

Årsredovisning 2020

BRF Näsbyallé



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	18

u

Styrelsen för BRF Näsbyallé får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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% 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 innebära 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 2023
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårs budget för att kunna planera årsavgifterna över flera år
- 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 intressen 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 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Åke Dovärn	Ordförande
Jonas Risberg	Vice ordförande
Boel Björklund	Ledamot 

Linus Jansson Ledamot
Lena Sollerud Sekreterare
Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden

Revisorer

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

Valberedning

Anna Wahren Sammankallande
Marcus Håkansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:
Fastighetsbeteckning Förvärv Kommun

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. Byggnadernas 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.

1 rok - 23 stycken

2 rok - 45 stycken

3 rok - 49 stycken

4 rok - 3 stycken



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2023. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målningsbättringar trapphus	2020	
Start uppbyggnad ny bergvärme	2020	
Stamspolning	2019	
Gemensam el IMD	2019	
Ny elpanna	2019	
Bokningssystem tvätt	2019	
Förstudie solenergi	2018	
Målning takplåtar vinkelhus	2018	
Målning yttre träpartier	2017	
Installation nytt fastighetsnät	2017	
Nya stamventiler VS-system	2016	
Nytt expansionskärl	2016	
OVK besiktning	2015	
Energideklaration	2015	
Nya fönster och balkongdörrar	2015	
Nya maskiner tvättstugor	2013, 2015	
Kodlås	2014	
Målning källarstråk	2014	
Lekplats	2012	
Stamrenovering	2011-2012	
Installation bergvärme	2011	
Tak punkthus	2006	
Nya entréportar	2005	
Omputsning fasad	2003-2005	
Ny dränering	2002	
Målning trapphus	1999	
Renovering balkonger	1993	
Nytt takvinkelhus	1986	

Planerat underhåll

Stegvis uppbyggnad av ny bergvärmeanläggning under kommande år.
Löpande periodiskt underhåll. 

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

Internetleverantör
Internet uppkopplingstyp
Teknisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Ekonomisk förvaltning
Serviceavtal Bergvärme
Serviceavtal lås

Leverantör

Ownit AB
Bredband
Brf Näsbyallé
Storholmen Förvaltning AB
Storholmen Förvaltning AB
Climapac Stockholm AB
Bergs Lås

Föreningens ekonomi

Även under 2020 hade föreningen en avgiftsfri månad vilket skett 8 av de 9 senaste åren. Styrelsen bedömer att ekonomin är god och en höjning av avgifterna är inte aktuell och kommer att ta ställning till avgiftsfri månad i slutet av sommaren 2021.

Sedan 2018 ingår avgift för bredband i månadsavgiften och införandet av IMD-el under 2019 reducerar elkostnaderna för medlemmarna.

På grund av upprepade driftstopp och ökande reparationskostnader startades under 2020 en utredning för att definiera en mer robust bergvärmeanläggning som ersätter de gamla kompressorerna i undercentralen. Detta resulterade i installation av ett första ersättningssteg under 2020. Övriga steg startas när behov uppstår, dvs när den gamla utrustningen fallerar.

Inga övriga större renoveringsprojekt planeras under de närmaste åren och löpande underhåll bedöms kunna hanteras inom ramen för den årliga driftsbudgeten.

De viktigaste faktorerna som påverkar våra framtida medlemsavgifter är:

Energikostnader: Tack vare bergvärmens är vår energiförbrukning relativt låg. Elpriserna var under stora delar av 2020 mycket låga, men ökade under hösten och beräknas ligga relativt högt framöver.

Räntekostnader: Nya låneomläggningar har medfört att genomsnittsräntan nu är 1,42%. Alla lån är bundna vilket gör att framtida höjningar påverkar oss med fördröjning. Marknaden spår att räntan kommer att ligga lågt de närmaste åren. En höjning av räntenivån med en procentenhet motsvarar en halv månadsavgift och dagens avgiftsnivå 'tål' en ränta på 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 låg jämfört med liknande föreningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av ekonomisk förvaltare till Storholmen Förvaltning AB
- Utredning av framtida bergvärmesystem
- Installation av första steg av nya bergvärmesystemet
- Underhållsmålning av trapphus
- Avgiftsfri månad i december

Under verksamhetsåret har anpassningar gjorts till den rådande pandemin. Detta har bl.a. inneburit:

- Minimering av underhållsinsatser och besiktningar som krävt tillgång till medlemmarnas lägenheter.
- Årsmötet genomfördes utomhus.
- Alla kontakter med medlemmar och entreprenörer genomförs digitalt/per telefon när så är möjligt.
- Styrelsemöten genomförs per telefon-konferenser eller digitala möten.

Dessa åtgärder beräknas fortsätta så länge pandemin fortsätter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	120
Överlåtelse under året:	10
Beviljade andrahandsuthyrningar:	8

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	155
Tillkommande medlemmar:	15
Avgående medlemmar:	15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	155

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	1 305 014	1 649 114
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 300 498	4 352 702
Finansiella intäkter	326	63
Minskning av kortfristiga fordringar	28 302	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 075 473	0
	5 404 599	4 352 765
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 775 796	3 151 586
Finansiella kostnader	286 152	320 365
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	845 000	497 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	101 956
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	590 988	590 988
Minskning av kortfristiga skulder	0	34 970
	4 497 936	4 696 865
Likvida medel vid årets slut	2 211 677	1 305 014
Årets förändring av likvida medel	906 663	-344 100

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 345	4 352	4 091	4 090	4 086
Resultat efter finansiella poster	-105	-438	-382	-564	-905
Soliditet (%)	41,0	42,0	42,0	42,0	42,0
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	548	548	548	548	548
Lån kr/kvm bostadsrättsyta	2 595	2 679	2 763	2 847	2 931
Elkostnad kr/kvm totalyta	110	99	95	83	76
Vattenkostnad kr/kvm totalyta	26	26	20	24	28
Kapitalkostnader kr/kvm totalyta	37	42	43	52	59

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 042 kvm bostäder, 673 kvm lokaler och 7 715 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	224 145	4 117 665	16 847 232	-6 656 820	-438 313	14 093 909
Uppskrivningsfond			-203 272	203 272		0
Disposition av föregående års resultat:				-438 313	438 313	0
Årets resultat					-105 101	-105 101
Belopp vid årets utgång	224 145	4 117 665	16 643 960	-6 891 861	-105 101	13 988 808

Förslag till behandling av ansamlad resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-6 891 861
Årets resultat	-105 101
	-6 996 962
Behandlas så att	
Uppskrivningsfond	-203 272
I ny räkning överföres	-6 793 690
	-6 996 962

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



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 344 786	4 351 902
Övriga rörelseintäkter	3	-44 288	800
Summa rörelseintäkter		4 300 498	4 352 702
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 277 326	-2 651 964
Övriga externa kostnader	5	-249 582	-222 184
Personalkostnader	6	-248 889	-277 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 343 977	-1 319 127
Summa rörelsekostnader		-4 119 773	-4 470 713
Rörelseresultat		180 725	-118 011
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		326	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-286 152	-320 365
Summa finansiella poster		-285 826	-320 302
Resultat efter finansiella poster		-105 101	-438 313
Resultat före skatt		-105 101	-438 313
Årets resultat		-105 101	-438 312

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	31 501 166	31 940 578
Inventarier	9	178 697	238 262
Summa materiella anläggningstillgångar		31 679 863	32 178 840
Summa anläggningstillgångar		31 679 863	32 178 840
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 228	133
Övriga fordringar	10	1 803	1 027 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	87 430	113 855
Summa kortfristiga fordringar		93 461	1 141 086
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 211 677	272 130
Summa kassa och bank		2 211 677	272 130
Summa omsättningstillgångar		2 305 138	1 413 216
SUMMA TILLGÅNGAR		33 985 001	33 592 056

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 341 810	4 341 810
Uppskrivningsfond		16 643 960	16 847 232
Summa bundet eget kapital		20 985 770	21 189 042
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 891 861	-6 656 821
Årets resultat		-105 101	-438 312
Summa fritt eget kapital		-6 996 962	-7 095 133
Summa eget kapital		13 988 808	14 093 909
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	11 827 208	18 277 062
Summa långfristiga skulder		11 827 208	18 277 062
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 449 854	590 988
Leverantörsskulder		957 905	134 553
Skatteskulder		268	0
Övriga skulder		6 757	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	754 201	495 544
Summa kortfristiga skulder		8 168 985	1 221 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 985 001	33 592 056

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregler gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Egna lägenheter/lokaler	20 år
Byggnader	57 år
Fastighetsrenoveringar	20 år
Värmeanläggning	25 år
Stambyte	30 år
Balkong/terrass	30 år
Tak	30 år
Markanläggningar	20 år
Port/säkerhetsdörr	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 865 331	3 859 285
Hyror lokaler och förråd	33 737	33 612
Hyror parkeringar och garage	201 812	198 112
Elintäkter	222 842	260 913
Öresutjämning	8	-19
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	21 056	0
	4 344 786	4 351 903

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Moms IMD 2018-2019	-65 228	0
Återvunna hyres- och avgiftsintäkter	16 608	0
Övriga intäkter	4 332	800
	-44 288	800

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, avtal	47 792	38 350
Fastighetsskötsel, beställning	11 534	15 752
Gård- och trädgårdsskötsel	120 972	109 986
Snöröjning och sandning	11 569	30 226
Städning, avtal	145 716	142 415
Städning, beställning	19 950	2 514
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	0	6 875
Myndighetstillsyn	0	9 120
Gemensamma utrymmen	0	6 125
Serviceavtal	9 011	30 223
Förbrukningsmaterial	32 808	10 677
Radonåtgärder	65 000	0
Reparationer	92 822	265 397
Periodiskt underhåll	84 525	204 250
El	1 078 306	1 028 739
Avdrag IMD moms el	-65 228	0
Vatten	197 977	203 083
Sophämtning och renhållning	69 327	127 787
Avläsning mediaförbrukning	10 444	0
Fastighetsförsäkring	12 482	72 454
Markhyra, vägavgift och avgäld	2 283	655
Kabel-TV	15 036	14 737
Bredband	118 800	142 638
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	196 200	189 960
	2 277 326	2 651 963

Fastighetsförsäkring har tidigare inte periodiserats och därför lägre kostnad under 2020.
Försäkringsbetalning uppgick till 74 892 kr under 2020.

h

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Tele- och datakommunikation	1 971	7 210
Inkassering avgift/hyra	1 850	1 275
Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
Föreningskostnader	0	7 811
Styrelseomkostnader	4 047	524
Förvaltningsarvode, ekonomi	136 275	155 824
Förvaltningsarvode, drift	21 600	0
Förvaltningsarvode, beställning	9 396	0
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	26 322	0
Administration	0	6 840
Konsultarvode	0	3 000
Tidningar, facklitteratur	0	450
Bostadsrätterna	0	8 000
Bankkostnader	5 238	0
Advokats- och rättegångskostnader	900	0
Övriga kostnader	10 734	0
	249 583	222 184

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelse och internrevisor	159 000	159 000
Arvode föreningsskötsel	43 200	60 000
Kostnadsersättning	0	418
Sociala kostnader	46 689	58 020
	248 889	277 438

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Egna lägenheter och lokaler	11 899	11 899
Byggnad	275 841	275 841
Värmesystem K3	6 019	6 020
Förbättringar	985 533	874 954
Markanläggning	5 119	90 847
Inventarier	59 565	59 565
	1 343 976	1 319 126

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 869 587	50 372 587
Nyanskaffningar	845 000	497 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 714 587	50 869 587
Ingående avskrivningar	-18 929 010	-17 669 448
Årets avskrivningar	-1 284 412	-1 259 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 213 422	-18 929 009
Utgående redovisat värde	31 501 165	31 940 578
Taxeringsvärden byggnader	66 038 000	66 038 000
Taxeringsvärden mark	62 434 000	62 434 000
	128 472 000	128 472 000

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	793 873	793 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	793 873	793 873
Ingående avskrivningar	-555 610	-496 046
Årets avskrivningar	-59 565	-59 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-615 175	-555 611
Utgående redovisat värde	178 698	238 262

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 803	1 803
Skattefodran	0	5 972
Klientmedel hos SBC	0	1 019 323
	1 803	1 027 098



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Elintäkter augusti-december	0	113 855
Fastighetsförsäkring	62 410	0
Mediaavläsning	1 260	0
Bredband	23 760	0
	87 430	113 855

Intäker periodiseras ej av nya förvaltaren.

Fastighetsförsäkring periodiserades ej av tidigare förvaltare.

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,29	2021-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,77	2022-10-28	1 662 500	1 812 500
SEB	0,96	2027-11-28	1 662 500	1 812 500
SEB	1,77	2022-10-28	1 193 750	1 231 250
SEB	1,72	2022-11-28	797 949	822 945
SEB	1,81	2023-03-28	783 365	808 361
SEB	1,04	2027-07-28	1 184 375	1 221 875
SEB	1,72	2021-05-28	770 866	795 862
SEB	1,60	2022-04-28	793 781	818 777
SEB	1,29	2021-09-28	750 000	750 000
SEB	1,29	2021-09-28	2 338 000	2 344 000
SEB	1,40	2026-12-28	4 339 976	4 449 980
			18 277 062	18 868 050
Kortfristig del av långfristig skuld			590 988	590 988

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 322 122 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 002 060	22 002 060
	22 002 060	22 002 060

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	152 434	152 434
Sociala avgifter	47 895	47 895
Ränta	1 439	2 616
Avgifter och hyror	400 069	292 599
El	152 365	0
	754 202	495 544

Stockholm 2021-03-30



Åke Dovärn
Ordförande



Jonas Risberg
Vice ordförande



Boel Björklund
Ledamot

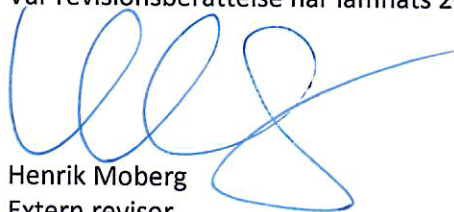


Linus Jansson
Ledamot



Lena Sollerud
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06



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 2020.

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 2020 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. 

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 2020 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 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 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 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 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 6 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

Karin Grip

Medlemsrevisor Brf Näsbyallé

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, org nr 716000-0639

Revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2020

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

Jag har tagit del av årsredovisning, stämmoprotokoll och styrelseprotokoll hänförliga till räkenskapsåret 2020. 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 2020. Jag tillstyrker vidare att ansamlad förlust överförs i ny räkning.

Täby den 6 april 2021

Karin Grip

