

# Årsredovisning 2020

BRF NYÅSBO

769607-1153



 nabo

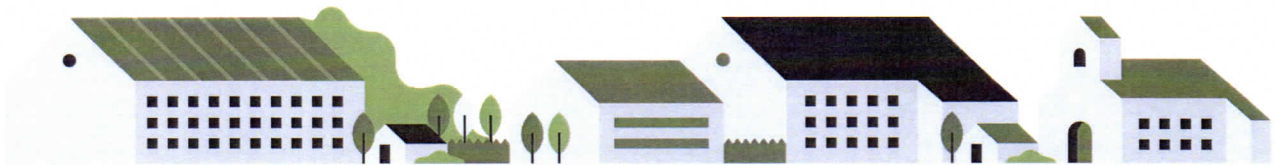
# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NYÅSBO

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-05-14. Föreningens nuvarande stadgar godkändes av stämma 2018-02-15 och registrerades hos Bolagsverket 2018-03-09.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bunge 16 på adressen Bondegatan 27 i Stockholm. Föreningen har 10 hyreslägenheter och 128 bostadsrätter om totalt 11 232 kvm och 20 lokaler om 3 507 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen följer en underhållsplan som ses över varje år. Vid genomgången planeras det kommande året mer översiktligt. Totalt har planen en tidshorisont på 30 år.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Protector genom Proinova Agency AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ylva Leksén	Ordförande	vald till 2022
Sanna Bronell	Kassör / Vice Ordförande	
Johan Berglund	Sekreterare	vald till 2022
Moa Eriksson	Ledamot	vald till 2022
Per Nordgaard	Ledamot	
Aino Alexandersson	Ledamot	
Caroline Calemark Thor	Ledamot	vald till 2022
Angelina Juhlin Webber	Suppleant	
Olivia Demant	Suppleant	

## VALBEREDNING

Klas Bjurström, Mia Hermansson och Jöran Svensson.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

## REVISORER

Håkan Daniels    Revisor  
Robert Jelinek    Internrevisor    Brf Nyåsbo

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2005	Renovering av fasaden samt ny beklädnad på alla balkonger
2006	Radonmätning genomförd som visar att vi inte har för högt radonvärde i fastigheten
2007	Ombyggnation av gården
2011	Renovering av garageramp från Åsögatan till övre källarplan
2014- 2015	Omläggning av tak
2015	Ombyggnation av takterasser
2015	Renovering av garageramp från Bondegatan till övre källarplan
2017	Brandsyn har gjorts och åtgärder har genomförts
2018	Renovering av garageramp från övre till nedre källarplan
2019-20	Stambyte, inkl uppgradering av el till 3-fas fram till elcentral i lägenheterna
2019-20	OVK genomförd i bostadsytorna - har skett i anslutning till Stambyte

## PLANERADE UNDERHÅLL

2021-23	Hissar - byte av hissar
2020-21	Relining av dagvattenledningar på servicebalkongerna. Ett avslutande mindre projekt som brutits ut ur stambytet.
2021	Skalskydd inkl. lås och portar
2021	Elbilsplatser i garaget

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning och Fastighetskötsel	Fastighetsägarna
Trädgård	Elfströms
Garageportar	Säkerhetsentreprenad Stockholm - Teckentrup
Sophantering	Stockholm Vatten och Avfall
Städning i portar och trapphus	City Städ
Hiss	Trygga hiss i Stockholm
Med flera...	

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### ÅRSMÖTE 2020

Med anledning av Covid19 sköts årsmötet fram till den 8 juni. Årsmötet hölls då på vår gård. Möjlighet till poströstning samt fullmakter erbjöds och utnyttjades.

### EKONOMI

Under 2020 utökades våra lån med 20 Mkr för att täcka del av kostnad för stambytet. I januari 2021 gjordes en amortering med 10 Mkr.

### STAMBYTET

Stambytet som genomförts under 2019 och 2020 är nu avklarat. Budgeten för stambytet i sin helhet uppgick till 58 Mkr och skulle ta ca 15-18 månader i aktivt arbete i vår förening. Tidsplanen hölls i stort och de totala kostnaderna uppgick till 55,2 Mkr, dvs ca 5% under budget.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Våra leverantörsavtal ses kontinuerligt över och uppdateras och konkurrensutsätts vid behov.

Hysesavtal med lokalhyresgäster omförhandlas kontinuerligt i samband med att avtalen löper ut.

### COVID19

Corona-pandemin påverkade inte föreningen nämnvärt.

Vi har givit, enligt Regeringens rekommendationer, stöd till våra lokalhyresgäster. Det innebar hyreslättnad verksamheter som inkluderades i direktiven.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 204 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 205 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	12 734	12 539	12 435	12 188
Resultat efter fin. poster	-7 380	-34 859	3 625	2 373
Soliditet, %	53	55	64	63
Yttre fond	1 281	5 153	5 153	4 195
Taxeringsvärde	394 200	394 200	319 600	319 600
Bostadsyta, kvm	11 232	11 232	11 232	10 293
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	685	664	639	623
Lån per kvm bostadsyta, kr	13 132	12 389	10 446	10 446
Genomsnittlig skuldränta, %	0,92	1,12	1,02	1,00
Belåningsgrad, %	50,99	44,17	36,87	36,73

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	174 064	-	2 809	176 872
Upplåtelseavgifter	17 628	-	10 668	28 296
Fond, yttre underhåll	5 153	-	-3 872	1 281
Balkongfond	22	-	2	24
Balanserat resultat	1 056	-34 859	3 872	-29 931
Årets resultat	-34 859	34 859	-7 380	-7 380
<b>Eget kapital</b>	<b>163 064</b>	<b>0</b>	<b>6 098</b>	<b>169 162</b>

Vid iordningställande av lgh 552 och 343 för försäljning har kostnaderna på 948 453 kr nettats mot upplåtelseavgifterna.

## BEHANDLING AV FÖRLUST

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 931
Årets resultat	-7 380
<b>Totalt</b>	<b>-37 311</b>

Styrelsen föreslår att förlusten disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 183
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 281
Balanseras i ny räkning	-37 311
	<b>-37 409</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		12 734	12 539
Rörelseintäkter		955	140
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 689</b>	<b>12 679</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-17 709	-44 218
Övriga externa kostnader	8	-595	-277
Personalkostnader	9	-247	-421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 272	-1 308
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 822</b>	<b>-46 224</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 133</b>	<b>-33 545</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 266	-1 314
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 247</b>	<b>-1 314</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 380</b>	<b>-34 859</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 380</b>	<b>-34 859</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	289 262	288 653
Markanläggningar	12	4 605	4 730
Maskiner och inventarier	13	10	21
Pågående projekt		235	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>294 112</b>	<b>293 404</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>294 112</b>	<b>293 404</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		193	194
Övriga fordringar	14	5 646	4 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	199	215
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 038</b>	<b>4 455</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		20 423	986
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>20 423</b>	<b>986</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>26 461</b>	<b>5 440</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>320 573</b>	<b>298 844</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Övrig fond		24	22
Medlemsinsatser		205 168	191 692
Fond för yttre underhåll		1 281	5 153
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>206 473</b>	<b>196 867</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-29 931	1 056
Årets resultat		-7 380	-34 859
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-37 311</b>	<b>-33 803</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>169 162</b>	<b>163 064</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	107 500	127 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>107 500</b>	<b>127 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		40 000	0
Leverantörsskulder		906	4 806
Skatteskulder		1 070	1 281
Övriga kortfristiga skulder		83	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 853	2 087
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 911</b>	<b>8 281</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>320 573</b>	<b>298 844</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nyåsbo har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	30-40 år
Markanläggningar	50 år
Maskiner och inventarier	10-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	1 049	973
Hysesintäkter, lokaler	3 524	3 362
Hysesintäkter, p-platser	1 360	1 333
Intäktsreduktion	-316	0
Årsavgifter, bostäder	7 052	6 839
Övriga intäkter	1 021	172
<b>Summa</b>	<b>13 689</b>	<b>12 679</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	74	133
Fastighetsskötsel	401	331
Snöskottning	24	97
Städning	139	125
Trädgårdsarbete	66	61
Övrigt	39	40
<b>Summa</b>	<b>744</b>	<b>787</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	809	606
Reparationer	857	471
<b>Summa</b>	<b>1 666</b>	<b>1 077</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Stambyte	12 284	38 210
Övrigt	619	670
<b>Summa</b>	<b>12 903</b>	<b>38 880</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	417	464
Sophämtning	198	206
Uppvärmning	1 442	1 543
Vatten	221	263
<b>Summa</b>	<b>2 278</b>	<b>2 476</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	7	0
Fastighetsförsäkringar	129	135
Fastighetsskatt	151	800
Kabel-TV	63	63
Självrisker	3	0
<b>Summa</b>	<b>353</b>	<b>999</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	15	1
Juridiska kostnader	1	0
Kameral förvaltning	130	161
Konsultkostnader	75	27
Revisionsarvoden	26	24
Övriga förvaltningskostnader	348	64
<b>Summa</b>	<b>595</b>	<b>277</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	59	98
Styrelsearvoden	188	323
<b>Summa</b>	<b>247</b>	<b>421</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 261	1 311
Övriga räntekostnader	5	3
<b>Summa</b>	<b>1 266</b>	<b>1 314</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	301 754	303 499
Årets inköp	1 745	-1 745
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>303 499</b>	<b>301 754</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-13 100	-11 964
Årets avskrivning	-1 136	-1 136
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 237</b>	<b>-13 100</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>289 262</b>	<b>288 653</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>157 528</i>	<i>157 528</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	143 600	143 600
Taxeringsvärde mark	250 600	250 600
<b>Summa</b>	<b>394 200</b>	<b>394 200</b>

