



Årsredovisning 2019

Brf Njord

Org. 716422-5968

EBF M
FW
DH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

styrelsen@brfnjard.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

gr

EP
M
För
D

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, Kvarngärdet 35:7 i Uppsala kommun förvärvades 2017-06-21.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus på adress; Vaksalagatan 30A, 32, Salagatan 20 A, 22 A, 22 C samt Väderkvarnsgatan 19 A, 21 A, 21 B. Fastigheten byggdes 1886 (ombyggd 1984) och har värdeår 1984.

Föreningen äger marken tillhörande fastigheten.

Den totala byggnadsytan uppgår till 11 453 kvm, varav 11 045 kvm utgör lägenhetsyta och 408 kvm lokalyta. Föreningen har 32 garageplatser och 19 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök
83 st 2 rum och kök
36 st 3 rum och kök
26 st 4 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 122 upplåtna med bostadsrätt och 30 med hyresrätt.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
En ny tvättmaskin	2017
Byte av utebelysning	2017
Byte av fläktar och aggregat	2017
Installation av avgasrenare	2018
Översyn och åtgärder av stammars lutning	2018
Utbyte av tilluftsfläkt aggregat	2018
Byte av utomhusbelysning samt trapphusarmaturer	2018
Investering Hissar, Väderkvarnsgatan 19A och 21A	2019
Nya plank/grindar mellan huskroppar och entréer från markplan	2019
Grindar från trapphus till våningsplan 2	2019
Porttelefoner	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Jobero Städ och Fastighetstjänst. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB. Nytt avtal avseende både Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning är tecknat med Riksbyggen från 2019-07-01.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-05-09. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-02-10. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

gr

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 148 st. Antalet medlemmar vid årets slut var 168. Under året har 27 överlåtelse skett. Ingen upplåtelse av hyresrätt har skett under året.

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

Styrelsen har sedanföreningens extra föreningsstämma 2019-11-04 haft följande sammansättning:

Magnus Lundin	ledamot
Thomas Ekvall	ledamot
Magnus Dureman	ledamot
Sara Ekvall	ledamot
Ylva Wasséll Bertilsdotter	ledamot
Erica Bodlund	ledamot
Anita Ellström	ledamot
Helena Törnblom Larsson*	ledamot
Kerstin Sundqvist*	ledamot.
Ola Lindberg*	ledamot

*Avgått under året.

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte, valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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

Under året har föreningen genomfört en OVK besiktning av ventilationssystemen med omfattande anmärkningar som kommer att åtgärdas under 2020.

Styrelsen har genomfört en enkätundersökning i syfte att erhålla beslutsunderlag för framtida utvecklingsåtgärder.

Grundavtalet sedan ombildningen har analyserats och därigenom har föreningen krävt Andersson Co på ersättning för skillnaden mellan beräknad förbrukning av värme och verkligt utfall. Föreningen erhöll ca 700kr i ersättning.

Utöver föreningens ordinarie stämma har det hållits två extrastämmor under året.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror dels på avskrivningar men även genomförda reparationer och underhåll på fastigheten. 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 även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde för året. Föreningen under året investerat i modernisering av hissar, grindar och galler till trapphus samt installation av porttelefoner. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har höjts med 7% från och med 2019-02-01. Ingen höjning är planerad för kommande år.

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

Genomförd åtgärd

OVK besiktning av ventilationssystem
Montering av låssystem på hissar i mark- och garageplan
Byte av delar av vertikala avloppsstammar, lokaliserad i Kvarnegallerian

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 11,3 MKr inom den kommande 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr.
<u>2020</u>	
Skalskydd	1500
Byte av hissar	1000
OVK reparation	300
Renovering tvättstuga	1000
<u>2021-2022</u>	
Byte av maskinparken i tvättstugan	500
Utbyte av radiatorventiler	1000
<u>2023-2027</u>	
Byte av hissar	2 300
Utbyte av tätningslister övriga fönster och dörrar.	200
Byte av skärmväggar mellan balkonger samt byte av terrasslådor.	2 500

gr

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "N", "F", "D", "E", "EP", and "ER".

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250 149 543	38 096 993	202 918	-5 156 180	-11 466 991	271 826 283
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			202 918	-202 918		
Balanseras i ny räkning				-11 466 991	11 466 991	
Årets resultat					-11 861 685	-11 861 685
Belopp vid årets utgång	250 149 543	38 096 993	405 836	-16 826 089	-11 861 685	259 964 598

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	9 859	9 456	4 569
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-11 862	-11 467	-4 953
Soliditet, %	58,1	59,2	57,3
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	661	620	620
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	20 770	20 771	21 734
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	28 025	28 026	27 810
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,22	2,41	2,37
Fastighetens belåningsgrad, % **	42,9	41,9	41,2

* 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	-16 826 089
Årets resultat	-11 861 685
	-28 687 774
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	202 918
I ny räkning överföres	-28 890 692
	-28 687 774

SP

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	9 859 253	9 455 979
Övriga rörelseintäkter	3	788 820	15 120
Summa rörelsens intäkter m.m.		10 648 073	9 471 099
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-6 333 002	-6 038 371
Övriga externa kostnader	5	-499 151	-401 636
Personalkostnader	6	-181 634	-58 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 381 905	-9 898 076
Summa rörelsens kostnader		-18 395 692	-16 396 900
Rörelseresultat		-7 747 619	-6 925 801
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-4 114 066	-4 541 190
Summa finansiella poster		-4 114 066	-4 541 190
Resultat efter finansiella poster		-11 861 685	-11 466 991
Årets resultat		-11 861 685	-11 466 991

SR

u
8
EB

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	432 476 535	442 578 870
Inventarier, verktyg och installationer	8	585 006	39 709
Summa materiella anläggningstillgångar		433 061 541	442 618 579
Summa anläggningstillgångar		433 061 541	442 618 579
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		96 572	4 296
Övriga fordringar		16 321	-201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	209 707	188 353
Summa kortfristiga fordringar		322 600	192 448
Kassa och bank		14 241 389	16 233 494
Summa omsättningstillgångar		14 563 989	16 425 942
SUMMA TILLGÅNGAR		447 625 530	459 044 521

g

u f d
P
Fw
ER

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	288 246 536	288 246 536
Yttre fond	405 836	202 918
Summa bundet eget kapital	288 652 372	288 449 454
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-16 826 089	-5 156 180
Årets resultat	-11 861 685	-11 466 991
Summa fritt eget kapital	-28 687 774	-16 623 171
Summa eget kapital	259 964 598	271 826 283
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	185 390 000	185 390 000
Summa långfristiga skulder	185 390 000	185 390 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	571 858	279 959
Aktuell skatteskuld	534 308	252 404
Övriga skulder	224 674	8 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 940 092	1 286 986
Summa kortfristiga skulder	2 270 932	1 828 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	447 625 530	459 044 521

gr

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "m", "AR", "ED", and "r".

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 747 619	-6 925 801
Avskrivningar	11 381 905	9 898 076
Erlagd ränta	-4 114 066	-4 541 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-479 780	-1 568 915
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-92 276	11 876
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-37 876	289 936
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	291 899	94 851
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	150 795	-13 789 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-167 238	-14 961 636
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-1 198 212	12 237 016
Investering inventarier	-171 698	0
Investering installation	-454 957	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 824 867	12 237 016
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	0	5 862 094
Amortering långfristiga lån	0	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-137 906
Förändring av likvida medel	-1 992 105	-2 862 526
Likvida medel vid årets början	16 233 494	19 096 020
Likvida medel vid årets slut	14 241 389	16 233 494

g

WFO
25/11
EB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Avskrivningar sker enligt K3 med en beräknad livslängd på stommen på totalt 67 år, övriga komponenter skrivs av mellan 7-25 år.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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.

