

Styrelsen för Brf Nåldynan 1 o 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 november 2017.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019. På stämman deltog 35 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Gösta Alm	Ordförande	vald t o m 2021
Anita Jägervall	Ledamot	vald t o m 2021
Leif Bohman	Ledamot	i tur att avgå
Eric Vässmar	Ledamot	vald t o m 2021
Klas Karlsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Margaretha Toss	Sekreterare	i tur att avgå

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i föreningen av Anita Jägervall, Gösta Alm, Klas Karlsson och Margaretha Toss.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit av BoRevision i Sverige AB utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Seija Kempainen och Paula Niemonen.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Nåldynan 6 och 7 i Eskilstuna kommun med adress Noachsgatan 14 A-B, Grängsgatan 3 och Östra Storgatan 2 A-B. Husen färdigställdes år 1960/1961 och innehåller 195 bostäder om 11 913 m², 7 lokaler om 373 m², 76 bilparkeringsplatser och 29 garageplatser.

Samtliga platser administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

70 st	1 rum och kök
65 st	2 rum och kök
48 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	2003/2004
Renovering kök	armaturer ingår i projektet ovan
Renovering badrum	2003/2004
Hipnetstandard ("tre hål i väggen")	2004 nytt avtal ComHem
Takomläggning	2006
Balkongrenovering	2007
Cykelförråd	2007
Fönsterbyte	2008
Sopsorteringshus	2008
Asfaltering	2010
Renovering skärmtak balkonger	2012
Målning husgrund	2012
Energisparprojekt	2011/2012
Solcellsanläggning	2014
OVK och sanering av kanaler	2014
Bredband, fiber	2014
Tak (plåt och stuprör)	2016
Ändring av ingjutna dagvattenrör	2016
Fasadtvätt	2017
Byte låscynder garageport	2017
Renovering trapphus	2019
Styrsystem för varmvatten/värme	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Grundby Gräv och Entr	Fastighetsskötsel
Egeryds	Städ
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, renhållning och vatten
TeliaSonera AB	Kabel-tv, bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kone AB	Hissar
Securitas	Rondering parkering/utelåsning
Anders Lantbruk	Snöröjning
Eskilstuna Kommun	Gångbanerenhållning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts av löpande av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Under året har inga större underhåll/investeringar genomförts.

Föreningen har en 20-åriga underhållsplan som upprättades 2013 och omarbetades hösten 2014 och 2015 och uppdaterades senast 2019-08-24. Planen ligger i grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråkstagande av fondmedel.

Enligt underhållsplanen finns inga kostnadskrävande åtgärder planerade under perioden 2021-2023.

Övrig allmän föreningsinformation

Medlemsinformation sker regelbundet. Bilparkeringsplatserna och garagen hyrs ut till medlemmar som är registrerade på respektive fordon.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 242 varav var 195 röstberättigade.

För att hyra lägenhet i andra hand krävs tillstånd från styrelsen.

Förväntad framtida utveckling

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 694 000 kr, varav 800 000 kr utgör 2019 års behov av underhållsfondering enligt underhållsplan. Under januari 2020 planerar styrelsen för en avgiftsfri månad samt ingen höjning av hyran för lokalerna.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2012 med 1,5 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 558 kr/m².

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	6 098	6 096	6 096	6 100	6 650
Årets resultat	1 010	1 561	1 602	1 930	2 093
Balansomslutning, tkr	35 350	39 625	38 162	37 068	35 292
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	512	512	512	512	558
Driftskostnad, kr/kvm	260	252	236	222	264
Ränta, kr/kvm	39	47	49	57	61
Lån, kr/kvm	1 546	1 975	2 003	2 030	2 056
Fond för yttre underhåll, tkr	4 493	3 684	3 128	2 620	2 082
Soliditet (%)	44	36	34	30	27

Soliditet = 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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	888 640	0	3 683 520	8 317 089	1 560 942	14 450 191
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				1 560 942	-1 560 942	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 600 000	-1 600 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-790 784	790 784		0
Årets resultat					1 009 884	1 009 884
Belopp vid årets utgång	888 640	0	4 492 736	9 068 815	1 009 884	15 460 075

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 068 816
Årets resultat	<u>1 009 884</u>
	10 078 700

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>10 078 700</u>
	10 078 700

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 634 913	6 640 208
Övriga rörelseintäkter	3	7 660	88 834
Summa rörelseintäkter		6 642 573	6 729 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 199 708	-3 099 030
Övriga externa kostnader	5	-319 102	-363 041
Underhåll enligt plan	6	-672 413	-118 371
Personalkostnader och arvoden	7	-231 389	-279 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-765 186	-765 186
Summa rörelsekostnader		-5 187 798	-4 625 482
Rörelseresultat		1 454 775	2 103 560
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 094	38 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 985	-581 588
Summa finansiella poster		-444 891	-542 618
Resultat efter finansiella poster		1 009 884	1 560 942
Årets resultat		1 009 884	1 560 942



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	28 972 327	29 737 513
Summa materiella anläggningstillgångar		28 972 327	29 737 513
Summa anläggningstillgångar		28 972 327	29 737 513
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 061	0
Aktuella skattefordringar		1 033	10 033
Övriga fordringar		0	1 713
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 107 509	4 645 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	265 212	229 745
Summa kortfristiga fordringar		2 375 815	4 887 441
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	4 000 000	5 000 000
Summa kortfristiga fordringar		4 000 000	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	2 000	2 000
Summa kassa och bank		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		6 377 815	9 889 441
SUMMA TILLGÅNGAR		35 350 142	39 626 953



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		888 640	888 640
Fond för yttre underhåll		4 492 736	3 683 520
Summa bundet eget kapital		5 381 376	4 572 160
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 068 816	8 317 090
Årets resultat		1 009 884	1 560 942
Summa fritt eget kapital		10 078 699	9 878 032
Summa eget kapital		15 460 075	14 450 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	18 623 498	19 104 400
Summa långfristiga skulder		18 623 498	19 104 400
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	374 343	5 156 874
Leverantörsskulder		398 640	461 726
Övriga skulder	15	7 975	11 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	485 611	442 710
Summa kortfristiga skulder		1 266 569	6 072 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 350 142	39 626 953

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 71 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,72 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	6 098 376	6 096 255
Hyrer	469 506	472 970
Hysesbortfall	-2 206	-10 592
Intäkter konsumtionsavgift	529	171
Övriga intäkter	68 707	81 404
Summa nettoomsättning	6 634 912	6 640 208

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	7 660	88 834
Summa övriga rörelseintäkter	7 660	88 834

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 602	9 939
Löpande underhåll	231 023	273 421
Elavgifter	465 072	303 648
Uppvärmningsavgifter	552 813	675 276
Vatten och avlopp	351 820	337 011
Sophämtning	325 250	318 807
Övrig renhållning	0	4 344
Försäkringar	230 287	220 000
Kabel-TV/bredband	0	6 991
Fastighetsskötsel	746 610	669 582
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	285 275	276 275
Övriga kostnader	7 954	3 736
Summa driftskostnader	3 199 706	3 099 030

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Konstaterade förluster	0	392
Revisionsarvoden	18 203	16 780
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	209 521	205 471
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 296	0
Övriga förvaltningskostnader	15 300	600
Konsultarvoden	0	21 953
Bankkostnader	835	1 400
Möteskostnader	7 180	4 718
Överlåtelseavgift	12 739	43 988
Pantförskrivningsavgift	7 420	26 663
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	660	660
Kreditupplysning	2 293	4 315
Kontorsmaterial och trycksaker	14 465	13 218
Telefon	13 020	11 150
Datakommunikation	13 555	11 488
Inkassokostnader	614	245
Summa övriga externa kostnader	319 101	363 041

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	672 413	118 371
Summa underhåll enligt plan	672 413	118 371

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	79 644	71 253
Arvode vicevärd	104 192	147 564
Arvode föreningsvald revisor	-6 000	3 000
Övriga arvoden	9 052	3 476
Kostnadsersättningar	6 100	2 312
Sociala avgifter	28 600	39 695
Övriga personalkostnader	9 800	12 553
Summa personalkostnader och arvoden	231 388	279 853

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1970.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	44 715 873	44 715 873
Ingående anskaffningsvärde mark	874 600	874 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 590 473	45 590 473
Ingående avskrivningar	-15 852 961	-15 087 775
Årets avskrivningar	-765 186	-765 186
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 618 147	-15 852 961
Utgående redovisat värde	28 972 326	29 737 512
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	978 000	984 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	28 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	698 000	572 000
Totalt taxeringsvärde	114 676 000	98 156 000

Fastighetsbeteckning: Nåldynan 6 och 7

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	5 334	1 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	259 878	227 997
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 212	229 745

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	4 000 000	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar	4 000 000	5 000 000

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank hyp AB	2,18	2026-09-25	1 858 543	1 895 567
Swedbank hyp AB	1,98	2021-11-25	5 128 305	5 221 575
Swedbank hyp AB	2,21	2026-10-23	5 381 927	5 449 066
Swedbank hyp AB	2,36	2019-09-25	0	4 906 000
Stadshypotek AB	1,72	2023-10-30	3 255 000	3 355 000
Stadshypotek AB	2,35	2028-09-01	3 374 066	3 434 066
			18 997 841	24 261 274
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-4 906 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-374 343	-250 874
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			18 623 498	19 104 400

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 497 372
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	17 126 126

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	36 170 000	36 170 000
Summa ställda säkerheter	36 170 000	36 170 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	374 343	5 156 874
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	374 343	5 156 874

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	4 635	5 250
Personalens källskatt	2 289	3 754
Lagstadgade sociala avgifter	1 051	2 048
Summa övriga kortfristiga skulder	7 975	11 052


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	67 175	87 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	369 598	255 273
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	47 050	99 806
Avtalsplacerade betalningar	1 788	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	485 611	442 710

Eskilstuna 2020- 04-07



Anita Jägervall



Gösta Alm



Klas Karlsson



Margaretha Toss



Erik Vässmar



Leif Boman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-02



Ola Trané
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nåldynan 1 o 2, org.nr. 718000-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nåldynan 1 o 2 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag.

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 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 revisionsssed 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 Näldynan 1 o 2 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 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 revisions sed 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Eskilstuna den 214 2020



Ola Trané

BoRevision AB