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	6 223	6 223
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 223</b>	<b>6 223</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 494	-1 369
Årets avskrivning	-124	-124
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 618</b>	<b>-1 494</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 605</b>	<b>4 730</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	606	606
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>606</u>	<u>606</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-585	-538
Avskrivningar	-11	-47
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-597</u>	<u>-585</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>10</u></u>	<u><u>21</u></u>
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto	5 169	3 701
Moms	0	326
Skattekonto	477	2
Övriga fordringar	0	17
<b>Summa</b>	<b>5 646</b>	<b>4 045</b>
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	113	116
Förvaltning	28	40
Kabel-TV	16	16
Räntor	2	0
Städning	10	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	43
<b>Summa</b>	<b>199</b>	<b>215</b>



NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2020-06-17	1,65 %		37 500
Stadshypotek	2020-12-01	0,75 %		40 000
Stadshypotek	2023-02-28	1,02 %	30 000	30 000
Handelsbanken	2020-05-13	0,46 %		20 000
Stadshypotek	2021-01-08	0,42 %	20 000	
SBAB	2025-05-09	0,81 %	37 500	
Stadshypotek	2021-04-30	0,79 %	20 000	
Stadshypotek	2022-12-01	0,32 %	40 000	
<b>Summa</b>			<b>147 500</b>	<b>127 500</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			40 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	25	23
El	34	47
Förutbetalda avgifter/hyror	1 349	1 355
Löner	95	187
Sociala avgifter	31	56
Städning	0	10
Uppvärmning	190	200
Utgiftsräntor	69	146
Vatten	21	22
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	44
<b>Summa</b>	<b>1 853</b>	<b>2 087</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	141 579	131 579
<b>Summa</b>	<b>141 579</b>	<b>131 579</b>

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari gjordes en amortering på 10 Mkr på ett av våra korttidslån. Renoveringen av en uppsagd hyreslägenhet pågår och försäljning som bostadsrätt planeras att ske runt påsk.

## Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 28

Ort och datum

Aino Alexandersson

Aino Alexandersson  
Ledamot

Caroline Carlemark Thor

Caroline Carlemark Thor  
Ledamot

Johan Berglund  
Sekreterare

Moa Eriksson

Moa Eriksson  
Ledamot

Per Nordgaard  
Ledamot

Sanna Bronell

Sanna Bronell  
Kassör / Vice Ordförande

Ylva Leksén  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 29

Håkan Daniels

Håkan Daniels  
Revisor

Robert Jelinek

Brf Nyåsbo  
Robert Jelinek  
Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Nyåsbo  
Org.nr. 769607-1153

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyåsbo  
Org.nr. 769607-1153

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyåsbo för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyåsbo för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den 29 april 2021



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor



Robert Jelinek  
Intern revisor

