



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Näsbyallé

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Näsbyallé

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen har en relativt låg belåningsgrad och gör årligen amorteringar som motsvarar cirka 15 procent av årsavgifterna. Den låga belåningen och de årliga amorteringarna skapar ekonomiskt utrymme för större underhållsprojekt i framtiden. Någon särskild fond för yttre underhåll finns inte. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2013-10-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Åke Dovärn	Ordförande
Lena Sollerud Lesse	Sekreterare
Jonas Risberg	Kassör
Boel Björklund	Ledamot
Linus Jansson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åke Dovärn, Linus Jansson, Jonas Risberg och Lena Sollerud Lesse.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Moberg	Ordinarie Extern	PWC
Karin Grip	Ordinarie Intern	
Claes Betsholz	Suppleant Intern	

Valberedning

Birgitta Grepe	Sammanställande
Anna Wahren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-07. Extrastämma. Stadgerevision samt beslut om gemensam el.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Duvhöken 2	1952	Täby
Näsbypark 2:6	1952	Täby
Ormvråken 2	1952	Täby
Ormvråken 3	1952	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och el.

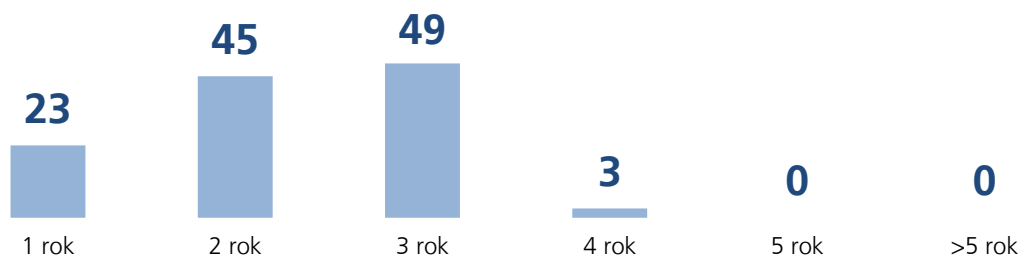
Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 715 m², varav 7 042 m² utgör lägenhetsyta och 673 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Anskaffning reservpump vs-cirk	2018	Förebyggande
Byte cirkpump vvc	2018	
Förstudie sol-el	2018	
Målning takplåtar vinkelhus	2018	
Radonmätning	2018	
Underhåll av källardörrar	2017	
Underhåll av varmgarageportar	2017	
Underhåll av entrépartier	2017	
Spetsberedare för varmvatten	2017	Örnstigen 2
Utbyte kompressorer bergvärme	2017	
Installation av nytt fastighetsnät	2017	
Byte av stamventiler på värmesystemet	2016	
Utbyte av expansionskärl	2016	
Installation av rening/avgasning värmesystem	2016	
Utbyte och service rökgasluckor	2016	Örnstigen 2, 33, 35
Förbättring kapacitet spetsberedare för varmvatten	2016	
Nya tvättmaskiner	2015	Örnstigen 33
Nya fönster och balkongdörrar	2015	Färdigställt
Skärmtak entréer punkthusen	2015	Örnstigen 2, 33, 35
Förnyad energideklaration	2015	
OVK-besiktning	2015	
Tätning husskarvar	2014	
Målning källarstråk	2014	
Installation kodlös entrédörrar	2014	
Nya fönster och balkongdörrar	2014 - 2015	
Renovering källarstråksdörrar	2013	
Belysning trapphus/källargångar	2013	
Förbättrad utebelysning	2013	Örnstigen 19, 21
Nya tvättmaskiner	2013	Örnstigen 31
Lekplats	2012	
Stamrenovering	2011 - 2012	
Installation bergvärme	2011	
Omläggning av tak	2006	Örnstigen 2, 35, 33
Nya entréportar	2005	
Ommålning fönster	2005	Örnstigen 2, 35, 33
Omputsning av fasad	2003 - 2005	
Renovering panncentral	2003	
Skorstensrenovering	2003	
Ny dränering	2002	
Renovering tvättstugor	2000	
Målning av trapphus	1999	
Renovering av balkonger	1993	Balkongplattor
Omläggning av tak	1986	Örnstigen 19-31
Planerat underhåll	År	
Installation gemensam el	2019	
Utbyggnad sopskåp	2019	
Projektering renovering kallgarage	2019	
Utbyte el-panna	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Brf Näsbyallé
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal bergvärme	Climapac AB
Serviceavtal lås och portar	Bergs Lås AB

Föreningens ekonomi

Även under 2018 hade föreningen en avgiftsfri månad, vilket skett under 6 av de senaste 7 åren. Styrelsen bedömer att ekonomin är god och en höjning av avgifterna bedöms inte vara aktuell. Trots avgiftsfri månad förbättrades likviditeten jämfört med tidigare bokslut. Styrelsen kommer under året att ta ställning till avgiftsfri månad och avgiftsnivå.

