

ÅRSREDOVISNING 2020

för

BRF NÄSBY KULLE



**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle**

Org.nr: 769617-4585

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Täby kommun.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sågtorp 4 i Täby kommun

I föreningens fastigheter finns 58 bostadsrätter som varierar i storlek och yta enligt följande:

<u>Antal</u>	<u>storlek</u>	<u>yta, kvm</u>
11	2 rum o kök	54
4	2 rum o kök	66
11	3 rum o kök	72,5
16	3 rum o kök	76
12	4 rum o kök	90,5
4	5 rum o kök	128,5

Den sammanlagda bostadsytan är 4 471,5 kvm.

Inom fastigheten finns dessutom 7 utomhusparkeringsplatser (som ej ingår i Sågtorp GA 1).

Föreningens fastighet är byggd 2012/2013. Värdeår är 2013.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Sågtorp GA 1.

Sågtorp GA 1 omfattar gårdarna inom Sågtorp 1 och Sågtorp 4, utomhusparkeringen på Näsbyvägen 6 A och 6 B samt garage för personbilsparkering i två plan under byggnader inom fastigheten Sågtorp 1.

Föreningens andel i Sågtorp GA 1 är 37 % (58/157).

NA

3V *AC*

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgiften för 2020 höjdes med fyra procent.

Driftkostnader

Under året har GA kostnaderna för markskötsel m m uppgått till totalt **324 976** kr.
Vår andel är **128 396** kr.

Genomfört och planerat underhåll

Något planerat underhåll har inte genomförts under året. Detta mot bakgrund av att föreningens fastigheter ännu är relativt unga.

Övriga väsentliga händelser under året

Fortsatt utveckling av det systematiska brandskyddsarbetet.

Två av våra fyra lån omsattes. Efter omsättningen varierar de fyra lånens räntesatser från 0,65 % till 0,98%.

Ikano Bostad tog, efter överenskommelse hösten 2019, på sig att genomföra ett åtgärdsprogram med målsättning att sänka vår energiförbrukning från nuvarande 85 kWh per kvm och år till 75 kWh per kvm och år. Två delar i programmet genomfördes under 2020, nämligen byte till energisnål belysningsarmatur i samtliga allmänna utrymmen och byte av takfläktarna i hus 1 och 3 (fläktarna i hus 2 och 4 byttes redan för några år sedan).

Hissarnas nödevakueringsbatterier och styrskenor byttes.

En extra amortering på en miljon kronor gjordes på det "dyraste" lånet.

Ny städbolag från årsskiftet 2019/2020 är det lokala StädbolagETT.

Planerade väsentliga händelser/aktiviteter under 2021

Fortsatt utveckling av det systematiska brandskyddsarbetet.

Ikano Bostad kommer att, när så pandemisituationen medger, slutföra åtgärdsprogrammet i syfte att sänka vår energiförbrukning (se ovan). Återstår rengöring av alla ventilationskanaler, injustering och avstämning av värme- och ventilationssystemet.

Spolning av samtliga lägenheters avloppsstammar planeras genomföras under förutsättning att pandemisituationen så medger.

Ett av våra fyra lån skall omsättas.

En eventuell extra låneamortering. Det är styrelsens ambition att höja amorteringstakten i syfte att förbättra föreningens ekonomiska nyckeltal.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma planerades att genomföras den 30 mars. Kallelse skickades ut den 10 mars. Den 15 mars beslutade styrelsen med anledning av den snabbt ökande smittspridningen av Covid-19 att stämman skulle senareläggas, vilket föreningens medlemmar informerades om samma kväll. Stämman kom sedan att genomföras utomhus (vid vår lekplats) den 8 juni. Deltog gjorde 23 medlemmar varav 17 röstberättigade.

nr

[Handwritten signatures]

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE
Org nr: 769617-4585

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stig Lombard	ledamot, ordförande
Torbjörn Carlsson	ledamot, sekreterare
Birgitta Nihlén	ledamot
Martina Lundgren	ledamot
Annika Bolin	ledamot
Bobo Cavallin	suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmateckning sker med två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB som ordinarie revisor.
Jörgen Götedhed, BoRevision i Sverige AB som suppleant.

Valberedning

Fredrik Gustavsson och Shohreh Vafaeineshat .

Stadgeenlig fastighetsbesiktning

Genomfördes av styrelsen och fastighetsskötare under september månad.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 95 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har tre lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	690	663	663	656	656
Totala Intäkter kr/kvm	866	871	885	876	860
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	338	183	224	111	94
Belåning, kr/kvm	10 687	10 968	11 010	11 140	11 158
Räntekänslighet	15%	17%	17%	17%	17%
Drift och underhåll kr/kvm	424	449	419	447	374
Energikostnader kr/kvm	88	83	86	84	79

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

h

h

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller amortera och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftskostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 986	3 893	3 957	3 917	3 847
Resultat efter finansiella poster	299	-473	-213	-716	-308
Soliditet	77%	76%	76%	76%	76%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

nx

2
30
nx
2

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE
Org nr: 769617-4585

Rörelseintäkter		3 985 817
Rörelsekostnader	-	3 225 076
Finansiella poster	-	462 187
Årets resultat		298 554
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	1 213 997
Årets sparande		1 512 550
Årets sparande per kvm total yta		338

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 770 000	984 742	-2 691 061	-473 267
Reservering till fond 2020		188 000	-188 000	
Ianspråktagande av fond 2020		0	0	
Balanserad i ny räkning			-473 267	473 267
Årets resultat				298 554
Beloppet vid årets slut	160 770 000	1 172 742	-3 352 327	298 554

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 164 327
Årets resultat	298 554
Reservering till underhållsfond	-188 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	3 053 774

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-3 053 774
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

nr

[Handwritten signatures]

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle**Resultaträkning**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 1	3 985 817	3 893 497
-----------------	-------	-----------	-----------

Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 2	-1 838 527	-2 099 529
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 773	-107 011
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-92 779	-95 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 213 997	-1 213 997
Summa rörelsekostnader		-3 225 076	-3 515 848

Rörelseresultat

	760 741	377 649
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 404	2 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-464 591	-853 256
Summa finansiella poster		-462 187	-850 916

Årets resultat

	298 554	-473 267
--	----------------	-----------------

mx

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	203 805 816	205 019 813
	<u>203 805 816</u>	<u>205 019 813</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>203 805 816</u>	<u>205 019 813</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	105 123	56
Not 8	2 996 204	2 792 219
Not 9	<u>149 209</u>	<u>269 319</u>
	3 250 536	3 061 594

Kassa och bank

Not 10	317 264	316 315
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 567 801</u>	<u>3 377 909</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>207 373 617</u>	<u>208 397 723</u>
--------------------	--------------------





Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 770 000	160 770 000
Yttre underhållsfond		<u>1 172 742</u>	<u>984 742</u>
		161 942 742	161 754 742
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 352 327	-2 691 061
Årets resultat		<u>298 554</u>	<u>-473 267</u>
		-3 053 774	-3 164 327
Summa eget kapital		<u>158 888 968</u>	<u>158 590 415</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>35 624 764</u>	<u>48 817 729</u>
		35 624 764	48 817 729
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	12 162 527	225 796
Leverantörsskulder		88 170	229 636
Skatteskulder		95 738	49 082
Övriga skulder	Not 13	34 039	24 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>479 411</u>	<u>460 949</u>
		12 859 885	989 579
Summa skulder		<u>48 484 649</u>	<u>49 807 308</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>207 373 617</u>	<u>208 397 723</u>

328
312

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	298 554	-473 267
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 213 997	1 213 997
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 512 550	740 730
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	55 728	-18 632
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-66 425	-5 412
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 501 853	716 686
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 256 234	-189 519
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 256 234	-189 519
Årets kassaflöde	245 619	527 167
Likvida medel vid årets början	3 066 125	2 538 958
Likvida medel vid årets slut	3 311 745	3 066 125

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *W*

Q
SV
Q
Q

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,83% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 084 552	2 962 692
	Årsavgifter el	0	708
	Årsavgifter vatten	194 693	219 296
	Hyror	540 200	530 500
	Övriga intäkter	214 272	257 934
	Bruttoomsättning	4 033 717	3 971 130
	Avgifts- och hyresbortfall	-47 900	-77 633
		3 985 817	3 893 497
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokavård	539 360	709 805
	Reparationer	281 219	255 497
	El	142 033	163 142
	Uppvärmning	264 555	317 228
	Vatten	100 809	109 835
	Sophämtning	115 826	130 389
	Fastighetsförsäkring	63 542	55 930
	Kabel-TV och bredband	97 766	95 382
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	73 032	73 260
	Förvaltningsarvoden	143 579	107 308
	Övriga driftkostnader	16 806	6 396
	Planerat underhåll	0	75 357
		1 838 527	2 099 529
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 644	14 036
	Administrationskostnader	13 216	7 680
	Extern revision	17 125	20 750
	Konsultkostnader	27 788	64 545
		79 773	107 011
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	75 680	74 000
	Övriga arvoden	3 000	3 000
	Sociala avgifter	14 099	18 311
		92 779	95 311
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 198	1 186
	Ränteintäkter skattekonto	0	1 083
	Övriga ränteintäkter	1 206	72
		2 404	2 340
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	464 591	853 409
	Övriga räntekostnader	0	-153
		464 591	853 256

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 679 624	145 679 624
Ingående anskaffningsvärde mark	65 167 376	65 167 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 847 000	210 847 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 827 187	-4 613 190
Årets avskrivningar	-1 213 997	-1 213 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 041 184	-5 827 187
Utgående redovisat värde	203 805 816	205 019 813
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 733 560	2 733 560
Taxeringsvärde mark - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 580 560	4 580 560
Summa taxeringsvärde	127 314 120	127 314 120
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 724	42 409
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 994 480	2 749 810
	2 996 204	2 792 219
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	149 209	147 590
Upplupna intäkter	0	121 729
	149 209	269 319
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
SBAB	317 264	316 315
	317 264	316 315

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	163626	0,97%	2022-03-01	12 312 591	75 000
Stadshypotek AB	257547	0,65%	2023-03-01	12 114 775	75 000
Stadshypotek AB	258006	0,85%	2025-03-30	11 422 398	75 000
Stadshypotek AB	85890	0,98%	2021-03-01	11 937 527	75 000
				47 787 291	300 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

46 287 291

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**35 624 764**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

50 197 000

50 197 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

12 162 527

225 796

12 162 527**225 796****Not 13 Övriga skulder**

Momsskuld

16 734

1 100

Inre fond

0

0

Källskatt

17 025

23 016

Övriga kortfristiga skulder

280

0

34 039**24 116****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

0

2 573

Förutbetalda hyror och avgifter

341 549

276 012

Övriga upplupna kostnader

137 862

182 364

479 411**460 949**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

mx

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Täby, den

23/2 2021



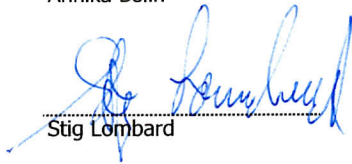
Annika Bolin



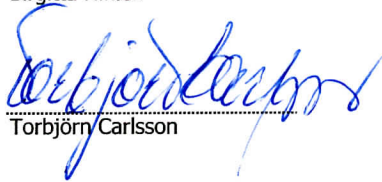
Birgitta Nihlén



Martina Lundgren



Stig Lombard



Torbjörn Carlsson

Min revisionsberättelse har 2021-03-11 lämnats beträffande denna årsredovisning



Joakim Häll
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Näsby Kulle, org.nr. 769617-4585

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näsby Kulle för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Näsby Kulle för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

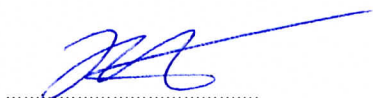
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 / 3 - 2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor