

Årsredovisning för

# **HSB Brf Nydal i Järfälla**

716417-7599

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Nydal i Järfälla, 716417-7599, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Berghem 2:15, 2:16, och 2:17 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1986. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 37 931 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 166 239 tkr, varav byggnadsvärdet är 116 239 tkr och markvärdet 50 000 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1 229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	163	13 044
Garage	144	
Bilplatser	67	
		<hr/>
		13 044

### Fastighetsadresser

Sunnanvindsgränd 2-116  
Sunnanvindsgränd 3-221

## Förvaltning

### Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Förvaltare har varit Camilla Suneson.

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.

Markskötsel har enligt avtal skötts av HSB Mark & Trädgård, samt av medlemmarna.

## Organisation

### Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Patrik Feltsen

Alisa Måneskiöld

Lillemor Johansson

Håkan Brinck

Birgitta Åkerlund

Miguel Leander

Camilla Suneson

Ordförande (fr.o.m. 2018-12-27)

Vice ordförande (ordf. t.o.m. 2018-12-26)

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Patrik Feltsen, Birgitta Åkerlund och Lillemor Johansson samt bland suppleanterna .

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Patrik Feltsen, Alisa Måneskiöld, Lillemor Johansson och Håkan Brinck, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Jenny Renglund med som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

### Valberedning

Valberedning har varit Majmo Christiansson, Lena Carnell och med Majmo Christiansson som sammankallande.

### HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

### Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Patrik Feltsen Ordinarie  
Alisa Måneskiöld Suppleant

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	11 480	10 920	10 871	10 675	10 466
Årets resultat, tkr	1 864	473	1 716	857	-803
Fond för yttre underhåll, tkr	3 299	4 394	4 369	4 513	5 534
Belåning, kr/kvm totalyta	4 874	4 981	4 963	5 232	5 399
Räntekänslighet*	6,2	6,4	6,3	6,8	7,2
Soliditet, %	26	24	23	21	19
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	784	784	784	768	753
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	352	284	280	244	204

\*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

\*\*Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 750 871	667 768	4 394 311	9 489 852	472 887
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-1 095 127	1 568 014	-472 887
Årets resultat					1 863 747
	<b>5 750 871</b>	<b>667 768</b>	<b>3 299 184</b>	<b>11 057 866</b>	<b>1 863 747</b>

Föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Styrelsen ser inga betydande ekonomiska risker. Föreningen har en balanserad och bra ekonomi, området är välskött och besiktning av mark och fastigheter sker regelbundet, samt att löpande underhåll gör att inga stora överraskande utgifter uppstår.

## Händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2019. På stämman deltog 34 st röstberättigade medlemmar. Stämman gav styrelsen i uppdrag att titta på olika energibesparande åtgärder så som solceller.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 13 protokollförda sammanträden.

### Överlåtelser

Av föreningens bostadsrätter har 12 st lägenheter överlåtit under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 9 st.

### Ombyggnad och underhåll

Utöver löpande underhåll har under verksamhetsåret följande betydande åtgärder genomförts i föreningen:

- o Fortsatt arbete med energioptimering enligt avtalet med HSB Värmland, med positivt resultat i energiförbrukningen.
- o Alla lägenhetsdörrar har målats vita.
- o Sortering av matavfall har införts i föreningen.
- o Två arbetsdagar har genomförts under året, med bra uppslutning från medlemmarna i föreningen. Detta bidrar till att dra ner föreningens utgifter för markskötsel. Det gynnar också grannsamverkan i föreningen.

Föreningsinformation delas ut till medlemmarna flera gånger om året. Informationsbrev finns även på föreningens hemsida [www.hsb.se/norrastorstockholm/nydal](http://www.hsb.se/norrastorstockholm/nydal). Ytterligare informationskanaler är föreningens facebook sida [www.facebook.com/Sunnanvindsgrand/](http://www.facebook.com/Sunnanvindsgrand/), samt en facebookgrupp för boende i föreningen. Styrelsen har en e-postadress [brfnydal@gmail.com](mailto:brfnydal@gmail.com), samt en brevlåda vid Sunnanvindsgränd 29.

Besiktning avseende planerat underhåll har genomförts tillsammans med förvaltaren den 14 augusti 2019. Det planerade underhållet, som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen som uppdateras årligen. Avsättning till fonden för yttre underhåll bör vara av sådan omfattning att självfinansiering uppgår till 20-30%.

## Framtida utveckling

### Budget för nästa räkenskapsår

Styrelsen beslutade om en oförändrad årsavgift under 2020.

### Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	11 057 866
Årets resultat	1 863 747
	<hr/> 12 921 613
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	12 921 613
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	655 293
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-47 027
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 13 529 879
<b>Fond för yttre underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 299 184
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-608 266
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 2 690 918

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 480 194	10 919 613
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 266 434	-5 313 330
Planerat underhåll	4	-655 293	-1 292 362
Fastighetsskatt		-296 841	-304 879
Avskrivningar	5	<u>-2 069 652</u>	<u>-1 940 892</u>
		-8 288 220	-8 851 463
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 191 974</b>	<b>2 068 150</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	10 065	4 088
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-1 338 292</u>	<u>-1 599 351</u>
		-1 328 227	-1 595 263
<b>Årets resultat</b>		<b>1 863 747</b>	<b>472 887</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	8	75 591 259	77 491 070
Mark		3 300 000	3 300 000
Inventarier	9	2 217 769	2 387 609
		<u>81 109 028</u>	<u>83 178 679</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>81 109 028</u>	<u>83 178 679</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 043	6 645
Avräkningskonto HSB		2 034 831	4 017 269
Övriga fordringar	10	49 736	76 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	236 734	219 849
		<u>2 323 344</u>	<u>4 320 358</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	4 508 735	1 671
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 832 079</u>	<u>4 322 029</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>87 941 107</u>	<u>87 500 708</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 750 871	5 750 871
Upplåtelseavgifter		667 768	667 768
Fond för yttre underhåll		3 299 184	4 394 311
		<u>9 717 823</u>	<u>10 812 950</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		11 057 866	9 489 852
Årets resultat		1 863 747	472 887
		<u>12 921 613</u>	<u>9 962 739</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>22 639 436</u>	<u>20 775 689</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	62 172 957	63 572 957
		<u>62 172 957</u>	<u>63 572 957</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		707 192	404 948
Övriga kortfristiga skulder	15	60 081	69 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	961 441	1 278 028
		<u>3 128 714</u>	<u>3 152 062</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>87 941 107</u>	<u>87 500 708</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 863 747	472 887
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 069 652	1 940 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 933 399	2 413 779
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	14 576	-41 202
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-23 347	-484 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 924 628</b>	<b>1 888 567</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-	-1 860 773
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-1 860 773</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av långfristiga skulder	-1 400 000	663 010
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 400 000</b>	<b>663 010</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 524 628</b>	<b>690 804</b>
Likvida medel vid årets början	4 018 939	3 328 135
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 543 567</b>	<b>4 018 939</b>
<b>Likvida medel</b>		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 034 831	4 017 269
Kassa och bank	4 508 736	1 670
	<b>6 543 567</b>	<b>4 018 939</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>Avskr. plan</b>	<b>%</b>	<b>Slutår</b>
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0-6,7	2032-2105
Maskiner och inventarier, 2018	Linjär	8,3	2029

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 19 644 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsåret slut till 75 330 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

### Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 000	89 600
Mötesarvode	23 800	27 200
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	10 664	2 589
Arvode föreningsvald revisor	4 000	4 000
Övriga arvoden och ersättningar	5 000	5 000
Utbildning och konferenser	15 000	8 750
Sociala kostnader	38 869	36 612
	<b>190 333</b>	<b>173 751</b>

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	10 222 568	10 222 568
Hysesintäkter garage och p-platser	802 425	592 666
Försäkringsersättning	61 463	21 112
Parkeringsintäkter	58 775	-
Intäkter Bredband/kabelTV	205 724	172
Övriga intäkter	129 239	83 095
	<b>11 480 194</b>	<b>10 919 613</b>

## Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	559 199	562 802
Löpande underhåll	814 414	607 889
El	191 460	243 133
Uppvärmning	1 400 617	1 481 033
Vatten	321 419	468 544
Sophämtning	262 714	270 935
Fastighetsförsäkring	141 383	130 910
Städning	-	10 694
Förvaltningskostnader	572 538	591 533
Extern revision	14 025	15 025
Personalkostnader	190 333	173 751
Kabel-TV	60 118	60 066
Bredband	234 956	-
Vinterskötsel	235 452	341 078
Övrig drift	267 806	355 937
	<b>5 266 434</b>	<b>5 313 330</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	1 209 551
Utfört underhåll installationer	319 465	82 811
Utfört underhåll huskropp utvändigt	270 000	-
Utfört underhåll mark	65 828	-
	<b>655 293</b>	<b>1 292 362</b>

## Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	1 899 812	1 899 812
Inventarier	169 840	41 080
	<b>2 069 652</b>	<b>1 940 892</b>

## Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	7 065	1 444
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 628	2 437
Övriga ränteintäkter	372	207
	<b>10 065</b>	<b>4 088</b>

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 337 797	1 598 809
Övriga räntekostnader	495	542
	<b>1 338 292</b>	<b>1 599 351</b>

## Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	104 180 839	104 180 839
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>104 180 839</b>	<b>104 180 839</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-26 689 769	-24 789 957
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 899 811	-1 899 812
	<b>-28 589 580</b>	<b>-26 689 769</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>75 591 259</b>	<b>77 491 070</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	114 000 000	101 000 000
Byggnader - lokaler	2 239 000	2 017 000
	<b>116 239 000</b>	<b>103 017 000</b>
Mark - bostäder	45 000 000	35 000 000
Mark - lokaler	5 000 000	3 970 000
	<b>50 000 000</b>	<b>38 970 000</b>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>166 239 000</b>	<b>141 987 000</b>

## Not 9 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	2 448 273	2 448 273
	<b>2 448 273</b>	<b>2 448 273</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-60 664	-19 583
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-169 840	-41 081
	<b>-230 504</b>	<b>-60 664</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 217 769</b>	<b>2 387 609</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	47 135	56 538
Skattefordringar	1 017	20 057
Övriga kortfristiga fordringar	1 584	-
	<b>49 736</b>	<b>76 595</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	15 035	15 024
Fastighetsförsäkring	162 590	141 383
Fastighetsskötsel	45 449	-
Övrigt	13 660	63 442
	<b>236 734</b>	<b>219 849</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	4 508 735	1 671
	<b>4 508 735</b>	<b>1 671</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31
Swedbank	2854519051	3,250	2020-12-18	10 294 386
Swedbank	2951008552	0,753	2020-02-28	4 350 000
Stadshypotek	208851	1,470	2022-03-01	6 679 003
Stadshypotek	235521	1,140	2021-06-30	10 891 939
Stadshypotek	306569	1,310	2023-07-30	11 357 629
Stadshypotek	396963	1,380	2029-10-30	15 000 000
Stadshypotek	402033	0,500	2020-12-18	5 000 000
				<b>63 572 957</b>

Nästa års beräknade amortering -1 400 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 172 957**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 56 572 957

### Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	96 838 000	96 838 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	96 838 000	96 838 000

### Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 400 000	1 400 000
	<b>1 400 000</b>	<b>1 400 000</b>

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	2 700	-
Arbetsgivaravgift	1 766	-
Inre fond	55 615	58 111
Övriga kortfristiga skulder	-	10 975
	<b>60 081</b>	<b>69 086</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	903 846	801 962
Upplupna räntekostnader	25 993	22 624
Upplupen el	19 502	22 457
Upplupen värme	-	224 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 100	206 682
	<b>961 441</b>	<b>1 278 028</b>

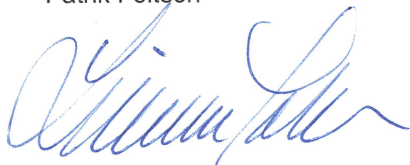
Järfälla 2020-<sup>03.10</sup>.....



Patrik Feltsen



Alisa Måneskiöld



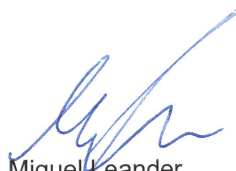
Lillemor Johansson




Håkan Brinck



Birgitta Åkerlund



Miguel Leander

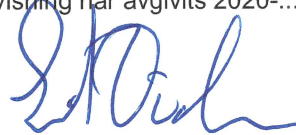


Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>03.25</sup>.....



Jenny Renglund  
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Nydal i Järfälla, org.nr. 716417 - 7599

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nydal i Järfälla för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Styrelsens ansvar

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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på 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 revisions sed 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Nydal i Järfälla för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

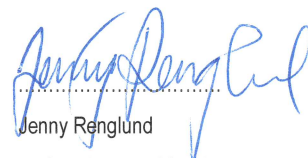
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Järfälla, den 25/3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jenny Renglund

Av föreningen vald revisor