%	76%	76%	76%	76%

(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		3 893 497
Rörelsekostnader	-	3 515 848
Finansiella poster	-	850 916
Årets resultat		-473 267
Planerat underhåll	+	75 357
Avskrivningar	+	1 213 997
Årets sparande		816 087
Årets sparande per kvm total yta		183

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 770 000	731 099	-2 224 800	-212 618
Reservering till fond 2019		174 000	-174 000	
Reservering till fond 2018		155 000	-155 000	
Ianspråktagande av fond 2019		-75 357	75 357	
Balanserad i ny räkning			-212 618	212 618
Årets resultat				-473 267
Beloppet vid årets slut	160 770 000	984 742	-2 691 061	-473 267

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 592 418
Årets resultat	-473 267
Reservering till underhållsfond	-174 000
Ianspråktagande av underhållsfond	75 357
Summa till stämmans förfogande	-3 164 327

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 164 327
-------------------------	------------

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "BN" and other illegible marks.

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 893 497	3 956 531
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 099 529	-1 953 142
Övriga externa kostnader	Not 3	-107 011	-36 289
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-95 311	-98 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 213 997	-1 213 997
Summa rörelsekostnader		-3 515 848	-3 301 643
Rörelseresultat		377 649	654 888
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 340	2 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-853 256	-870 072
Summa finansiella poster		-850 916	-867 507
Årets resultat		-473 267	-212 618

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	205 019 813	206 233 810
	205 019 813	206 233 810

Summa anläggningstillgångar

205 019 813	206 233 810
-------------	-------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	56	2 469
Not 8	2 792 219	2 225 068
Not 9	269 319	289 340

Kassa och bank

	3 061 594	2 516 877
Not 10	316 315	315 233

Summa omsättningstillgångar

3 377 909	2 832 110
-----------	-----------

Summa tillgångar

208 397 723	209 065 920
--------------------	--------------------

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	160 770 000	160 770 000
Yttre underhållsfond	984 742	731 099
	<u>161 754 742</u>	<u>161 501 099</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 691 061	-2 224 800
Årets resultat	-473 267	-212 618
	<u>-3 164 327</u>	<u>-2 437 418</u>
Summa eget kapital	<u>158 590 415</u>	<u>159 063 681</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 48 817 729	49 152 356
	<u>48 817 729</u>	<u>49 152 356</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 225 796	80 688
Leverantörsskulder	229 636	194 246
Skatteskulder	49 082	943
Övriga skulder	Not 13 24 116	28 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 460 949	545 729
	<u>989 579</u>	<u>849 883</u>
Summa skulder	<u>49 807 308</u>	<u>50 002 239</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>208 397 723</u>	<u>209 065 920</u>

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 0,83 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften i 15 år fr.o.m. 2012.

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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 962 692	2 962 692
Årsavgifter el	708	0
Årsavgifter vatten	219 296	214 450
Hyror	530 500	512 127
Övriga intäkter	257 934	358 089
Bruttoomsättning	<u>3 971 130</u>	<u>4 047 358</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-77 633	-90 827
	3 893 497	3 956 531
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	709 805	707 272
Reparationer	255 497	250 587
El	163 142	164 124
Uppvärmning	317 228	334 031
Vatten	109 835	101 584
Sophämtning	130 389	130 983
Fastighetsförsäkring	55 930	44 355
Kabel-TV och bredband	95 382	80 002
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	73 260	25 082
Förvaltningsarvoden	107 308	94 378
Övriga driftkostnader	6 396	20 744
Planerat underhåll	75 357	0
	2 099 529	1 953 142
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 036	4 445
Administrationskostnader	7 680	17 844
Extern revision	20 750	14 000
Konsultkostnader	64 545	0
	107 011	36 289
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	74 000	72 800
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala avgifter	18 311	22 414
	95 311	98 214
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 186	814
Ränteintäkter skattekonto	1 083	1 620
Övriga ränteintäkter	72	132
	2 340	2 566
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	853 409	869 972
Övriga räntekostnader	-153	100
	853 256	870 072

w

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 679 624	145 679 624			
Ingående anskaffningsvärde mark	65 167 376	65 167 376			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 847 000	210 847 000			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-4 613 190	-3 399 193			
Årets avskrivningar	-1 213 997	-1 213 997			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 827 187	-4 613 190			
Utgående redovisat värde	205 019 813	206 233 810			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	68 000 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 733 560	2 516 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	29 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 580 560	0			
Summa taxeringsvärde	127 314 120	99 516 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	42 409	543			
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 749 810	2 223 725			
Övriga fordringar	0	800			
	2 792 219	2 225 068			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	147 590	136 792			
Upplupna intäkter	121 729	152 548			
	269 319	289 340			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
SBAB	316 315	315 233			
	316 315	315 233			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	22922521	3,81%	2020-03-13	12 171 025	80 688
SBAB	22922696	0,90%	2020-03-13	12 478 648	20 172
Stadshypotek	163626	0,97%	2022-03-01	12 400 075	124 936
Stadshypotek	85890	0,98%	2021-03-01	11 993 777	0
				49 043 525	225 796
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					48 817 729
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 914 545
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				50 197 000	50 197 000

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	225 796	80 688
	<u>225 796</u>	<u>80 688</u>
Not 13 Övriga skulder		
Momsskuld	1 100	2 050
Källskatt	23 016	24 180
Övriga kortfristiga skulder	0	2 047
	<u>24 116</u>	<u>28 277</u>
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	2 573	2 502
Förutbetalda hyror och avgifter	276 012	286 158
Övriga upplupna kostnader	182 364	257 069
	<u>460 949</u>	<u>545 729</u>

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

BN
D
23
2

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Noter


2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 10/2 2020


Annika Bolin



Birgitta Nihlén


Martina Lundgren


Stig Lombard


Torbjörn Carlsson

Vår revisionsberättelse har 2020-02-14 lämnats beträffande denna årsredovisning


Joakim Häll
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Näsby Kulle, org.nr. 769617-4585.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näsby Kulle för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 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 Näsby Kulle för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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.

Stockholm den 14 februari 2020



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB