

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Sigrid Louise von Bahr	Ordförande
Tua Kristina Franklin	Ledamot
Erik Magnus Klackenstam	Ledamot
John Emil Larsson	Ledamot
Robin Peter Mattsson	Ledamot
Karl Emanuel Nordahl	Ledamot
Maria Magdalena Öjjen	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas Palmquist	Ordinarie Extern	BDO
Thomas Jerndal	Ordinarie Intern	BDO



Valberedning

Niclas Gillqvist
Karin Gregertsen

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sandbacken Mindre 27	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

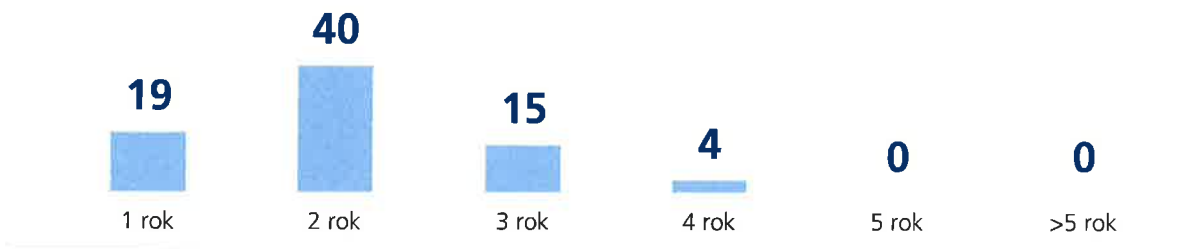
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 126 m², varav 3 769 m² utgör lägenhetsyta och 357 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tracklib	91 m ²	2020-05-01
Intercult	135 m ²	2020-12-31
Fotograf Emil Larsson	45 m ²	2020-12-31
CMDS Management	86 m ²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

8

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2019	Stamspolning
Fönstertätning	2018	Byte av tätningslister och dammlister samtliga bostäder

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Ventilationsarbeten
Konvertering av frånluftsfläktar i kök	2020	Ventilationsarbeten
Byte av frånluftsfläktar	2020	Ventilationsarbeten
Renovering fönster bv samt putsfasad	2020	Fönster och putsarbeten bättras för bv

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	MFS AB

Övrig information

Avtalet med MFS/Habitek för fastighetsservice har sagts upp och avslutats.

Effekt Fastighetsförvaltning har handlats upp som ersättare. Arbetet påbörjades i jan 2020.

Föreningens ekonomi

En större utgiftspost för ventilationsarbete har lagts in i budget för 2020.

En amortering på 2 miljoner av föreningens lån gjordes under februari.

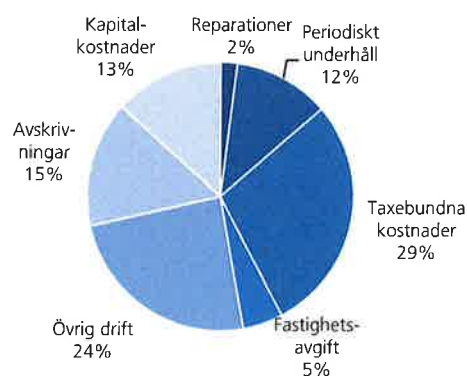
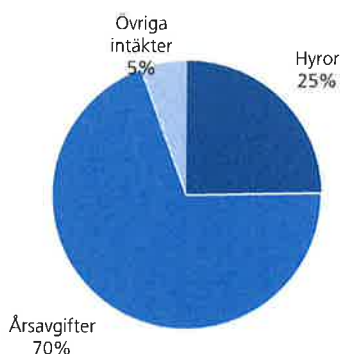
Ett av föreningens bundna lån på 4 miljoner förfaller under våren 2020, och kommer att omförhandlas till mer fördelaktig räntenivå.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	875 681	2 125 081
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 705 452	3 557 253
Finansiella intäkter	188	120
Minskning kortfristiga fordringar	42 359	45 752
Medlemsinsatser	4 300 000	0
Ökning av långfristiga skulder	1 000 000	1 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	617 170
	9 047 999	5 720 296
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 033 271	3 659 541
Finansiella kostnader	568 151	523 939
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 786 216
Minskning av kortfristiga skulder	671 250	0
	4 272 672	6 969 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 651 008	875 681
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 775 327	-1 249 400

