

Årsredovisning
för
Brf Nyby i Torshälla

718000-2540

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Nyby i Torshälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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. Styrelsen 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 2020-05-19. På stämman deltog 14 medlemmar varav 14 röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Petri Åvik	Ordförande	vald t o m 2021
Madeleine Styrlander Posse	sekreterare	vald t o m 2022
Petter Lymar	vice ordförande	vald t o m 2022
Helena Holmgren	ledamot	vald t o m 2021
Jan Pettersson	suppleant	vald t o m 2021
Helena Jarva	suppleant	vald t o m 2021
Bo Gustafsson	suppleant	vald t o m 2021

Firmatecknare har varit styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10st 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 består av Sven Lind.



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	Ombyggnad av ventilation	2005/2006
Stambyte	1991	Bergvärme	2010
Renovering kök	1991	6 nya p-platser med motorvärmare	2013
Renovering badrum	1991	Fasadtvätt	2013/2014
Uppsättning av balkongtak	1996	Nya inglasade balkonger	2016
Byte av lägenhetsdörrar	1999	Asfaltering av parkering	2016
Fönsterbyte	2002	Ombyggnad nedfart	2018
Bredbandsinstallation	2004	Byte värmepump och kompressor	2018
		Byte av takfläktar	2018
		Fasadtvätt	2019
		Byte av kompressor	2019
		Byte av kompressor	2020

Föreningen har under år 2020 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
Klimatkonsult	Serviceavtal värmepump
Hi3G Access AB	Mobilabonnemang

Petter Lyman och Petri Åvik har varit vicevärdar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-26 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Under året har 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 och bastu för medlemmarna har inretts och utrustats. Deponi för nycklar är 200 kr per hushåll.

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 102 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 683 kr/m² lägenhetsyta. Hyrorna för kommersiella lokalerna höjdes den 1 januari 2017 med 4 %.

Styrelsen har beslutat att låta avgifterna vara oförändrade 2021.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	3 322	3 322	3 316	3 322	3 208
Årets resultat, tkr	307	352	493	629	214
Balansomslutning, tkr	21 642	22 635	23 548	23 299	23 826
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	682	682	681	682	658
Driftskostnad, kr/kvm	379	379	355	341	387
Ränta, kr/kvm	26	35	38	39	38
Lån, kr/kvm	2 522	2 792	3 060	3 108	3 295
Fond för yttre underhåll, tkr	4 565	4 426	4 226	4 038	4 200
Soliditet (%)	33	30	28	26	23

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	4 426 133	1 982 487	352 126	6 850 036
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			352 126	-352 126	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-61 125	61 125		0
Årets resultat				306 539	306 539
Belopp vid årets utgång	89 290	4 565 008	2 195 738	306 539	7 156 575

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 195 738
Årets resultat	<u>306 539</u>
	2 502 277

Styrelsen föreslår följande disposition

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-153 051
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>200 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	46 949
Till balanserat resultat överförs	<u>2 455 328</u>
	2 502 277

Fond för yttre underhåll enligt balansräkningen 2020-12-31	4 565 008
Förändring underhåll	<u>46 949</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	4 611 957

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 589 994	3 588 019
Övriga rörelseintäkter		-400	2 518
Summa rörelseintäkter		3 589 594	3 590 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 967 154	-1 970 054
Övriga externa kostnader	4	-177 316	-175 136
Underhåll enligt plan	5	-153 051	-61 125
Personalkostnader och arvoden	6	-133 594	-133 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-718 017	-716 936
Summa rörelsekostnader		-3 149 132	-3 056 448
Rörelseresultat		440 462	534 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		570	1 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 493	-183 560
Summa finansiella poster		-133 923	-181 963
Resultat efter finansiella poster		306 539	352 126
Årets resultat		306 539	352 126

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

20 414 147

21 116 315

Inventarier, verktyg och installationer

8

42 117

57 966

Summa materiella anläggningstillgångar

20 456 264

21 174 281

Summa anläggningstillgångar

20 456 264

21 174 281

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 208

5 258

Övriga fordringar

3

3

Avräkningskonto HSB Södermanland

1 088 443

1 360 833

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

84 092

87 015

Summa kortfristiga fordringar

1 177 746

1 453 109

Kassa och bank

Kassa och bank

10

7 036

7 436

Summa kassa och bank

7 036

7 436

Summa omsättningstillgångar

1 184 782

1 460 545

SUMMA TILLGÅNGAR

21 641 046

22 634 826

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		89 290	89 290
Fond för yttre underhåll		4 565 008	4 426 133
Summa bundet eget kapital		4 654 298	4 515 423

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 195 738	1 982 487
Årets resultat		306 539	352 126
Summa fritt eget kapital		2 502 277	2 334 613

Summa eget kapital		7 156 575	6 850 036
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	12 945 195	10 021 195
Summa långfristiga skulder		12 945 195	10 021 195

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	163 996	4 489 492
Leverantörsskulder		105 914	118 647
Aktuella skatteskulder		21 587	14 369
Övriga skulder	14	660 225	615 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	587 554	525 283
Summa kortfristiga skulder		1 539 276	5 763 595

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 641 046	22 634 826
-------------------	-------------------

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 49 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,09 %.

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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	3 321 876	3 321 876
Hyrer	254 823	252 420
Hyresbortfall	-16 706	-13 045
Intäkter konsumtionsavgift	139 320	139 320
Övriga intäkter	18 409	12 666
Avsättning inre fond	-127 729	-125 218
Summa nettoomsättning	3 589 993	3 588 019

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	9 278	9 193
Löpande underhåll	178 334	150 117
Elavgifter	252 806	140 816
Uppvärmningsavgifter	441 928	591 833
Vatten och avlopp	215 019	205 509
Sophämtning	149 863	153 746
Försäkringar	33 893	32 167
Kabel-TV/bredband	199 112	195 974
Fastighetsskötsel	386 183	397 669
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	93 030	93 030
Övriga kostnader	7 708	
Summa driftskostnader	1 967 154	1 970 054

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	15 450	16 213
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	120 432	117 228
Övriga förvaltningskostnader	1 425	700
Bankkostnader	0	0
Möteskostnader	3 933	900
Överlåtelseavgift	14 132	6 950
Pantförskrivningsavgift	7 049	2 790
Kontorsmaterial och trycksaker	0	2 440
Telefon	915	0
Mobiltelefon	2 687	2 423
Datakommunikation	11 144	12 082
Övriga externa kostnader	0	9 354
Inkassokostnader	149	4 056
Summa övriga externa kostnader	177 316	175 136

Not 5 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	153 051	61 125
Summa underhåll enligt plan	153 051	61 125

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	67 037	41 952
Arvode vicevärd	33 600	32 000
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	0	23 200
Sociala avgifter	25 652	25 145
Övriga personalkostnader	5 805	9 400
Summa personalkostnader och arvoden	133 594	133 197

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 318 718	33 566 217
Ingående anskaffningsvärde mark	87 000	87 000
Ingående värde markanläggningar	356 250	
Årets investeringar		108 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 761 968	33 761 967
Ingående avskrivningar	-12 645 654	-11 944 089
Årets avskrivningar	-702 168	-701 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 347 822	-12 645 653
Utgående redovisat värde	20 414 146	21 116 314
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	305 000	305 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	358 000	358 000
Totalt taxeringsvärde	29 463 000	29 463 000

Fastighetsbeteckning: Pundvreten 1



Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 244	50 625
Årets investeringar		28 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 244	79 244
Ingående avskrivningar	-21 278	-5 906
Årets avskrivningar	-15 849	-15 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 127	-21 278
Utgående redovisat värde	42 117	57 966

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 092	87 015
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 092	87 015

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 118	2 518
Handelsbanken	4 918	4 918
Summa kassa och bank	7 036	7 436



Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	0,87	2022-09-01	3 306 500	3 346 500
Stadshypotek	0,93	2022-10-30	3 276 000	3 318 000
Stadshypotek	0,98	2022-12-01	3 409 195	3 451 195
Stadshypotek	1,01	2023-06-30	3 117 496	3 157 492
Stadshypotek	0,92	2020-09-01		1 237 500
			13 109 191	14 510 687
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-4 340 996
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-163 996	-148 496
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 945 195	10 021 195

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	-655 984
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	12 289 211

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 432 000	17 432 000
Summa ställda säkerheter	17 432 000	17 432 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	163 996	4 489 492
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	163 996	4 489 492

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	18 878	18 072
Lagstadgade sociala avgifter	16 389	15 545
Medlemmars reparationsfond/inre fond	624 959	582 187
Summa övriga kortfristiga skulder	660 226	615 804

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	582 187	530 681
Uttag under året	-84 957	-73 712
Avsättning	127 729	125 218
Utgående värde	624 959	582 187

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 248	11 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 373	321 675
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	327 733	179 403
Avtalsplacerade betalningar	200	12 244
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	587 554	525 283

Torshälla den 6 / 4 2021

Petri Åvik

Petri Åvik

Helena Holmgren

Petter Lymar

Madeleine Styrlander Posse

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2021

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 Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla för räkenskapsåret 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.

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 revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

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 Bostadsrättsföreningen NYBY i Torshälla för räkenskapsåret 2020 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. Revisor 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.

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.

Eskilstuna den 9 / 4 2021

15/4 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Kenth Sjöberg
Av föreningen vald revisor