Sedan början av 2018 ingår avgift för bredband i medlemsavgiften och under 2019 kommer system för gemensam el att installeras vilket gör att varje medlems kostnad för hushållsel reduceras väsentligt.

Inga större renoveringsprojekt planeras och löpande underhåll bedöms kunna hanteras inom ramen för den årliga driftsbudgeten, liksom installation av gemensam el under 2019.

De viktigaste faktorerna som kan påverka nivån på vår framtida medlemsavgifter är:

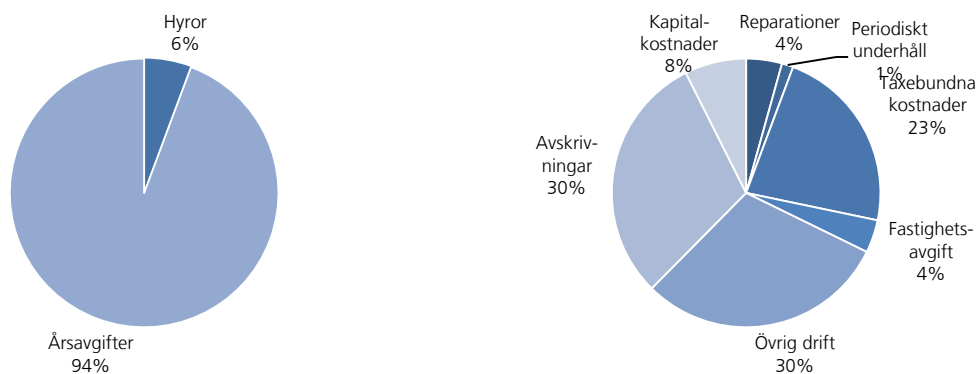
- Energikostnader: Elpriserna har stigit under 2018. Tack vare bergvärmens är dock vår energiförbrukning förhållandevis låg och vidtagna åtgärder 2017 har förbättrat prestanda och driftssäkerhet. Våra fastigheter har energiklass B, mycket nära A.
- Räntekostnader: Efter låneomläggningar under året är vår snittränta 1,67%. Alla lån är bundna vilket gör att höjningar påverkar oss med fördröjning. En höjning av vår snittränta med 1% motsvarar en halv månadsavgift. Dagens avgiftsnivå "tål" en ränta på över 4%.
- Amorteringar: Vi fortsätter följa vår amorteringspolicy från 2012 och har under året amorterat knappt 600.000, vilket motsvarar 15% av medlemsavgifterna. Under året har inga nya lån tagits upp och vår belåning är relativt låg jämfört med liknande föreningar.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 182 978	1 331 301
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 097 970	4 277 177
Finansiella intäkter	150	120
Minskning kortfristiga fordringar	2 558	5 639
Ökning av kortfristiga skulder	87 434	0
	4 188 112	4 282 936
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 796 008	3 117 373
Finansiella kostnader	334 979	404 422
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	296 875
Minskning av långfristiga skulder	590 988	590 988
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 601
	3 721 975	4 431 259
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 649 114	1 182 978
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	466 136	-148 323

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Start av insamling av komposterbart matavfall
- Utbyggnad sopskåp
- Arbete för att förbättra varmvattencirkulation. Byte av pump.
- Förstudie sol-el
- Upphandling IMD
- Målning takplåtar vinkelhus
- Avgiftsfri månad i december
- Tidigare vicevärd har slutat och uppgifterna övertagits av styrelsen.
- Radonmätning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 120 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 16 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 24
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	548	548	549
Hyror/m ² hyresrättsyta	207	205	193	386
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 763	2 847	2 931	3 028
Elkostnad/m ² totalyta	95	83	76	74
Värmekostnad/m ² totalyta	0	22	13	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	24	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	52	59	69
Soliditet (%)	42	42	42	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-382	-564	-905	-1 582
Nettoomsättning (tkr)	4 091	4 090	4 086	4 073

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 042 m² bostäder och 673 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	224 145	0	0	224 145
Uppskrivningsfond	17 050 504	0	0	17 050 504
Upplåtelseavgifter	4 117 665	0	0	4 117 665
S:a bundet eget kapital	21 392 314	0	0	21 392 314
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 478 176	0	-563 860	-5 914 316
Årets resultat	-381 916	-381 916	563 860	-563 860
S:a ansamlad förlust	-6 860 093	-381 916	0	-6 478 176
S:a eget kapital	14 532 221	-381 916	0	14 914 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-381 916
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 478 176
summa balanserat resultat	-6 860 092

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 860 092
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 091 350	4 090 242
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 620	186 935
Summa rörelseintäkter		4 097 970	4 277 177
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 149 008	-2 571 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-392 693	-229 957
Personalkostnader	Not 6	-254 308	-316 390
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 349 049	-1 319 362
Summa rörelsekostnader		-4 145 058	-4 436 735
RÖRELSERESULTAT		-47 087	-159 558
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 979	-404 422
Summa finansiella poster		-334 829	-404 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-381 916	-563 860
ÅRETS RESULTAT		-381 916	-563 860

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	32 703 139	33 965 336
Maskiner	Not 10	0	27 287
Inventarier	Not 11	297 827	357 393
Summa materiella anläggningstillgångar		33 000 966	34 350 016
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 000 966	34 350 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 668 918	1 205 343
Summa kortfristiga fordringar		1 668 922	1 205 343
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 668 922	1 205 343
SUMMA TILLGÅNGAR		34 669 888	35 555 359

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 341 810	4 341 810
Uppskrivningsfond		17 050 504	17 050 504
Summa bundet eget kapital		21 392 314	21 392 314
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 478 176	-5 914 316
Årets resultat		-381 916	-563 860
Summa fritt eget kapital		-6 860 093	-6 478 176
SUMMA EGET KAPITAL		14 532 221	14 914 138
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 868 050	19 459 038
Summa långfristiga skulder		18 868 050	19 459 038
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	590 988	590 988
Leverantörsskulder		196 166	152 892
Övriga skulder		0	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	482 463	435 903
Summa kortfristiga skulder		1 269 617	1 182 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 669 888	35 555 359

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Egna lägenheter/lokaler	20 år	20 år
Byggnader	57 år	57 år
Fastighetsreovering	20 år	20 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Stambyte	30 år	30 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Tak	30 år	30 år
Markanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 859 285	3 859 285
Hyror lokaler	27 312	27 004
Hyror parkering	11 280	11 105
Hyror garage	187 232	186 332
Hyror förråd	6 275	6 550
Öresutjämning	-34	-34
	4 091 350	4 090 242

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	2 400	0
Försäkringsersättning	2 320	185 925
Övriga intäkter	1 900	1 010
	6 620	186 935

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 020	45 801
	Fastighetsskötsel beställning	8 082	1 313
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 095	12 610
	Fastighetsskötsel gård beställning	66 417	87 504
	Snöröjning/sandning	48 979	30 328
	Städning entreprenad	150 367	156 000
	Städning enligt beställning	6 413	38 425
	Myndighetstillsyn	14 620	2 480
	Gemensamma utrymmen	1 681	1 762
	Gård	7 200	9 046
	Serviceavtal	39 970	14 250
	Förbrukningsmateriel	7 610	6 008
	Brandskydd	4 875	0
	Fordon	388	0
		436 717	405 527
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	33 583
	Tvättstuga	14 576	1 344
	Sophantering/återvinning	0	3 529
	Entré/trapphus	0	31 500
	Lås	1 023	4 328
	Installationer	10 000	0
	VVS	43 116	30 368
	Värmeanläggning/undercentral	2 956	237 446
	Elinstallationer	7 695	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 853	0
	Tak	0	13 885
	Fasad	33 850	0
	Mark/gård/utemiljö	37 549	24 096
	Garage/parkering	31 626	0
	Vattenskada	0	2 438
		190 244	382 517
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	3 188	190 000
	Källare	0	5 600
	Värmeanläggning	31 275	95 137
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	29 093	0
		63 556	290 737
	Taxebundna kostnader		
	El	732 590	639 066
	Olja	0	170 547
	Vatten	154 377	186 876
	Sophämtning/renhållning	126 016	146 448
		1 012 983	1 142 937
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 461	71 461
	Markhyra/vägavgift/avgäld	645	630
	Kabel-TV	16 407	97 670
	Bredband	177 735	2 928
		266 248	172 689
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	179 260	176 620
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 149 008	2 571 027

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	3 666	1 671
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	30 000
	Föreningskostnader	13 888	14 550
	Styrelseomkostnader	300	303
	Fritids- och trivselkostnader	6 547	0
	Studieverksamhet	4 375	0
	Förvaltningsarvode	151 045	145 620
	Administration	32 713	13 771
	Konsultarvode	141 859	15 888
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 850	7 700
		392 693	229 957
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	166 500	162 500
	Löner	40 000	96 000
	Kostnadsersättningar	309	3 355
	Sociala kostnader	47 499	54 535
		254 308	316 390
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Egna lägenheter och lokaler	11 899	11 899
	Byggnad	275 841	275 841
	Värmesystem K3	6 020	6 020
	Förbättringar	874 954	845 267
	Markanläggning	93 482	93 482
	Maskiner	27 287	27 288
	Inventarier	59 565	59 565
		1 349 049	1 319 362
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Årets avskrivning	-11 899	-11 899
		-11 899	-11 899

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 372 587	50 075 712
	Nyanskaffningar	0	296 875
	Utgående anskaffningsvärde	50 372 587	50 372 587
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 407 251	-15 174 743
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 250 297	-1 220 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 657 548	-16 395 352
	Planenligt restvärde vid årets slut	32 703 139	33 965 336
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 199 907	8 199 907
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 879 000	55 879 000
	Taxeringsvärde mark	45 003 000	45 003 000
		100 882 000	100 882 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	99 000 000
	Lokaler	1 882 000	1 882 000
		100 882 000	100 882 000
Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	136 438	136 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	136 438	136 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-109 151	-81 863
	Årets avskrivningar enligt plan	-27 287	-27 287
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-136 438	-109 150
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	27 288

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	793 873	793 873
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	793 873	793 873
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-436 480	-376 915
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 565	-59 565
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-496 045	-436 480
	Redovisat restvärde vid årets slut	297 828	357 393

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 053	3 053
	Skattefordran	16 672	19 312
	Klientmedel hos SBC	1 649 114	1 182 978
	Fordringar kreditfakturor	78	0
		1 668 918	1 205 343

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,290 %	2 000 000	2 000 000	2021-09-28
	SEB	1,770 %	1 962 500	2 112 500	2022-10-28
	SEB	1,900 %	1 962 500	2 112 500	2020-11-28
	SEB	1,770 %	1 268 750	1 306 250	2022-10-28
	SEB	1,720 %	847 941	872 937	2022-11-28
	SEB	1,810 %	833 357	858 353	2023-03-28
	SEB	1,970 %	1 259 375	1 296 875	2020-07-28
	SEB	1,720 %	820 858	845 854	2021-05-28
	SEB	1,600 %	843 773	868 769	2022-04-28
	SEB	1,290 %	750 000	750 000	2021-09-28
	SEB	1,290 %	2 350 000	2 356 000	2021-09-28
	SEB	1,800 %	4 559 984	4 669 988	2019-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		19 459 038	20 050 026	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-590 988	-590 988	
			18 868 050	19 459 038	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 504 098 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 002 060	22 002 060

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	117 634	83 333
	Sociala avgifter	36 000	26 183
	Ränta	1 802	1 956
	Avgifter och hyror	327 027	324 431
		482 463	435 903

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Utbyte av elpanna, förebyggande underhåll
- Installation av system för gemensam el för medlemmarna
- Ny stadgar har registrerats 2019-01-25

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 20/2 2019



Åke Dovärn
Ordförande



Lena Sollerud Lesse
Sekreterare



Jonas Risberg
Kassör



Boel Björklund
Ledamot



Linus Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2019



Henrik Moberg
Extern revisor



Karin Grip
Intern revisor



Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, org.nr 716000-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näsbyallé för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra 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 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. *h*

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Näsbyalle för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisorssed 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 revisorssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Täby den 25 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

Karin Grip

Medlemsrevisor Brf Näsbyallé

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, org nr 716000-0639

Revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2018

I egenskap av medlemsrevisor i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, avges härmed följande revisionsberättelse.

Jag har tagit del av årsredovisning, stämmoprotokoll och styrelseprotokoll hänförliga till räkenskapsåret 2018. Jag har även haft möte med representant för styrelsen för genomgång och diskussion kring den erhållna dokumentationen jämte styrelsens förvaltning i övrigt.

Min granskning har skett i samråd med föreningens externa revisor. Resultatet av min granskning har inte givit anledning till anmärkning och jag tillstyrker att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018. Jag tillstyrker vidare att ansamlad förlust överförs i ny räkning.

Täby den 25 mars 2019


Karin Grip