



HSB - där möjligheterna bor

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Nåldynan 1 o 2**

718000-0577

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Nåldynan 1 o 2 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. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 24 november 2017.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar 2020. Från 1 januari 2021 har försäkring tecknats med Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. På grund av rådande Coronapandemi hölls stämman med enbart styrelsemedlemmar närvarande. Föreningens medlemmar poströstade i förväg om beslut. Via poströstning deltog 41 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Gösta Alm	Ordförande	t o m januari 2021
Anita Jägervall	Ledamot	vald t o m 2021
Benny Häll	Ledamot	valt t o m 2022
Eric Vässmar	Ledamot	vald t o m 2021
Brittmarie Näslund	Ledamot	vald t o m 2022
Margaretha Toss	Ledamot	vald t o m 2022

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i föreningen av Anita Jägervall, Benny Häll och Margaretha Toss.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har under året varit av BoRevision i Sverige AB utsedd revisor.

#### Valberedning

Valberedningen har varit Seija Kempainen och Paula Niemonen.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Nåldynan 6 och 7 i Eskilstuna kommun med adress Noachsgatan 14 A-B, Grängsgatan 3 och Östra Storgatan 2 A-B. Husen färdigställdes år 1960/1961 och innehåller 195 bostäder om 11 913 kvm, 7 lokaler om 373 kvm, 76 bilparkeringsplatser och 29 garageplatser.

Samtliga platser administreras av styrelsen.

### Lägenhetsfördelning:

70 st	1 rum och kök
65 st	2 rum och kök
48 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

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

Stambyte och armaturer	2003/2004
Renovering kök	2003/2004
Renovering badrum	2003/2004
Hipnetstandard ("tre hål i väggen")	2004 nytt avtal ComHem
Takomläggning	2006
Balkongrenovering	2007
Cykelförråd	2007
Fönsterbyte	2008
Sopsorteringshus	2008
Asfaltering	2010
Renovering skärmtak balkonger	2012
Målning husgrund	2012
Energisparprojekt	2011/2012
Solcellsanläggning	2014
OVK och sanering av kanaler	2014
Bredband, fiber	2014
Tak (plåt och stuprör)	2016
Ändring av ingjutna dagvattenrör	2016
Fasadtvätt	2017
Byte låscylinder garageport	2017
Renovering trapphus	2019
Styrsystem för varmvatten/värme	2019
Tagit bort lekpark och anlagt innergård	2020



### **Förvaltning**

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Grundby Gräv och Entr	Fastighetsskötsel
Egeryds	Städ
Eskilstuna Energi & Miljö	Elavtal, el och nät, fjärrvärme, renhållning och vatten
TeliaSonera AB	Kabel-tv, bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Kone AB	Hissar
Assemblin	VVS och värme
Securitas	Rondering parkering
Anders Lantbruk	Snöröjning
Eskilstuna Kommun	Gångbanerenhållning

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen.  
Värmeväxlare utbytt. Påbörjades 2020 och ej färdigställt än.

### **Underhåll**

Under året har inga större underhåll/investeringar genomförts.

Föreningen har en 20-åriga underhållsplan som upprättades 2013 och omarbetades hösten 2014 och 2015. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråkstagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är byte hissar och byte av takplåt.

### **Övrig allmän föreningsinformation**

Medlemsinformation sker regelbundet. Bilparkeringsplatserna och garagen hyrs ut till medlemmar som är registrerade på respektive fordon.

### **Medlemsinformation**

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 243 varav var 195 röstberättigade.

För att hyra lägenhet i andra hand krävs tillstånd från styrelsen.

### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2012 med 1,5 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 558 kr/m<sup>2</sup>.

### **Förväntad framtida utveckling**

Budget för 2021 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 392 000 kr, varav 800 000 kr utgör underhållsfondering enligt underhållsplan. Under januari 2021 planerar styrelsen för en avgiftsfri månad samt ingen höjning av hyran för lokalerna.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	6 096	6 098	6 096	6 096	6 100
Årets resultat	1 840	1 010	1 561	1 602	1 930
Balansomslutning, tkr	36 831	35 350	39 625	38 162	37 068
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	512	512	512	512	512
Driftskostnad, kr/kvm	255	260	252	236	222
Ränta, kr/kvm	31	39	47	49	57
Lån, kr/kvm	1 516	1 546	1 975	2 003	2 030
Fond för yttre underhåll, tkr	5 062	4 493	3 684	3 128	2 620
Soliditet (%)	47	44	36	34	30

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

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	888 640	4 492 736	9 068 815	1 009 884	15 460 075
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 009 884	-1 009 884	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		800 000	-800 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-230 350	230 350		0
Årets resultat				1 839 807	1 839 807
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>888 640</b>	<b>5 062 386</b>	<b>9 509 049</b>	<b>1 839 807</b>	<b>17 299 882</b>

