



HSB – där möjligheterna bör

Årsredovisning
för
Brf Nyby i Torshälla

718000-2540

Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Nyby i Torshälla 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 28 augusti 2006. Föreningen har sitt säte i Torshälla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar, försäkring mot ohyra samt bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter personlig hemförsäkring.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019. På stämman deltog 20 medlemmar varav 17 röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Nathalie Rydelius	ordförande	vald t o m 2020
Petri Åvik	vice ordförande	vald t o m 2021
Madeleine Posse	sekreterare	vald t o m 2020
Petter Lymar	ledamot	vald t o m 2020
Helena Holmgren	ledamot	vald t o m 2021
Jan Pettersson	suppleant	vald t o m 2020

Firmatecknare har varit styrelsen, Petri Åvik, Helena Holmgren, Madeleine Posse och Nathalie Rydelius, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Kenth Sjöberg med Annika Larsson som suppleant, valda av föreningen samt Ola Trané inom BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Tommy Adelholt.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieledare under verksamhetsåret har varit Kerstin Ekman.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Pundvreten 1 i Eskilstuna kommun med adress Storgatan 51 A-B, 53 A-C, 55 A-D och 57 A-E. Husen färdigställdes år 1947 och innehåller 90 bostäder om 4 872 m², 6 kommersiella lokaler om 325 m², och 10 hobbylokaler, 1 MC-rum, 90 bilparkeringsplatser med elstolpar.

Lägenhetsfördelning:

18 st.	1 rum och kök
60 st.	2 rum och kök
12 st.	3 rum och kök

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

Aluminiumbeklädnad av fasad	1985	6 nya p-platser med motorvärmare	2013
Stambyte	1991	Fasadtvätt	13/14
Renovering kök	1991	Nya inglasade balkonger	2016
Renovering badrum	1991	Asfaltering av parkering	2016
Uppsättning av balkongtak	1996	Ombyggnad nedfart	2018
Byte av lägenhetsdörrar	1999	Byte värmepump och kompressor	2018
Fönsterbyte	2002	Byte av takfläktar	2018
Bredbandsinstallation	2004	Fasadtvätt	2019
Ombyggnad av ventilation	05/06	Byte av kompressor	2019
Bergvärme	2010		

Föreningen har under år 2019 avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Städteknik AB	Trappstädning
Bergslagens Mattleasing	Entrémattor
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, renhållning, el, vatten och avlopp
Ragn-Sells AB	Renhållning
QuickNet AB	Bredband
Com Hem AB	Kabel-TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Climapac	Serviceavtal värmepump
Hi3G Access AB	Mobilabonnemang

Petter Lyman och Petri Åvik har varit vicevärdar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning utfördes 2019-10-28 respektive 2019-10-30 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Under året har fasadtvätt genomförts och en kompressor bytts ut.

Föreningen har en underhållsplan reviderad den 9 april 2013. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Föreningen undersöker löpande nya tänkbara möjligheter till energibesparingar, t.ex. om solceller skulle kunna producera billigare el eller om värmeåtervinning kan ske från den mekaniska ventilationen.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har gruppavtal för kabel-tv med Com Hem. Gym för medlemmarna har inretts och utrustats. Deponi för nycklar är 200 kr.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 100 varav 90 röstberättigade.

Samtliga p-platser har administrerats av vicevärdarna.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 april 2016 enligt nya andelstal med anledning av balkongrenoveringen och uppgår till i genomsnitt 682 kr/m² lägenhetsyta. Hyrorna för kommersiella lokalerna höjdes den 1 januari 2017 med 4 %.

Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade 2020.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 322	3 316	3 322	3 208	2 984
Årets resultat, tkr	352	493	629	214	663
Balansomslutning, tkr	22 635	23 548	23 299	23 826	16 750
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	682	681	682	658	612
Driftskostnad, kr/kvm	379	355	341	387	352
Ränta, kr/kvm	35	38	39	38	28
Lån, kr/kvm	2 792	3 060	3 108	3 295	2 021
Fond för yttre underhåll, tkr	4 426	4 226	4 038	4 200	4 044
Soliditet (%)	30	28	26	23	31

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	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 290	4 226 133	1 689 647	492 841	6 497 911
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			492 841	-492 841	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		200 000	-200 000		0
Årets resultat				352 126	352 126
Belopp vid årets utgång	89 290	4 426 133	1 982 488	352 126	6 850 037

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 982 487
Årets resultat	<u>352 126</u>
	2 334 613

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-61 125
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>200 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	138 875
Till balanserat resultat överförs	<u>2 195 738</u>
	2 334 613

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2019-12-31	4 426 133
Förändring underhåll	<u>138 875</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	4 565 008

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	3 590 537	3 569 602
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 291
Summa rörelseintäkter		3 590 537	3 574 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 970 054	-1 844 758
Övriga externa kostnader	5	-175 136	-198 485
Underhåll enligt plan	6	-61 125	0
Personalkostnader och arvoden	7	-133 197	-125 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-716 936	-689 676
Övriga rörelsekostnader		0	-29 729
Summa rörelsekostnader		-3 056 448	-2 887 821
Rörelseresultat		534 089	687 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 597	1 453
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 560	-195 684
Summa finansiella poster		-181 963	-194 231
Resultat efter finansiella poster		352 126	492 841
Årets resultat		352 126	492 841

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 116 315	21 709 129
Inventarier, verktyg och installationer	9	57 966	44 719
Summa materiella anläggningstillgångar		21 174 281	21 753 848
Summa anläggningstillgångar		21 174 281	21 753 848
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 258	2 189
Övriga fordringar		3	2 433
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 360 833	1 728 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	87 015	56 299
Summa kortfristiga fordringar		1 453 109	1 789 566
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	7 436	4 918
Summa kassa och bank		7 436	4 918
Summa omsättningstillgångar		1 460 545	1 794 484
SUMMA TILLGÅNGAR		22 634 826	23 548 332

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		89 290	89 290
Fond för yttre underhåll		4 426 133	4 226 133
Summa bundet eget kapital		4 515 423	4 315 423

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 982 487	1 689 647
Årets resultat		352 126	492 841
Summa fritt eget kapital		2 334 613	2 182 488

Summa eget kapital		6 850 036	6 497 911
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	10 021 195	3 157 492
Summa långfristiga skulder		10 021 195	3 157 492

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	4 489 492	12 747 191
Leverantörsskulder		118 647	100 177
Aktuella skatteskulder		14 369	3 009
Övriga skulder	15	615 804	564 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	525 283	477 963
Summa kortfristiga skulder		5 763 595	13 892 929

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		22 634 826	23 548 332
--	--	-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 50 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,05 %.

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 2 966 194 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 321 876	3 315 762
Hyrer	252 420	253 849
Hyresbortfall	-13 045	-13 299
Intäkter konsumtionsavgift	139 320	117 502
Övriga intäkter	15 184	21 006
Avsättning inre fond	-125 218	-125 218
Summa nettoomsättning	3 590 537	3 569 602

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	5 291
Summa övriga rörelseintäkter	0	5 291

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	9 193	2 492
Löpande underhåll	150 117	168 352
Elavgifter	140 816	122 215
Uppvärmningsavgifter	591 833	566 849
Vatten och avlopp	205 509	217 432
Sophämtning	153 746	140 769
Försäkringar	32 167	30 228
Kabel-TV/bredband	195 974	169 176
Fastighetsskötsel	397 669	343 908
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	93 030	81 670
Övriga kostnader	0	1 667
Summa driftskostnader	1 970 054	1 844 758

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	16 213	15 438
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	117 228	112 578
Övriga förvaltningskostnader	700	600
Konsultarvoden	0	24 534
Möteskostnader	900	2 818
Överlåtelseavgift	6 950	11 358
Pantförskrivningsavgift	2 790	8 631
Kreditupplysning	0	135
Kontorsmaterial och trycksaker	2 440	2 769
Mobiltelefon	2 423	3 092
Datakommunikation	12 082	12 869
Övriga externa kostnader	9 354	3 663
Inkassokostnader	4 056	0
Summa övriga externa kostnader	175 136	198 485



Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	61 125	0
Summa underhåll enligt plan	61 125	0

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	41 952	42 811
Arvode vicevärd	32 000	32 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 300
Övriga arvoden	23 200	22 600
Sociala avgifter	25 145	26 463
Övriga personalkostnader	9 400	0
Summa personalkostnader och arvoden	133 197	125 174

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2068.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1948.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 566 217	32 945 105
Ingående anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-93 751
Årets investeringar	108 750	714 863
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 761 967	33 653 217
Ingående avskrivningar	-11 944 089	-11 324 340
Försäljningar/utrangeringar	0	64 020
Årets avskrivningar	-701 563	-683 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 645 652	-11 944 089
Utgående redovisat värde	21 116 315	21 709 128
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 000 000	19 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	305 000	229 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	258 000
Totalt taxeringsvärde	29 463 000	26 087 000

Fastighetsbeteckning: Pundvreten 1

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 625	0
Årets investeringar	28 619	50 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 244	50 625
Ingående avskrivningar	-5 906	
Årets avskrivningar	-15 372	-5 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 278	-5 906
Utgående redovisat värde	57 966	44 719

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 015	56 299
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 015	56 299

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	2 518	0
Handelsbanken	4 918	4 918
Summa kassa och bank	7 436	4 918

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,92	2020-09-01	1 237 500	1 875 500
Stadshypotek	0,87	2022-09-01	3 346 500	3 384 500
Stadshypotek	0,98	2022-12-01	3 451 195	3 489 695
Stadshypotek	0,93	2022-10-30	3 318 000	3 360 000
Stadshypotek	1,30	2020-06-30	3 157 492	3 197 488
Stadshypotek	1,20	2019-09-01	0	597 500
			14 510 687	15 904 683
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
			- 4 340 996	- 12 497 195
Nästa års amortering beräknas uppgå till				
			- 148 496	- 249 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				
			10 021 195	3 157 492

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	- 593 984
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	13 768 207

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 432 000	17 432 000
Summa ställda säkerheter	17 432 000	17 432 000

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)	4 489 492	12 747 191
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 489 492	12 747 191

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	18 072	17 520
Lagstadgade sociala avgifter	15 545	16 388
Medlemmars reparationsfond/inre fond	582 187	530 681
Summa övriga kortfristiga skulder	615 804	564 589

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	530 681	482 310
Uttag under året	-73 712	-76 847
Avsättning	125 218	125 218
Utgående värde	582 187	530 681

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 961	3 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	321 675	188 025
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	179 403	286 690
Avtalsplacerade betalningar	12 244	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525 283	477 963

Torshälla den 9 / 3 2020



Nathalie Rydelius



Petter Lymar

Madeleine Posse

Madeleine Posse



Petri Åvik



Helena Holmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2020



Kenth Sjöberg
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla, org.nr. 718000-2540

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf NYBY i Torshälla för år 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 för föreningen.

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 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.

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 NYBY i Torshälla för år 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Torshälla den 25/3 2020



Ola Trané
BoRevision AB



Kenth Sjöberg
Förtroendevald revisor