Yttre fond

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	2 593 642	2 582 310
	Årsavgifter bostäder	5 886 086	5 491 201
	Hysesintäkt lokaler	687 105	701 334
	Hysesintäkter garage	355 361	359 680
	Hysesintäkter p-platser	249 643	253 200
	Övriga intäkter	87 416	68 254
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	9 859 253	9 455 979
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övr ersättn och intäkter	15 120	15 120
	Ersättning värme enl avtal 2017-2019	773 700	0
	Summa övriga rörelseintäkter	788 820	15 120

sg

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "FAR", "M", "H", "R", and "ROB".

NOTER

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	306 179	215 140
	Fastighetsel	645 382	582 401
	Fjärrvärme	1 315 553	1 779 827
	Vatten	415 619	321 766
	Sophämtning	182 321	203 913
	Städ	116 607	128 061
	Reparationer och underhåll	2 349 458	1 918 911
	Kabel-tv	70 381	68 797
	Fastighetsförsäkring	194 929	195 094
	Hyra garageplatser	185 798	90 837
	Försäkringsskador	61 977	178 643
	Övriga driftskostnader	488 798	354 982
	Summa driftkostnader	6 333 002	6 038 372

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning, grundavtal	174 184	170 937
	Revisionsarvode	11 413	20 000
	Konsultarvoden	158 646	23 625
	Övriga externa kostnader	154 908	187 074
	Summa övriga externa kostnader	499 151	401 636

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	138 500	45 500
	Lön	2 253	0
	Sociala kostnader	40 881	13 317
	Summa personalkostnader	181 634	58 817

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	457 190 070	469 427 087
	Årets anskaffningar	1 198 212	0
	Försäljningar/utrangeringar	-1 622 857	0
	Omklassificeringar	0	-12 237 017
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	456 765 425	457 190 070
	Ingående avskrivningar	-14 611 200	-4 717 606
	Försäljningar/utrangeringar	190 925	0
	Årets avskrivningar	-9 868 615	-9 893 594
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 288 890	-14 611 200
	Utgående redovisat värde	432 476 535	442 578 870
	Redovisat värde byggnader	239 072 325	249 174 660
	Redovisat värde mark	193 404 210	193 404 210
	Summa redovisat värde	432 476 535	442 578 870
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	246 260 000	202 918 000
	varav byggnader:	132 000 000	117 078 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "S", "H", "P", and "BR".

NOTER

Not 8	Inventarier och Installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	44 819	44 819
	Årets anskaffningar	626 655	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	671 474	44 819
	Ingående avskrivningar	-5 110	-628
	Årets avskrivningar	-81 358	-4 482
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 468	-5 110
	Utgående redovisat värde	585 006	39 709

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbet försäkringspremier	82 234	79 151
	Förutbet kabel-tv	17 844	17 590
	Förutbet ekonomisk förvaltning	44 635	43 546
	Övriga förutbetalda kostnader	64 994	48 066
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 707	188 353

Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	185 390 000	185 390 000
	Summa långfristiga skulder	185 390 000	185 390 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SEB	2020-06-28	2,09	0	45 000 000
SEB	2022-06-28	0,60	0	50 390 000
SEB	2023-06-28	2,66	0	45 000 000
SEB	2025-06-28	3,10	0	45 000 000
Summa			0	185 390 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				185 390 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	675 930	744 402
	Upplupen räntekostnad	30 543	46 500
	Upplupen fjärrvärme	0	233 171
	Övriga upplupna kostnader	233 619	262 913
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	940 092	1 286 986

gj

*Ende
huv
se OB*

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	191 390 000	191 390 000
Summa ställda säkerheter	191 390 000	191 390 000

Not 13 Händelser efter årets 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.

Uppsala 2020-05-20



Tomas Ekvall



Magnus Lundin



Erika Bodlund



Magnus Dureman

Sara Ekvall



Anita Ellström



Ylva Wassél Bertilssdotter

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5-2020.

Deloitte AB



Sara Andersson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Njord
organisationsnummer 716422-5968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Njord för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 osäkerhetsfaktor 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Njord för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Östersund den 27 maj 2020

Sara Andersson
Auktoriserad revisor