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 509 049
Årets resultat	<u>1 839 807</u>
	<b>11 348 856</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>11 348 856</u>
	<b>11 348 856</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 633 327	6 634 913
Övriga rörelseintäkter	3	17 888	7 660
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 651 215</b>	<b>6 642 573</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 129 389	-3 199 708
Övriga externa kostnader	5	-330 932	-319 102
Underhåll enligt plan	6	-230 350	-672 413
Personalkostnader och arvoden	7	-155 934	-231 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-612 864	-765 186
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 459 469</b>	<b>-5 187 798</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 191 746</b>	<b>1 454 775</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 333	41 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 272	-485 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-351 939</b>	<b>-444 891</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 839 807</b>	<b>1 009 884</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 839 807</b>	<b>1 009 884</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	28 359 463	28 972 327
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 359 463</b>	<b>28 972 327</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 359 463</b>	<b>28 972 327</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	2 061
Aktuella skattefordringar		0	1 033
Övriga fordringar		81	0
Avräkningskonto HSB Södermanland		4 079 496	2 107 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	391 924	265 212
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 471 501</b>	<b>2 375 815</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	4 000 000	4 000 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	2 000	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 473 501</b>	<b>6 377 815</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 832 964</b>	<b>35 350 142</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		888 640	888 640
Fond för yttre underhåll		5 062 386	4 492 736
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 951 026</b>	<b>5 381 376</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		9 509 049	9 068 816
Årets resultat		1 839 807	1 009 884
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 348 856</b>	<b>10 078 699</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 299 882</b>	<b>15 460 075</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	13 313 703	18 623 498
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 313 703</b>	<b>18 623 498</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	5 309 812	374 343
Leverantörsskulder		492 220	398 640
Aktuella skatteskulder		9 107	0
Övriga skulder	15	8 828	7 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	399 413	485 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 219 379</b>	<b>1 266 569</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 832 964</b>	<b>35 350 142</b>





## 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 69 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4 %.

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. Föreningen har inget underskottsavdrag.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	6 096 255	6 098 376
Hyrer	473 221	469 506
Hyresbortfall	-2 500	-2 206
Intäkter konsumtionsavgift	698	529
Övriga intäkter	65 653	68 707
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 633 327</b>	<b>6 634 912</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	17 888	7 660
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>17 888</b>	<b>7 660</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 530	3 602
Löpande underhåll	167 753	231 023
Elavgifter	411 469	465 072
Uppvärmningsavgifter	590 437	552 813
Vatten och avlopp	372 399	351 820
Sophämtning	337 081	325 250
Försäkringar	254 271	230 287
Kabel-TV/bredband	12 094	0
Fastighetsskötsel	677 287	746 610
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	295 415	285 275
Övriga kostnader	7 652	7 954
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 129 388</b>	<b>3 199 706</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	13 729	18 203
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	211 863	209 521
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 387	3 296
Övriga förvaltningskostnader	1 172	15 300
Konsultarvoden	3 729	0
Bankkostnader	1 215	835
Möteskostnader	1 413	7 180
Överlåtelseavgift	42 206	12 739
Pantförskrivningsavgift	21 958	7 420
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	656	660
Kreditupplysning	4 182	2 293
Kontorsmaterial och trycksaker	7 564	14 465
Telefon	10 423	13 020
Datakommunikation	7 164	13 555
Inkassokostnader	270	614
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>330 931</b>	<b>319 101</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	230 350	672 413
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>230 350</b>	<b>672 413</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	50 936	79 644
Arvode vicevärd	84 440	104 192
Arvode föreningsvald revisor	0	-6 000
Övriga arvoden	2 769	9 052
Kostnadsersättningar	900	6 100
Sociala avgifter	16 888	28 600
Övriga personalkostnader	0	9 800
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>155 933</b>	<b>231 388</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2089.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1970.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	44 715 873	44 715 873
Ingående anskaffningsvärde mark	874 600	874 600
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 590 473</b>	<b>45 590 473</b>
Ingående avskrivningar	-16 618 147	-15 852 961
Årets avskrivningar	-612 864	-765 186
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 231 011</b>	<b>-16 618 147</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 359 462</b>	<b>28 972 326</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	978 000	978 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	698 000	698 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>114 676 000</b>	<b>114 676 000</b>

Fastighetsbeteckning: Nåldynan 6 och 7

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 744	5 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	387 180	259 878
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>391 924</b>	<b>265 212</b>

### Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	4 000 000	4 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	2 000	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank hyp AB	2,18	2026-09-25	1 818 350	1 858 543
Swedbank hyp AB	1,98	2021-11-25	5 027 055	5 128 305
Swedbank hyp AB	2,21	2026-10-23	5 309 044	5 381 927
Stadshypotek AB	1,72	2023-10-30	3 155 000	3 255 000
Stadshypotek AB	2,35	2028-09-01	3 314 066	3 374 066
			<b>18 623 515</b>	<b>18 997 841</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 917 132	0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-392 680	-374 326
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>13 313 703</b>	<b>18 623 515</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt beläning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 787 927
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	16 442 908

### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	36 170 000	36 170 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>36 170 000</b>	<b>36 170 000</b>

### Not 14 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)	5 309 812	374 343
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>5 309 812</b>	<b>374 343</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	5 293	4 635
Personalens källskatt	1 494	2 289
Lagstadgade sociala avgifter	509	1 051
Kundfordringar	1 532	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>8 828</b>	<b>7 975</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	56 880	67 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259 156	369 598
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	79 233	47 050
Avtalsplacerade betalningar	4 144	1 788
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>399 413</b>	<b>485 611</b>

Eskilstuna 2021- *04-25*



Anita Jägervall



Brittmarie Näslund



Margaretha Toss




Erik Vässmar



Benny Häll

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- *04-30*



Ola Trané  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nåldynan 1 o 2, org.nr. 718000-0577

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nåldynan 1 o 2 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 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.

#### Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-09 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således 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.

#### 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Nåldynan 1 o 2 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 30 april 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor