



HSB - där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna

718000-1062

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

1710

Styrelsen för Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna 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. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 9 december 2019. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019. På stämman deltog 10 medlemmar samtliga var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

| | | |
|-----------------|------------|-----------------|
| Magnus Eriksson | Ordförande | vald t o m 2020 |
| Lena Eriksson | Ledamot | vald t o m 2021 |
| Ia Lithander | Ledamot | vald t o m 2020 |
| Eva Vasberg | Ledamot | vald t o m 2021 |
| Anton Keil | Ledamot | vald t o m 2021 |
| Mikael Vourinen | Suppleant | vald t o m 2020 |

Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Ingalill Lavrell med Jan Andersson som suppleant, valda av föreningen samt Borevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

2/20

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Eskilstuna Nattvakten 3 med adress Heljestrandsgatan 6 A-B och Torshällavägen 5 A-C. Husen färdigställdes år 1954 och innehåller 47 bostäder om 2 493 m² samt 12 garage och 22 st bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 17 st | 1 rum och kök |
| 23 st | 2 rum och kök |
| 7 st | 3 rum och kök |

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

| | |
|--------------------------------|------|
| Stambyte och renovering badrum | 1993 |
| Balkongrenovering | 1998 |
| Bredbandsinstallation | 2006 |
| Byte till säkerhetsdörrar | 2007 |
| Markarbeten | 2008 |
| Byte garageportar | 2008 |
| Modernisering tvättstuga | 2009 |
| Relining källaravlopp | 2009 |
| Takrenovering | 2010 |
| Renovering wc vid tvättstuga | 2013 |
| Fasadtvätt | 2014 |
| Skärmtak över entréer | 2017 |
| Dosor till portkod | 2017 |
| Källardörr Heljestrandsgatan | 2018 |
| Motorvärmare | 2018 |

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| <i>Leverantör</i> | <i>Avtalstyp</i> |
|---------------------------|------------------------------------|
| HSB Södermanland AB | Ekonomisk/Teknisk förvaltning |
| Hem & Trädgårdservice AB | Fastighetsskötsel |
| ISS | Lokalvård |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Elavtal, el och nät |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Fjärrvärme, vatten och renhållning |
| Com hem | Bredband, tv och IP telefoni |
| Länsförsäkringar/Willis | Fastighetsförsäkringar |

Som förvaltare/vicevärd har HSB Södermanland AB fungerat.

17/10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Byte av VVS pump har utförts under året.

Föreningens 10 åriga underhållsplan, upprättades 2017. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Inga större underhållsåtgärder är planerade för 2020

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 54 varav 47 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01 med 1%. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder efter höjningen är 689 kr/m².

Även hyrorna för garage och p-platser höjdes fr o m 2019-01-01 med 1%.

| Flerårsöversikt | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Årsavgifter bostäder, tkr | 1 717 | 1 707 | 1 680 | 1 650 | 1 618 |
| Årets resultat, tkr | 406 | 303 | 245 | 131 | 169 |
| Balansomslutning, tkr | 13 099 | 13 181 | 13 311 | 7 851 | 7 891 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 689 | 685 | 674 | 662 | 649 |
| Driftkostnad, kr/kvm | 342 | 346 | 386 | 405 | 402 |
| Ränta, kr/kvm | 79 | 95 | 91 | 76 | 82 |
| Lån, kr/kvm | 4 307 | 4 455 | 4 598 | 2 561 | 2 668 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 412 | 405 | 315 | 325 | 291 |
| Soliditet (%) | 15 | 12 | 10 | 13 | 12 |

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.

ny



Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Uppskriv- ningsfond | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 115 900 | 1 892 000 | 404 973 | -1 117 990 | 303 408 | 1 598 291 |
| Årets förändring av uppskrivningsfond | | -44 000 | | 44 000 | | 0 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | | 303 408 | -303 408 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 90 000 | -90 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -82 891 | 82 891 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 406 486 | 406 486 |
| Belopp vid årets utgång | 115 900 | 1 848 000 | 412 082 | -777 691 | 406 486 | 2 004 777 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|------------------|-----------------|
| Ansamlad förlust | -777 691 |
| Årets resultat | <u>406 486</u> |
| | -371 205 |

Behandlas så att

| | |
|---|-----------------|
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -24 125 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | 90 000 |
| Summa förändring yttre underhållsfond | 65 875 |
| Till balanserat resultat överförs | <u>-437 080</u> |
| | -371 205 |

| | |
|--|----------------|
| Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31 | 412 082 |
| Förändring underhåll | <u>65 875</u> |
| Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan | 477 957 |

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

Handwritten signature

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 822 113 | 1 805 941 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 4 611 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 822 113 | 1 810 552 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -853 083 | -863 192 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -154 817 | -139 430 |
| Underhåll enligt plan | 6 | -24 125 | -82 891 |
| Personalkostnader och arvoden | 7 | -500 | -500 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -185 973 | -185 314 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 218 498 | -1 271 327 |
| Rörelseresultat | | 603 615 | 539 225 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 896 | 779 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -198 025 | -236 596 |
| Summa finansiella poster | | -197 129 | -235 817 |
| Resultat efter finansiella poster | | 406 486 | 303 408 |
| Årets resultat | | 406 486 | 303 408 |

130

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 8 | 11 954 020 | 12 139 335 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 9 | 38 899 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 11 992 919 | 12 139 335 |

Summa anläggningstillgångar

11 992 919

12 139 335

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 0 | 2 569 |
| Aktuella skattefordringar | | 0 | 6 427 |
| Övriga fordringar | | 305 | 305 |
| Avräkningskonto HSB Södermanland | | 1 055 047 | 983 103 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 50 672 | 49 415 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 106 024 | 1 041 819 |

Summa omsättningstillgångar

1 106 024

1 041 819

SUMMA TILLGÅNGAR

13 098 943

13 181 154

VP

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 115 900 | 115 900 |
| Uppskrivningsfond | | 1 848 000 | 1 892 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 412 082 | 404 973 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 375 982 | 2 412 873 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -777 691 | -1 117 990 |
| Årets resultat | | 406 486 | 303 408 |
| Summa ansamlad förlust | | -371 205 | -814 582 |
| Summa eget kapital | | 2 004 777 | 1 598 291 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 12 | 9 555 548 | 8 446 599 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 555 548 | 8 446 599 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 13 | 1 182 051 | 2 660 648 |
| Leverantörsskulder | | 126 133 | 126 065 |
| Aktuella skatteskulder | | 455 | 0 |
| Övriga skulder | 14 | 30 588 | 30 588 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 199 391 | 318 963 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 538 618 | 3 136 264 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 098 943 | 13 181 154 |

OK

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 56 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 2 112 536 kronor.

ryb

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 1 717 344 | 1 706 529 |
| Hyror | 89 939 | 90 063 |
| Hysesbortfall | -468 | -4 297 |
| Övriga intäkter | 15 299 | 13 646 |
| Summa nettoomsättning | 1 822 114 | 1 805 941 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övriga ersättningar och intäkter | 0 | 4 611 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 0 | 4 611 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Reparation, förbrukningsmaterial mm | 142 | 447 |
| Löpande underhåll | 25 029 | 23 653 |
| Elavgifter | 48 406 | 49 812 |
| Uppvärmningsavgifter | 287 026 | 298 991 |
| Vatten och avlopp | 137 648 | 142 265 |
| Sophämtning | 75 766 | 72 561 |
| Försäkringar | 39 121 | 33 831 |
| Kabel-TV/bredband | 23 578 | 17 673 |
| Fastighetsskötsel | 148 735 | 163 209 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 67 632 | 60 750 |
| Summa driftskostnader | 853 083 | 863 192 |

7/20

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Revisionsarvoden | 11 000 | 11 038 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 64 400 | 62 168 |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 500 | 0 |
| Konsultarvoden | 12 500 | 0 |
| Bankkostnader | 720 | 720 |
| Möteskostnader | 3 786 | 6 126 |
| Överlåtelseavgift | 8 088 | 7 910 |
| Pantförskrivningsavgift | 5 560 | 6 363 |
| Kreditupplysning | 1 080 | 675 |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 2 914 | 1 512 |
| Avtal vicevärdsuppdrag | 42 592 | 41 520 |
| Övriga externa kostnader | 573 | 1 350 |
| Inkassokostnader | 104 | 49 |
| Summa övriga externa kostnader | 154 817 | 139 431 |

Not 6 Underhåll enligt plan

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Underhåll enligt plan | 24 125 | 82 891 |
| Summa underhåll enligt plan | 24 125 | 82 891 |

Not 7 Personalkostnader och arvoden

| | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Arvode föreningsvald revisor | 500 | 500 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 500 | 500 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Yjo

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1954.

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 11 609 600 | 11 609 600 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 5 555 160 | 5 555 160 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 17 164 760 | 17 164 760 |
| Ingående avskrivningar | -5 025 425 | -4 840 111 |
| Årets avskrivningar | -185 314 | -185 314 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 210 739 | -5 025 425 |
| Utgående redovisat värde | 11 954 021 | 12 139 335 |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 15 200 000 | 13 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 172 000 | 285 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 6 800 000 | 5 600 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 257 000 | 210 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 22 429 000 | 19 095 000 |

Fastighetsbeteckning: Nattvakten 3

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Årets investeringar | 39 558 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 39 558 | 0 |
| Årets avskrivning enligt plan | -659 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -659 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 38 899 | 0 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 50 672 | 49 415 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 50 672 | 49 415 |

np

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats % | Konv datum | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|-----------------|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank hyp AB | 2,09 | 2024-04-25 | 2 160 851 | 2 301 275 |
| Swedbank hyp AB | 1,63 | 2024-04-25 | 2 291 000 | 2 349 000 |
| Swedbank hyp AB | 1,54 | 2020-06-17 | 953 248 | 1 094 472 |
| Swedbank hyp AB | 1,65 | 2022-06-22 | 5 332 500 | 5 362 500 |
| | | | 10 737 599 | 11 107 247 |

| | | | | |
|---|--|--|------------------|------------------|
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | - 812 024 | - 2 291 000 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | - 370 027 | - 369 648 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 9 555 548 | 8 446 599 |

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

| | |
|---|-------------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | - 1 486 632 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 8 880 940 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 11 630 000 | 11 630 000 |
| Summa ställda säkerheter | 11 630 000 | 11 630 000 |

Not 13 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) | 1 182 051 | 2 660 648 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | 1 182 051 | 2 660 648 |

Not 14 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Medlemmars reparationsfond/inre fond | 30 588 | 30 588 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | 30 588 | 30 588 |


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden och löner | 500 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 30 779 | 42 188 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 81 078 | 147 564 |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott | 84 851 | 129 211 |
| Avtalsplacerade betalningar | 2 183 | 0 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 199 391 | 318 963 |

Eskilstuna den 26 / 4 2020



Magnus Eriksson



Lena Eriksson



Ia Lithander




Eva Vasberg




Anton Keil

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020



Ingalill Lavrell
Av föreningen vald revisor



Daniel Yousif
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna, org.nr. 718000-1062

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

✓

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nattvakten 3 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

Eskilstuna den 4 / 5 2020


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Ingali Lavrell
Av föreningen vald revisor