

BRF NYBERGSTVÅAN

Org nr 713200-0642

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Nybergstväan, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, föreningens 64:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

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.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1163.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 72 bostadsrätter med en total boyta av 4 123 kvm. Dessutom finns 49 st. parkeringsplatser, 19 st. garageplat för räkenskapsåret 2018

Lägenhetsfördelning:

17 st. 1 rum och kök
36 st. 2 rum och kök
16 st. 3 rum och kök
3 st. 5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring AB och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också bostadsrättstillägg.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med El & Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

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

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
El-service	70	2019-06-30
Elias Livs	135	2020-06-30
Frisörsalong	90	Tills vidare
Förråd/Lagerlokal	17	Tills vidare Peter Wiberg, aviseras på lgh 1043
Catering	137	Tills vidare
Lager och kontor	150	2019-08-31

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 85 (86) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2018-04-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Per-Åke Karlsson	Ledamot	Ordförande
Lena Adolfsson	Ledamot	
Lena Danielsson	Ledamot	
Nawzad Abdulahad	Suppleant	
Bernt Andersson	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit nio (sju) protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 172 014 kr (160 650 kr) (inkl arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Vardia Försäkring AB.

Revisorer

Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning AB	ordinarie
Veronica Långsveds, från föreningen	ordinarie

Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning AB	suppleant
Mattias Andersson, från föreningen	suppleant

Valberedning

Peter Wiberg	Sammanställande
Kalill Rakez	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-25.

Nya stadgar har också registrerats på Bolagsverket 2019-04-26, efter räkenskapsårets utgång

Verksamhet under året som gått

Föreningen har 2018 installerat ett nytt bokningssystem för tvättstugaorna.

Det har gjorts en ny hemsida, stamspolning har skett, OVK samt energideklaration

Verksamhet under det kommande året 2019

Föreningen skall byta trapphusbelysning i B- och C-huset till LED armaturer och införa matfallssortering.

Utveckling av årsavgifter

2018	Oförändrad avgift
2017	Oförändrad avgift
2016	Oförändrad avgift, extra tillägg för de som har nya balkonger
2015	Oförändrad avgift
2014	Oförändrad avgift
2013	Oförändrad avgift
2012	Oförändrad avgift
2011	Oförändrad avgift
2010	Sänkning med 5 % fr.o.m. 2010-01-01.
2009	Oförändrad avgift
2008	Oförändrad avgift

Fastighetsavgift/skatt

Underlag för bostäder är 0,3% på 32.088.024 (31.560.048) samt 1,0% av 3.391.000 (3.391.000) för lokalerna. Skatten beräknas till 130 524 kr för 2018. Hyreshus betalar max 1 337 kr i fastighetsavgift per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med EKAD Redovisning AB.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 289	3 287	3 356	3 184	3 106
Rörelseresultat, tkr	357	482	547	348	320
Resultat efter finansiella poster, tkr	188	312	373	219	124
Balansomslutning, tkr	31 732	31 624	31 681	27 656	23 535
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	7 101	7 213	5 214	5 214	5 293
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	641	634	641	536	536
Lån per kvm bostadsyta kr	2 952	3 044	3 136	2 248	1 321
Genomsnittlig skuldränta %	1,44	1,41	1,66	1,87	3,37
Fastighetens belåningsgrad %	42	42	43	43	25

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

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

Regelverk redovisning

Från och med räkenskapsåret 2014 trädde ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen upprättar årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna har skett vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Föreningen har valt att from 2014 tillämpa BFNAR 2012:1 (K3).

Förendring i eget kapital

	Bundet eget kapital			
	Insats- kapital	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2018101	171 500	16 070 991	0	1 918 566
Disposition av årets resultat enligt beslut på årets föreningsstämma:				
Överföring till fritt eget kapital uppskrivning		-119 616		119 616
Överföring av f.g. års resultat				312 096
Årets resultat				188 324
Belopp vid året utgång 20181231	171 500	15 951 375	0	2 538 602

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Balanserat resultat	kr	2 350 278
Årets resultat	kr	188 324
	kr	<u>2 538 602</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

i ny räkning överföres

kr	<u>2 538 602</u>
kr	2 538 602

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	Tilläggsupplysningar		
	Not 1	2018	2017
Kr			
Intäkter			
Årsavgifter		2 641 730	2 612 572
Hysesintäkter	Not 2	640 484	661 568
Övriga intäkter	Not 3	7 046	12 474
Summa intäkter		3 289 260	3 286 614
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 4	-537 098	-417 868
Underhåll (planerat)	Not 5	0	0
Driftskostnader	Not 6	-1 261 037	-1 169 575
Förvaltningskostnader	Not 7	-333 529	-319 606
Övriga omkostnader	Not 8	-135 754	-94 605
Fastighetsavgift/skatt		-130 174	-133 010
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 397 592	-2 134 664
Avskrivningar enligt plan	Not 9, 10	-534 417	-568 159
Förlust avyttring byggnader		0	-101 560
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		357 251	482 231
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		902	482
Räntekostnader för fastighetslån		-169 738	-170 566
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-91	-50
Summa resultat från finansiella investeringar		-168 927	-170 134
ÅRETS RESULTAT		188 324	312 097

Årets resultat har i år belastats med avskrivningar på uppskrivet belopp om 119 616 kr.

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

Not 1

TILLGÅNGAR

2018-12-31

2017-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9

29 275 547

29 739 743

Inventarier

Not 10

591 029

317 244

Summa materiella anläggningstillgångar

29 866 576

30 056 987

Summa anläggningstillgångar

29 866 576

30 056 987

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

0

0

Kundfordringar fakturering

0

0

Skattefordran

0

1 415

Fordran byggleverantörer

0

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

63 356

56 170

Summa kortfristiga fordringar

63 356

57 585

Kassa och bank

1 803 012

1 509 729

Summa omsättningstillgångar

1 866 368

1 567 314

SUMMA TILLGÅNGAR

31 732 944

31 624 301

BALANSRÄKNING

Tilläggsupplysningar

Not 1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatskapital

171 500

171 500

Uppskrivningsfond

15 951 375

16 070 991

Föreningens fond för yttre underhåll

0

0

Summa bundet eget kapital

16 122 875

16 242 491

Ansamlat resultat

Balanserat resultat

2 350 278

1 918 566

Årets resultat

188 324

312 096

Summa ansamlat resultat

2 538 602

2 230 662

Summa eget kapital

18 661 477

18 473 153

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån

Not 13

8 391 636

10 529 625

Summa långfristiga skulder

8 391 636

10 529 625

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

Not 13

3 777 899

2 020 008

Leverantörsskulder

375 162

114 595

Skatteskuld

9 577

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

14 956

15 268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

502 237

471 652

Summa kortfristiga skulder

4 679 831

2 621 523

Summa skulder

13 071 467

13 151 148

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

31 732 944

31 624 301

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	357 251	482 231
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar + avyttring	534 417	669 719
	891 668	1 151 950
Erhållen ränta	902	481
Erlagd ränta m.m.	-169 829	-170 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	722 741	981 815
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-5 771	87 658
Ökning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av långfristig skuld)	300 417	10 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	1 017 387	1 079 820
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp	-344 006	-99 250
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-344 006	-99 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av fastighetslån	-380 098	-380 008
Nya lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-380 098	-380 008
Årets kassaflöde	293 283	600 562
Bankmedel vid årets början	1 509 729	909 167
Bankmedel vid årets slut	1 803 012	1 509 729
	293 283	600 562

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014.

2018 har avskrivningar gjorts med ca 1,83% (1,83) av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,83
Installationer	10,0
Säkerhetsdörrar	4,0

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

Fordringar

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

Intäkter

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.

Kassaflödesanalys

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

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 1 337 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 3 279 957 kr.

Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Uppskattning och bedömning

Fastighetsförvaltning

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

Uppskjuten skatt

Föreningen gör bedömningen att inget skattemässigt överskott som överstiger historiska skattemässiga underskott kommer att uppkomma under överskådlig tid varför ingen latent skattefordran har bokförts.

Fastighetslån

Föreningen gör bedömningen att fastighetslånen ska ses som långfristiga trots att samtliga lån förfaller inom fem år. Föreningen avser att förlänga samtliga lån samt att banken även kommer att bevilja fortsatt finansiering.

Not	Beskrivning	2018	2017
Not 2	Hysesintäkter		
	Lokaler	476 124	483 281
	Garage och parkeringsplatser	164 360	178 287
		640 484	661 568
Not 3	Övriga intäkter		
	Överlåtelseavgifter	2 400	7 200
	Pantsättningsavgifter	1 050	2 800
	Försäkringsersättning	0	0
	Diverse intäkter	3 596	2 474
		7 046	12 474
Not 4	Reparationer (löpande underhåll)		
	Energideklaration	-31 875	0
	Underhåll fastighet	-386 766	-305 378
	Underhåll tvättutrymmen	-5 597	-34 176
	Underhåll yttre miljö samt snöröjning	-112 860	-78 314
		-537 098	-417 868
Not 5	Underhåll (planerat)		
	Renovering fastighet	0	0
		0	0
Not 6	Driftskostnader		
	El	-103 814	-86 886
	Uppvärmning	-582 897	-566 865
	Hyseskostnad maskiner	0	0
	Vatten	-221 378	-170 610
	Serviceavgift TV-nät	-6 896	-6 775
	Bredband	-130 524	-130 524
	Renhållning och städning	-215 528	-207 915
		-1 261 037	-1 169 575
Not 7	Förvaltningskostnader		
	Administrativ förvaltning	-142 170	-140 266
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	-19 345	-18 790
	Arvode & möteskostnader	-132 534	-123 482
	Soc. avg. Arvode & möteskostnader	-39 480	-37 068
		-333 529	-319 606

Not 8	Övriga omkostnader	2018	2017
	Hysesförlust	0	0
	Föreningsavgifter SBC	-6 440	-6 440
	Internetkostnader (Ny hemsida)	-27 485	0
	Fastighetsförsäkring	-71 333	-68 137
	Övriga omkostnader	-30 496	-20 028
		-135 754	-94 605
Not 9	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	21 149 934	21 258 193
	Årets utrangering	0	-179 442
	Årets anskaffningsvärde	0	71 183
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	21 149 934	21 149 934
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-7 832 294	-7 626 480
	Årets utrangering	0	188 254
	Årets avskrivningar enligt plan	-344 580	-394 068
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-8 176 874	-7 832 294
	<i>Ingående uppskrivningar</i>	4 426 103	4 545 719
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-119 616	-119 616
	<i>Utgående ackumulerade uppskrivningar</i>	4 306 487	4 426 103
	Bokfört värde byggnad	17 279 547	17 743 743
	Mark		
	Anskaffningsvärde mark	351 112	351 112
	<i>Uppskrivning</i>	11 644 888	11 644 888
	Bokfört värde mark	11 996 000	11 996 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 302 000	30 302 000
	Taxeringsvärde mark	12 289 000	12 289 000
	<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
	Lokaler	3 391 000	3 391 000
Not 10	Inventarier, Installationer & tvättstuga		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	563 759	562 413
	Årets utrangering	0	-97 904
	Årets inköp	344 006	99 250
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	907 765	563 759
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-246 515	-228 005
	Årets utrangering	0	35 965
	Årets avskrivningar enligt plan	-70 221	-54 475
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	-316 736	-246 515
	Bokfört värde inventarier	591 029	317 244

	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	24 155	23 021
Upplupna försäkringsintäkter	0	0
Övriga förutbet. kostnader	39 201	33 150
	63 356	56 171

Not 13 Långfristiga skulder - Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	0	0
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	8 391 636	10 529 625
Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen: Skulder till kreditinstitut (fastighetslån)	3 777 899	2 020 008

Långgivare och aktuellt ränta	Lånebelopp 2017-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2018 enligt låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
SEB 19528553 1,32%	500 000	2018-11-29	2019-11-28	20 000	480 000
SEB 19528588 1,29%	1 200 000	2018-03-28	2019-03-28	20 000	1 180 000
SEB 32335772 1,89 %	1 205 000	2017-06-28	2022-06-28	100 000	1 105 000
SEB 34199604 1,24 %	802 891	2017-12-19	2019-10-28	20 000	782 891
SW 2857017327 1,53%	3 839 992	2015-12-01	2020-11-25	80 004	3 759 988
SW 2857398107 1,33%	3 866 660	2016-03-29	2021-03-25	80 004	3 786 656
SW2857455022 1,0%	1 135 000	2016-04-12	2019-03-25	60 000	1 075 000
	12 592 643			380 008	12 169 535

* I samband med att ett lån löper ut äger banken en ensidig rätt att säga upp lånet.

	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Momsskuld	14 866	15 268
Övriga kortfristiga skulder	90	0
	<u>14 956</u>	<u>15 268</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna styrelsearvoden	120 476	116 246
Upplupna styrelsearvoden soc.avg	37 853	36 524
Upplupna räntor	3 428	1 728
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	178 757	182 571
Revisionskostnader	18 500	18 500
Övriga poster	143 223	116 083
	<u>502 237</u>	<u>471 652</u>

Not 16 Skulder för vilka säkerheter ställts

	2018-12-31	2017-12-31
	Utnyttjad ägenskapsåret kredit säkerhet	Utnyttjad Ställd kredit säkerhet
Övriga skulder från kreditinstitut	12 169 535	12 554 633
Säkerhet: Fastighetsinteckning	13 421 000	13 421 000
Inteckningar i eget förvar	123 000	123 000

Not 17 Ansvarstörbindelser

Inga

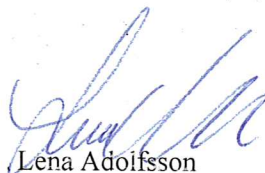
Inga

Underskrifter:

Järfälla 2019-05-15



Per-Åke Karlsson
Ordförande



Lena Adolfsson



Lena Danielsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-05-15



Per Lindblom
Auktoriserad revisor



Veronica Långsveds
Från föreningen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Nybergstvåan
Org.nr 713200-0642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nybergstvåan för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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 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 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 BRF Nybergstväan för räkenskapsåret 2018 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Järfälla den 15 maj 2019



Per Lindblom

Auktoriserad revisor