

Org Nr: 769617-4585

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle**

Org.nr: 769617-4585

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-01-01 - 2018-12-31

Jo
BN
8/10/18

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01 – 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sågtorp 4 i Täby kommun.

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

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

Den sammanlagda bostadsytan är 4 471,5 kvm.

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

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ASA.

I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Byggfelsförsäkring är tecknad i HDI Gerling.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Sågtorp GA 1.

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med en procent under 2018.

Driftkostnader

Under året har GA kostnaderna för markskötsel m.m. uppgått till totalt 989 048 kr.

Vår andel är 354 961 kr och brf Roslags Kulles andel är 634 087 kr.

I årets GA kostnader ingår installation av 22st laddplatser i garaget (6st till NK och 16st till RK) med totalt netto 274 250kr varav vår del blev 74 795 kr

Genomfört och planerat underhåll

Skyddsräcke på samtliga takstegar har monterats för ökad säkerhet vid arbete på taken. Vidare har nya planteringar utförts utanför hus 3 på Näsbyvägen 14 som ersättning för de träd som tagits bort i samband med 5-årsbesiktningen. Kostnad för detta har tagits av Ikano.

Några övriga planerade underhåll har inte genomförts under året. Detta mot bakgrund av att föreningens fastigheter inte är mer än ett par år gamla.

Övriga väsentliga händelser under året

Fortsatt utveckling av det systematiska brandskyddsarbetet.

5-årsbesiktning av våra fastigheter. Detta är ännu inte avslutat.

Ett av våra 4 lån omsatt (till avsevärt lägre ränta än tidigare).

Planerade väsentliga händelser/aktiviteter under 2019

Fortsatt utveckling av det systematiska brandskyddsarbetet.

Omsätta ett av våra lån.

Extra amortering på lånet med 500 000 kr.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-10. På stämman deltog 22 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stig Lombard	ledamot, ordförande
Fredrik Gustavsson	ledamot, sekreterare
Peter Fonyad	ledamot (avflyttad 2018-09-28)
Birgitta Nihlén	ledamot
Jonas Öhrström	ledamot
Mikaela Tollin	suppleant, ledamot sedan 2018-09-28

Suppleanten valdes på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten. 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE
Org nr: 769617-4585

Firmatecknare

Firmateckning sker två i förening.

Revisor

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

Valberedning

Torbjörn Carlsson och Anne Reichenberg.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning

Genomfördes av styrelsen och fastighetsskötare under maj månad.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 98 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 8 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	663	656	656	656	624
Totala Intäkter kr/kvm	885	876	860	820	778
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	224	111	94	85	59
Belåning, kr/kvm	11 010	11 140	11 158	11 176	11 194
Räntekänslighet	17%	17%	17%	17%	18%
Drift och underhåll kr/kvm	437	470	395	313	300
Energikostnader kr/kvm	86	84	79	65	90

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi

nr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄSBY KULLE
Org nr: 769617-4585

behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 957	3 917	3 847	3 666	3 477
Resultat efter finansiella poster	-213	-716	-308	-349	-464
Soliditet	76%	76%	76%	76%	76%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		3 956 531
Rörelsekostnader	-	-3 301 643
Finansiella poster	-	-867 507
Årets resultat		-212 618
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	1 213 997
Årets sparande		1 001 379

Årets sparande per kvm total yta **224** 

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	160 770 000	0	576 099	-1 354 136	-715 664
Balanserad i ny räkning				-715 664	715 664
Reservering till fond 2017			155 000	-155 000	
Årets resultat					-212 618
Beloppet vid årets slut	160 770 000	0	731 099	-2 224 800	-212 618

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 224 800
Årets resultat	- 212 618
	<u>- 2 437 418</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-155 000
Anspråkstagande av underhållsfond	<u>0</u>
Balanserat resultat	-2 592 418

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

VR

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 956 531	3 917 345
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 953 142	-2 101 355
Övriga externa kostnader	Not 3	-36 289	-22 195
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-98 214	-92 118
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 213 997	-1 213 997
Summa rörelsekostnader		-3 301 643	-3 429 665
Rörelseresultat		654 888	487 679
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 566	4 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-870 072	-1 207 673
Summa finansiella poster		-867 507	-1 203 343
Årets resultat		-212 618	-715 664


 20


Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	206 233 810	207 447 807
		<u>206 233 810</u>	<u>207 447 807</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>206 233 810</u>	<u>207 447 807</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 469	1 409
Övriga fordringar	Not 8	2 225 068	1 302 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>289 340</u>	<u>162 838</u>
		2 516 877	1 466 719
Kassa och bank	Not 10	315 233	906 067
Summa omsättningstillgångar		<u>2 832 110</u>	<u>2 372 786</u>
Summa tillgångar		<u>209 065 920</u>	<u>209 820 593</u>

20
 31
 9
 0, 12

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 770 000	160 770 000
Yttre underhållsfond		731 099	576 099
		<u>161 501 099</u>	<u>161 346 099</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 224 800	-1 354 136
Årets resultat		-212 618	-715 664
		<u>-2 437 418</u>	<u>-2 069 800</u>
Summa eget kapital		<u>159 063 681</u>	<u>159 276 299</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	49 152 356	49 233 044
		<u>49 152 356</u>	<u>49 233 044</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	80 688	580 688
Leverantörsskulder		194 246	157 302
Skatteskulder		943	1 796
Övriga skulder	Not 14	28 277	81 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	545 729	489 824
		<u>849 883</u>	<u>1 311 250</u>
Summa skulder		<u>50 002 239</u>	<u>50 544 294</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>209 065 920</u>	<u>209 820 593</u>



Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-212 618	-715 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 213 997	1 213 997
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 001 379	498 333
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-130 026	72 380
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	38 633	-11 198
Kassaflöde från löpande verksamhet	909 987	559 516
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-580 688	-80 688
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-580 688	-80 688
Årets kassaflöde	329 299	478 828
Likvida medel vid årets början	2 209 659	1 730 832
Likvida medel vid årets slut	2 538 958	2 209 659

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

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften i 15 år fr.o.m. 2012.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 962 692	2 933 292
	Årsavgifter vatten	214 450	217 046
	Hyror	512 127	522 970
	Övriga intäkter	358 089	319 607
	Bruttoomsättning	4 047 358	3 992 915
	Avgifts- och hyresbortfall	-90 827	-75 570
		3 956 531	3 917 345
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	707 272	715 963
	Reparationer	250 587	417 156
	El	164 124	145 631
	Uppvärmning	334 031	346 495
	Vatten	101 584	101 077
	Sophämtning	130 983	129 278
	Fastighetsförsäkring	44 355	38 054
	Kabel-TV och bredband	80 002	68 144
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	25 082	25 121
	Förvaltningsarvoden	94 378	99 066
	Övriga driftkostnader	20 744	15 370
		1 953 142	2 101 355
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuköp	4 445	1 857
	Administrationskostnader	17 844	14 150
	Extern revision	14 000	2 438
	Konsultkostnader	0	3 750
		36 289	22 195
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	72 800	71 680
	Övriga arvoden	3 000	0
	Sociala avgifter	22 414	20 438
		98 214	92 118
Not 5	Ränteläntäkter och liknande resultatposter		
	Ränteläntäkter avräkningskonto HSB Stockholm	814	523
	Ränteläntäkter skattekonto	1 620	3 610
	Övriga ränteläntäkter	132	197
		2 566	4 330
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	869 972	1 207 673
	Övriga räntekostnader	100	0
		870 072	1 207 673


 Jö 985 F


Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Notar		2018-12-31	2017-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	145 679 624	145 679 624			
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 167 376	65 167 376			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 847 000	210 847 000			
	Ingående avskrivningar	-3 399 193	-2 185 196			
	Årets avskrivningar	-1 213 997	-1 213 997			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 613 190	-3 399 193			
	Utgående redovisat värde	206 233 810	207 447 807			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 516 000	2 516 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000			
	Summa taxeringsvärde	99 516 000	99 516 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	543	-1 120			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 223 725	1 303 593			
	Övriga fordringar	800	0			
		2 225 068	1 302 473			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	136 792	32 848			
	Upplupna intäkter	152 548	129 990			
		289 340	162 838			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kassa och bank					
	SBAB	315 233	906 067			
		315 233	906 067			
Not 11	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	160 770 000	0	576 099	-1 354 136	-715 664
	Resultatdisposition			155 000	-870 664	715 664
	Årets resultat					-212 618
	Belopp vid årets slut	160 770 000	0	731 099	-2 224 800	-212 618


 70 988 72
 R

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteländr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	22922521	3,81%	2020-03-13	12 251 713	80 688
	SBAB	22922696	0,77%	2019-03-15	12 493 777	0
	Stadshypotek	85890	0,98%	2021-03-01	11 993 777	0
	Stadshypotek	931213	0,99%	2019-03-01	12 493 777	0
					49 233 044	80 688
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 152 356
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					48 329 604
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					50 197 000
						50 197 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				80 688	580 688
					80 688	580 688
Not 14	Övriga skulder					
	Momsskuld				2 050	1 475
	Inre fond				0	0
	Källskatt				24 180	24 426
	Övriga kortfristiga skulder				2 047	55 739
					28 277	81 640
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				2 502	3 453
	Förutbetalda hyror och avgifter				286 158	279 812
	Övriga upplupna kostnader				257 069	206 559
					545 729	489 824
	Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

BN
2018-12-31
2019-01-01

Bostadsrättsföreningen Näsby Kulle

Notar

2018-12-31

2017-12-31

Stockholm, den

2019-02-25

Birgitta Nihlén

Birgitta Nihlén

Fredrik Gustavsson

Fredrik Gustavsson

Jonas Öström

Jonas Öström

Mikaela Tollin

Mikaela Tollin

*till förordnad
styrelsedamot*

Stig Lombard

Stig Lombard

Vår revisionsberättelse har 2019-03-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Häll

Joakim Häll
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näsby Kulle för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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. Risken 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 maskoppl, 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.

JK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Näsby Kulle för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Stockholm den 5 mars 2019



Joakim Håll

BoRevision i Sverige AB