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete

Under året har 11 protokollförda styrelsemöten hållits. Ett större antal planerings- och arbetsmöten har dessutom hållits däremellan. Under året har en hyreslägenhet ombildats till bostadsrätt vilket inbringat ca 4,3 Mkr.

Myndigheter

Föreningen har haft besök av Stockholms stads kontrollant av egenkontroll och kvalitetsarbete. Föreningen fick beröm för rutiner för löpande underhåll och skötsel. Återstående OVK och Radonmätning kommer att ske under 2020.

Medlemmar

Nio överlåtelse har skett i föreningen under 2019.

Underhåll

Stampsplining genomfördes under oktober månad.

Ett inledande förbättringsarbete för ventilationen påbörjades i mars, och en OVK-mätning genomfördes under december månad. OVK-mätningen bekräftade redan kända problem med fastighetens frånluftssystem. Fortsatt arbete med att förbättra ventilationen och ny OVK sker under 2020.

Trädgård

En trädgårdsmästare har knutits till föreningen, och arbetat med plantering och skötseln under säsongen april-oktober. En arborist har tittat över föreningens träd och beskurit ett antal av dessa träd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st

Överlåtelse under året: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	701	689	686	690
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 073	1 868	2 357	2 196
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 845	7 506	7 103	7 103
Elkostnad/m ² totalyta	74	75	64	64
Värmekostnad/m ² totalyta	177	172	164	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	24	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	138	126	125	144
Soliditet (%)	63	61	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-539	-1 256	-1 346	103
Nettoomsättning (tkr)	3 703	3 555	3 781	3 763

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 769 m² bostäder och 357 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	51 013 410	610 823	0	50 402 587
Upplåtelseavgifter	19 251 360	3 689 177	0	15 562 183
Fond för yttre underhåll	449 547	449 547	-389 771	389 771
S:a bundet eget kapital	70 714 317	4 749 547	-389 771	66 354 541
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-20 132 006	-449 547	-866 100	-18 816 359
Årets resultat	-539 252	-539 252	1 255 871	-1 255 871
S:a ansamlad förlust	-20 671 258	-988 799	389 771	-20 072 230
S:a eget kapital	50 043 059	3 760 748	0	46 282 311

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-539 252
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 682 460
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-449 547
summa balanserat resultat	-20 671 259

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-20 671 259
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 702 572	3 554 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 880	2 701
Summa rörelseintäkter		3 705 452	3 557 253
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 554 878	-3 282 407
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 947	-287 319
Personalkostnader	Not 6	-149 446	-89 814
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-643 470	-629 765
Summa rörelsekostnader		-3 676 740	-4 289 306
RÖRELSERESULTAT		28 711	-732 052
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 151	-523 939
Summa finansiella poster		-567 963	-523 819
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-539 252	-1 255 871
ÅRETS RESULTAT		-539 252	-1 255 871

f

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	73 851 879	74 437 282
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	157 008	215 074
Summa materiella anläggningstillgångar		74 008 886	74 652 356
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 008 886	74 652 356
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 818	4 871
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 664 431	932 410
Summa kortfristiga fordringar		5 671 249	937 281
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		77 743	78 743
Summa kassa och bank		77 743	78 743
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 748 992	1 016 024
SUMMA TILLGÅNGAR		79 757 878	75 668 380

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 264 770	65 964 770
Fond för yttre underhåll	Not 12	449 547	389 771
Summa bundet eget kapital		70 714 317	66 354 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 132 006	-18 816 359
Årets resultat		-539 252	-1 255 871
Summa fritt eget kapital		-20 671 258	-20 072 230
SUMMA EGET KAPITAL		50 043 059	46 282 311
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 500 000	18 500 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	18 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 400 000	9 400 000
Leverantörsskulder		210 850	709 794
Skatteskulder		16 124	27 444
Övriga skulder		122 802	156 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	465 043	591 997
Summa kortfristiga skulder		22 214 819	10 886 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 757 878	75 668 380

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	199 år	199 år
Fastighetsförbättringar	181-186 år	181-186 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Ventilation	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Tak	40 år	40 år
Inventarier	5år, 14 år	5 år, 14 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 582 734	2 565 720
Årsavgifter - bortfall	0	-6 562
Hyror bostäder	75 264	39 264
Hyror lokaler momspliktiga	841 105	726 018
Hyror lokaler	0	39 775
Bredbandsintäkter	60 060	60 060
Elintäkter	135 065	125 905
Elintäkter moms	8 326	4 349
Öresutjämning	18	24
	3 702 572	3 554 552

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	2 880	2 701
	2 880	2 701

Not 4 DRIFTKOSTNADER **2019** **2018**

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	54 721	54 574
Fastighetsskötsel beställning	32 311	39 070
Fastighetsskötsel gård beställning	54 952	18 073
Snöröjning/sandning	2 512	14 756
Städning entreprenad	78 543	79 667
Städning enligt beställning	8 907	5 234
OVK Obl. Ventilationskontroll	50 185	0
Hissbesiktning	2 676	0
Myndighetstillsyn	10 620	1 454
Bevakning	1 200	1 200
Gemensamma utrymmen	2 060	8 531
Gård	27 956	24 339
Serviceavtal	46 699	44 387
Förbrukningsmateriel	9 640	7 807
Teleport/hissanläggning	3 509	3 273
	386 490	302 365
Reparationer		
Lokaler	0	11 865
Gemensamma utrymmen	0	19 015
Tvättstuga	18 877	1 486
Källare	0	2 654
Entré/trapphus	2 034	34 125
Lås	8 994	13 230
VVS	10 425	74 695
Elinstallationer	10 603	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 374	0
Bredband	7 392	0
Hiss	10 801	3 296
Fönster	0	13 943
Skador/klotter/skadegörelse	8 028	6 698
Vattenskada	0	48 069
	85 526	229 077
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	254 598
Lokaler	0	36 255
Källare	0	79 572
Entré/trapphus	0	53 248
Installationer	0	-33 625
VVS	71 253	0
Ventilation	172 943	0
Tak	51 597	0
Fönster	29 056	289 951
Mark/gård/utemiljö	170 514	492 568
	495 364	1 172 566
Taxebundna kostnader		
El	303 765	312 954
Värme	731 501	712 192
Vatten	84 629	99 841
Sophämtning/renhållning	93 014	96 514
Grovsopor	0	4 502
	1 212 909	1 226 002
Övriga driftkostnader		
Försäkring	87 164	83 705
Kabel-TV	14 447	14 194
Bredband	67 081	64 572
	168 692	162 471

Fastighetskatt/Kommunal avgift	205 896	189 926
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 554 878	3 282 407
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
Tele- och datakommunikation	501	475
Inkassering avgift/hyra	8 493	13 617
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	37 615	31 613
Föreningskostnader	1 210	3 622
Styrelseomkostnader	6 827	6 314
Fritids- och trivselkostnader	4 595	9 200
Förvaltningsarvode	116 806	113 462
Administration	11 664	7 455
Korttidsinventarier	31 253	22 998
Konsultarvode	109 983	78 564
	328 947	287 319
Not 6 PERSONALKOSTNADER	2019	2018
Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	113 781	68 400
Sociala kostnader	35 665	21 414
	149 446	89 814
Not 7 AVSKRIVNINGAR	2019	2018
Byggnad	164 316	164 316
Förbättringar	421 088	408 466
Inventarier	58 066	56 983
	643 470	629 765

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 073 131	78 319 415
	Nyanskaffningar	0	2 753 716
	Utgående anskaffningsvärde	81 073 131	81 073 131
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 635 849	-6 063 067
	Årets avskrivningar enligt plan	-585 403	-572 782
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 221 253	-6 635 849
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 851 879	74 437 282
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 814 746	27 814 746
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 885 000	39 864 000
	Taxeringsvärde mark	85 964 000	60 700 000
		149 849 000	100 564 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	140 000 000	92 000 000
	Lokaler	9 849 000	8 564 000
		149 849 000	100 564 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 794	58 794
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 794	58 794
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-58 794	-58 794
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-58 794	-58 794
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10		2019-12-31		2018-12-31	
INVENTARIER					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Vid årets början	619 579		587 079	
	Nyanskaffningar	0		32 500	
	Utrangering/försäljning	0		0	
	Utgående anskaffningsvärde	619 579		619 579	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Vid årets början	-404 505		-347 522	
	Årets avskrivningar enligt plan	-58 066		-56 983	
	Utrangering/försäljning	0		0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-462 571		-404 505	
	Redovisat restvärde vid årets slut	157 008		215 074	
Not 11		2019-12-31		2018-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	43 025		85 155	
	Klientmedel hos SBC	5 573 265		796 938	
	Fordringar	48 141		50 317	
		5 664 431		932 410	
Not 12		2019-12-31		2018-12-31	
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
	Vid årets början	389 771		1 742 163	
	Reservering enligt stadgar	449 547		301 692	
	Reservering enligt stämmobeslut	0		0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0		0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-389 771		-1 654 084	
	Vid årets slut	449 547		389 771	
Not 13		2019-12-31		2018-12-31	
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,180 %	4 000 000	4 000 000	2020-01-24
	Swedbank	1,820 %	7 500 000	7 500 000	2023-02-24
	Swedbank	4,130 %	7 000 000	7 000 000	2020-06-25
	Swedbank	0,965 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,898 %	3 200 000	3 200 000	Rörligt
	Swedbank	0,965 %	2 700 000	2 700 000	Rörligt
	Swedbank	1,015 %	1 500 000	1 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,995 %	1 000 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		28 900 000	27 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 400 000	-9 400 000	
			7 500 000	18 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 900 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	I eget förvar	4 000 000	4 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	116 250	69 200
	Sociala avgifter	36 500	21 800
	Ränta	82 105	78 235
	Avgifter och hyror	230 188	390 127
	reparationer	0	32 635
		465 043	591 997

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ny teknisk förvaltning,

Styrelsen har sagt upp avtalet mrd Habitek. Effekta Fastighetsförvaltning servar nu fastgheten.

En amortering på 2 miljoner på föreningens lån gjordes under februari.

Offerter för arbete med ventilationen har tagits in. Dessa avser arbeten som innebär en återgång till ett system bestående av förstärkt självdragsventilation. Genomförande av detta kommer att ske under 2020.



Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 09/06 2020



Sigrid Louise von Bahr
ordförande



Tua Kristina Franklin
Ledamot



Erik Magnus Klackenstam
Ledamot




John Emil Larsson
Ledamot



Robin Peter Mattsson
Ledamot



Karl Emanuel Nordahl
Ledamot



Maria Magdalena Öijen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/6- 2020



Thomas Palmquist
Auktoriserad revisor



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nytorgsbacken

Org.nr. 769603-8657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nytorgsbacken 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 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 revisorssed 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. Risker 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 Nytorgsbacken för år 2019 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 enligt god revisorssed 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:

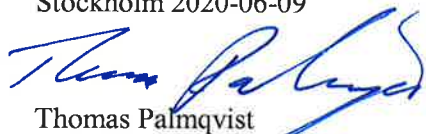
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 2020-06-09



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor



Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor