



Årsredovisning 2019

Brf Nyhem

Org. 745000-1511

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Brf Nyhem, Kung Oskars väg 9A, 222 40 Lund
www.brfnyhem.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

R.b 48
Lc BB

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Skjutsstallen 7 i Lunds kommun förvärvades 1931-01-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kung Oskars väg 9A och B samt Spolegatan 24. Fastigheten byggdes 1931 och har värde år 1931. Tomt tillhörande fastigheten innehas med äganderätt om 939 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 592 kvm, varav 2 472 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

20 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2006, vilken sträcker sig till år 2050. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Spolning och fräsning av stammar	2018
Nytt gårdsstaket	2018
Renovering av Hiss	2018
OVK	2017
Renovering av balkonger	2016/17
Torktumlare	2016
Postboxar	2016
Obligatorisk ventilationskontroll	2015
Byte av ett timers i trapphus	2014
Byte av tvättmaskin	2014
Renovering av gård	2014
Målning av gatufasadens betongsockel	2013
Byte av fastighetens samtliga balkonger	2013
Ny radiatorpump, värmecentralen	2012
Utbyte dagvattenrör, innegård	2012
Översyn av el & ventilation, hyreslokaler	2012
Spolning avloppsstammar	2011
Målning plåttak	2010
Målning fönster & portar	2007
Om putsning av fasad	1998/99
Rörstambyte för värme	1997
Nya radiatorer & värmeväxlare	1997
El stambyte	1997
Nya fönster	1997
Rörstambyte	1992

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-16. Styrelsen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 80 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 81 st. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-09 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robert Grenthe	ledamot/ordf.
Bengt Bengtsson	ledamot/kassör
Ulrika Serin	ledamot
Linus Eliasson	ledamot
Laura Malek	suppleant

Till **revisor** har Herrlander Revision AB valts, ansvarig revisor är Liselotte Herrlander.

Valberedningen består av styrelsen.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Gatusidans balkonger har renoverats klart, och är nu i godkänt skick.

Samtliga anmärkningar från senaste OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är åtgärdade.

Ny städfirma har anlitats då kvalitén på utförd städning under 2019 varit bristfällig.

Samtliga lägenhetsdörrar är utbytta till moderna säkerhetsdörrar (besiktning kvarstår).

Fastighetens samtliga ytterfönster har ommålats.

Föreningens två årliga städdagar har varit välbesökta med bra resultat vad gäller att hålla ordning i gemensamma utrymmen.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på att föreningen har haft högre underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är den för pågående underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m. 1 april 2019 och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om oförändrade avgifter.

Föreningen har gjort en uppskrivning av marken om 25 Mkr.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av balkonger	346
Renovering av ytterfönster och innergårdens dörrar	701
Utbyte av lägenhetsdörrar	982

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År
Renovering av ventilationskanaler	2020
Renovering av trapphus	2021

Förändring Eget kapital

	Uppskrivningsfond	Insatser & uppl. avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond & reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		2 461 258	114 581	223 854	-2 213 965	211 912
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll				375 944		
Uppskrivning mark	25 176 000					
Balanseras i ny räkning					-164 031	-211 912
Årets resultat						-1 726 038
Belopp vid årets utgång	25 176 000	2 461 258	114 581	599 798	-2 377 996	-1 726 038

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	1 819	1 821	1 780	1 761	1 753
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 726	27	268	185	-94
Soliditet, %	70,60	5,57	5,70	3,19	0,39
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	640	627	627	629	629
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 943	4 027	3 700	3 789	3 834
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	52	52	52	53	52
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,44	1,41	1,44	1,36	2,76
Fastighetens belåningsgrad, % **	29,53	123,79	110,76	108,83	107,13

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 377 997
Årets resultat	-1 726 038
	-4 104 035
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	375 944
Ur fond för yttre underhåll ianspråk tas	-599 798
I ny räkning överföres	-3 880 181
	-4 104 035

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 819 448	1 782 410
Övriga rörelseintäkter		0	38 920
Summa rörelseintäkter		1 819 448	1 821 330
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 972 430	-1 082 767
Övriga externa kostnader	4	-131 654	-126 052
Personalkostnader	5	-84 628	-48 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 436	-223 598
Summa rörelsekostnader		-3 409 148	-1 481 000
Rörelseresultat		-1 589 700	340 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 675	6 058
Räntekostnader		-142 013	-134 476
Summa finansiella poster		-136 338	-128 418
Resultat efter finansiella poster		-1 726 038	211 912
Årets resultat		-1 726 038	211 912

h

R.6 BB
24 45

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	33 004 898	8 042 436
Inventarier, verktyg och installationer	7	21 930	28 828
Summa materiella anläggningstillgångar		33 026 828	8 071 264
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		33 029 628	8 074 064
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 221	2 019
Aktuell skattefordran		0	1 902
Övriga fordringar		27 776	48 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 675	36 785
Summa kortfristiga fordringar		97 672	88 850
Kassa och bank		1 224 540	2 956 956
Summa omsättningstillgångar		1 322 212	3 045 806
SUMMA TILLGÅNGAR		34 351 840	11 119 870

h

BALANSRÄKNING

2019-12-31

2018-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 575 839	2 575 839
Uppskrivningsfond	25 176 000	0
Fond för yttre underhåll	599 798	223 854
Reservfond	6 000	6 000
Summa bundet eget kapital	28 357 637	2 805 693

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 377 997	-2 213 965
Årets resultat	-1 726 038	211 912
Summa fritt eget kapital	-4 104 035	-2 002 053

Summa eget kapital

24 253 602 803 640

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut	4 960 299	9 800 365
Summa långfristiga skulder	4 960 299	9 800 365

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	4 786 066	155 520
Leverantörsskulder	65 763	59 010
Aktuell skatteskuld	1 968	0
Övriga skulder	41 398	32 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 744	268 439
Summa kortfristiga skulder	5 137 939	515 865

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 351 840

11 119 870

h

Rib BB
BE 48

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 589 700	340 330
Avskrivningar	220 436	223 598
Erhållen ränta mm	5 675	6 058
Erlagd ränta	-142 013	-134 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 505 602	435 510
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 202	10 778
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 522	-27 177
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 753	-207 654
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-13 323	-83 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 522 896	127 955
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	931 259
Ändring kortfristiga finansiella skulder	4 630 546	0
Amortering långfristiga lån	-4 840 066	-119 919
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-209 520	811 340
Förändring av likvida medel	-1 732 416	939 295
Likvida medel vid årets början	2 956 956	2 017 661
Likvida medel vid årets slut	1 224 540	2 956 956

h

Rib
LE BB
US

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad:	31 år	3,20 %
Fastighetsförbättringar:	10 år - 75 år	1,30 % - 10 %
Inventarier:	10 år	10 %

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgift bostadsrätter	1 573 266	1 550 028
Hyresintäkter lokaler	149 234	144 732
Hyresintäkter bredband	50 400	50 760
Övriga hyresintäkter	46 548	36 889
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 819 448	1 782 409

h

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Försäkringspremier	38 017	44 478
	Städning	28 088	26 183
	Fastighetsskatt/avgift	78 209	74 339
	Reparationer och Underhåll	2 047 599	111 733
	El	206 322	187 516
	Fjärrvärme	294 827	341 452
	Vatten och avlopp	94 097	100 025
	Sophämtning	63 639	57 465
	Kabel-tv/Bredband	91 862	91 073
	Övriga driftkostnader	29 770	48 503
	Summa driftkostnader	2 972 430	1 082 767
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	63 592	72 841
	Revisionsarvode	18 081	24 330
	Konsultarvode	42 375	0
	IT-tjänster, bredband	1 091	998
	Övriga administrativa kostnader	6 515	13 312
	Advokat- & rättegångskostnader	0	14 571
	Summa övriga externa kostnader	131 654	126 052
Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	72 168	34 100
	Arbetsgivaravgifter	12 460	14 483
	Summa personalkostnader	84 628	48 583

h

R.G.B.B.
2020 45

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 584 053	12 584 053
	Uppskrivning mark	25 176 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 760 053	12 584 053
	Ingående avskrivningar	-4 541 617	-4 328 079
	Årets avskrivningar	-213 538	-213 538
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 755 155	-4 541 617
	Utgående redovisat värde	33 004 898	8 042 436
	Redovisat värde byggnader	7 828 898	8 042 436
	Redovisat värde mark	25 176 000	0
	Summa redovisat värde	33 004 898	8 042 436
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	47 349 000	41 550 000
	varav byggnader:	22 173 000	21 176 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	155 907	155 907
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 907	155 907
	Ingående avskrivningar	-127 079	-117 019
	Årets avskrivningar	-6 898	-10 060
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 977	-127 079
	Utgående redovisat värde	21 930	28 828
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	29 760	11 449
	Ekonomisk förvaltning	15 480	15 480
	Kabel-TV	10 066	9 856
	Bredband	4 369	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 675	36 785

h

16 BB
22 45

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	4 695 650	0
	Amortering inom 2 till 5 år	568 064	587 324
	Amortering efter 5 år	4 482 651	9 213 041
	Summa långfristiga skulder	9 746 365	9 800 365

Kreditgivare	Slutbetalnings dag	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2020-12-01	1,67	43 852	910 000
Stadshypotek	2020-12-01	1,67	38 608	3 513 328
Stadshypotek	2020-12-01	1,67	10 000	272 322
Stadshypotek	2022-01-30	1,26	2 992	4 166 020
Stadshypotek	2021-12-01	1,03	46 564	884 695
Summa			142 016	9 746 365
Avgår kortfristig del				142 016
Summa långfristiga skulder				9 604 349

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror/avgifter	135 235	133 172
	Upplupna räntor	366	990
	Upplupna driftkostnader	82 143	109 277
	Uppl kostn revision	25 000	25 000
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 744	268 439

4

48
R.6 BB
29

NOTER

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 979 000	9 979 000
	Summa ställda säkerheter	9 979 000	9 979 000

Not 12 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset

Lund 2020- 05-19



Ulrika Serin



Linus Eliasson



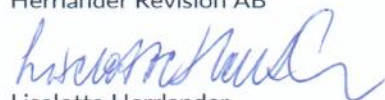
Bengt Bengtsson



Robert Grenthe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2020.

Herrlander Revision AB



Liselotte Herrlander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyhem 20, org.nr. 745000-1511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyhem 20 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 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 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 Nyhem 20 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 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.

Malmö den 29/5 2020



Liselotte Herrlander

Auktoriserad revisor