

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Nyberg

713200-0659

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Christian Wickström	Ordförande
Roger Marthinsen	
Stoylmina Popova	Sekreterare
Ove Mattsson	
Jonna Karlsson	

#### *Styrelsesuppleanter*

Teddy Lindström  
Peter Tengqvist  
Christer Lundin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 149 786 kr (133 501 kr) inkl. arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad via Gjensidige.

#### *Ordinarie revisorer*

Per Lindblom	Allians Revision & Redovisning AB
--------------	--------------------------------------

#### *Revisorssuppleanter*

Peter Åsheim	Allians Revision & Redovisning AB
--------------	--------------------------------------

#### *Valberedning*

Linda Pettersson  
Stoylmina Popova

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1086.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 65 (65) bostadsrätter med en total boyta av 3762 (3762) kvm.

Det finns 65 st parkeringsplatser, 14 st garageplatser och 3 MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också bostadsrättstillägg.

### Lokaler

Föreningen har 2 st lokaler för näringsverksamhet.

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Pizzeria	122,5	2022-12-31
Bilservice	459,4	2020-12-31

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
16	1 rum & kök	737,8
27	2 rum & kök	1335,2
13	3 rum & kök	907,5
9	4 rum & kök	781,2

### Förvaltning

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen anser sig därmed utfört årlig besiktning, några allvarliga fel eller brister har inte upptäckts på fastigheten.

### Avtal

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel finns tecknat med El & Fastighetsservice AB (EFS AB). Ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekonomianalys AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgränsande staket på baksidan
- Ny belysning i eken
- Byte av entreprenör beträffande markskötsel
- Allmän upprustning av den yttre miljön

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 84 (79) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 (7) överlåtelser skett och godkänts av styrelsen.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-14.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade.

### Fastighetsavgift/skatt

Underlag för bostäder är 0,3% på 29 835 000, total skatt 89 505 kr samt 1,0% av 3 857 000, total skatt 38 570 kr för lokalerna. Skatten beräknas till 128 075 kr för 2019. Fastighetsavgiften är max 1 377 kr per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

### Yttre underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	2 962	2 954	2 950	2 965	2 967
Resultat före avskrivningar	665	624	248	519	332
Resultat efter finansiella poster	318	230	-168	392	170
Balansomslutning	21 175	21 084	21 438	21 754	22 797
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	5 183	5 255	5 327	5 400	5 477
Årsavgifter/kvm bostadsyta kr	673	673	670	672	672
Lån/kvm bostadsyta kr	863	912	1 067	1 116	1 474
Genomsnittlig skuldränta %	2	2	2	3	3
Fastighetens belåningsgrad %	17	17	20	21	21

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Förändring av eget kapital

	Medlemsins. Upplåtelseavg	Uppskrivning mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 460 900	10 669 000	979 974	629 826	230 125	<b>16 969 825</b>
Disposition av föregående års resultat:				230 125	-230 125	<b>0</b>
			120 114	-120 114		<b>0</b>
Årets resultat					317 685	<b>317 685</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 460 900</b>	<b>10 669 000</b>	<b>1 100 088</b>	<b>739 837</b>	<b>317 685</b>	<b>17 287 510</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	739 837
årets vinst	317 685
	<b>1 057 522</b>

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	140 571
i ny räkning överföres	916 951
	<b>1 057 522</b>

Fond yttre underhåll 2019-12-31	1 100 088
Årets förändring	140 571

**Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2020-05-25**      **1 240 659**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 961 516	2 954 224
Övriga intäkter		34 654	21 250
		<b>2 996 170</b>	<b>2 975 474</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll	3	-528 722	-535 726
Fastighetsavgift/skatt		-128 075	-125 285
Driftskostnader	4	-1 213 391	-1 271 561
Övriga kostnader	5	-105 875	-101 000
Förvaltningskostnader	6	-354 966	-318 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 141	-326 208
		<b>-2 624 170</b>	<b>-2 677 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>372 000</b>	<b>297 645</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 343	-67 521
		<b>-54 315</b>	<b>-67 521</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>317 685</b>	<b>230 124</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>317 685</b>	<b>230 124</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>317 685</b>	<b>230 125</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	19 499 386	19 770 646
Inventarier, verktyg och installationer	8	53 369	48 710
		<b>19 552 755</b>	<b>19 819 356</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**19 552 755**

**19 819 356**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		103 065	123 803
Aktuella skattefordringar		672	18 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 745	54 940
		<b>160 482</b>	<b>197 304</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

1 462 210

1 067 064

**1 622 692**

**1 264 368**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**21 175 447**

**21 083 724**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		292 900	292 900
Uppåtelseavgifter		4 168 000	4 168 000
Uppskrivningsfond		10 669 000	10 669 000
Fond för yttre underhåll		1 100 088	979 974
		<b>16 229 988</b>	<b>16 109 874</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		739 837	629 826
Årets resultat		317 685	230 125
		<b>1 057 522</b>	<b>859 951</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 287 510</b>	<b>16 969 825</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	3 062 000	1 866 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 062 000</b>	<b>1 866 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		184 000	1 564 000
Leverantörsskulder		218 473	174 325
Övriga skulder		7 199	12 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	416 265	497 528
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>825 937</b>	<b>2 247 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 175 447</b>	<b>21 083 724</b>



## Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01  
-2019-12-31

2018-01-01  
-2018-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

317 685

230 125

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

293 141

326 208

**Resultat efter finansiella poster**

**610 826**

**556 333**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

20 738

-73 770

Förändring av kortfristiga fordringar

16 084

-11 617

Förändring av leverantörsskulder

44 148

-35 235

Förändring av kortfristiga skulder

-86 110

34 649

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**605 686**

**470 360**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-26 540

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-26 540**

**0**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-184 000

-584 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-184 000**

**-584 000**

**Årets kassaflöde**

**395 146**

**-113 640**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 067 064

1 180 704

**Likvida medel vid årets slut**

**1 462 210**

**1 067 064**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §55 i föreningens stadgar. Avsättning ska göras i enlighet med föreningen underhållsplan. Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar

#### Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014. 2019 har avskrivningar gjorts med ca 1,58% (1,58%) av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	1,58%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### **Skatter**

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 12 628 817 kr.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### **Uppskattningar och bedömningar**

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandaha bostäder till föreningens medlemmar.

### **Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-2 532 766	-2 531 312
Hyror lokaler	-312 960	-300 924
Hyror garage och parkeringsplatser	-115 790	-121 988
	<b>-2 961 516</b>	<b>-2 954 224</b>

### Not 3 Planerat underhåll

	2019	2018
Fastighetskötsel EFS	102 571	101 622
Underhåll fastighet	184 952	394 943
Underhåll tvättutrymmen	9 399	20 812
Underhåll yttre miljö *	231 800	18 348
	<b>528 722</b>	<b>535 725</b>

\* Avvikelsen för 2019 avser utomhusbelysning.

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	121 695	120 494
Uppvärmning	571 941	582 313
Vatten och avlopp	172 430	171 943
Städning o renhållning	212 234	204 788
Pappershämtning/Glas	17 738	16 301
Snöröjning/Sandning	0	53 870
Underhåll TV-nät	5 747	6 048
Underhåll Bredband	110 856	111 901
Övr fastighetskostn avdr	750	3 903
	<b>1 213 391</b>	<b>1 271 561</b>

### Not 5 Övriga kostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkr premier	66 382	62 485
Förbrukningsinventarier	18 140	8 300
Förbrukningsmaterial/kontorsmaterial	60	2 012
Konsultkostnad ändring stadgar	0	17 500
Årsavgift Bostadsrätterna	6 220	6 100
Övriga kostnader	3 734	500
Bankkostnader	4 080	4 102
Hyra maskiner tekn anlägg	7 259	0
	<b>105 875</b>	<b>100 999</b>

## Not 6 Förvaltningskostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	110 239	80 151
Övriga föreningskostnader (ej ersättningar med soc.avg.)	654	5 185
	<b>110 893</b>	<b>85 336</b>

### Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	32 925	24 279
	<b>32 925</b>	<b>24 279</b>

### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

**143 818**                      **109 615**

### Förvaltningsarvoden

Ekonomisk förvaltning	188 642	185 454
Revision	22 507	22 980
	<b>211 149</b>	<b>208 434</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 525 092	17 525 092
Anskaffningsvärden mark	561 000	561 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 086 092</b>	<b>18 086 092</b>
Ingående avskrivningar	-8 984 446	-8 713 186
Årets avskrivningar	-271 260	-271 260
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 255 706</b>	<b>-8 984 446</b>
Ingående uppskrivningar mark	10 669 000	10 669 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>10 669 000</b>	<b>10 669 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 499 386</b>	<b>19 770 646</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 297 000	27 881 000
Taxeringsvärden mark	15 560 000	12 157 000
	<b>46 857 000</b>	<b>40 038 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	369 712	369 712
Inköp	26 540	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>396 252</b>	<b>369 712</b>
Ingående avskrivningar	-321 002	-266 054
Årets avskrivningar	-21 881	-54 948
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-342 883</b>	<b>-321 002</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 369</b>	<b>48 710</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbet försäkr premier	22 691	21 006
Övr förutb kostn uppl int	34 054	33 934
	<b>56 745</b>	<b>54 940</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB 15000945	1,17	2024-06-28	1 308 000	1 380 000
SEB 15001054	2,31	2023-03-28	825 000	925 000
SEB 35523057	1,46	2021-09-28	1 113 000	1 125 000
			<b>3 246 000</b>	<b>3 430 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			184 000	1 564 000

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden	63 189	67 550
Uppl lagst sociala avg	18 963	21 224
Upplupna räntekostnader	621	746
Förutbetalda hyresint	219 498	253 064
Revisionskostnader	18 500	18 500
Bokföring Ekonomianalys	0	35 050
Värme	84 902	89 172
EL	10 592	12 222
	<b>416 265</b>	<b>497 528</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	18 740 000	18 740 000
Inteckningar i eget förvar	600 000	600 000
	<b>19 340 000</b>	<b>19 340 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Byta fönsterblecken
- Källarfönster
- Belysning på parkeringsplatsen utanför port 15
- Upprustning av lekplatsen
- Nytt avtal på bredband som nu kommer ge 1000/1000Mb för en lägre kostnad än vad vi hittills haft

Järfälla 2020-04-27



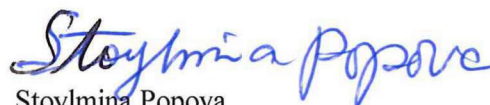
Jonna Karlsson



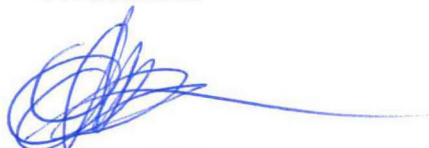
Roger Marthinsen



Ove Mattsson



Stoylmina Popova



Christian Wickström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



Per Lindblom  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyberg

Org.nr 713200-0659

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyberg för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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


### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 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 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 2020-04- 30



Per Lindblom

Auktoriserad revisor