



2023

ÅRSREDOVISNING

BRF NÄSBYALLÉ

BRF Näsbyallé

Org.nr 716000-0639

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Näsbyallé får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

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. Föreningen har en relativt låg belåningsgrad och gjorde under 2023 amorteringar som motsvarar nära 15% av årsavgifterna. Den låga belåningen och de årliga amorteringarna skapar ekonomiskt utrymme för större underhållsprojekt i framtiden. Någon särskild fond för yttre underhåll finns inte. Kommande underhåll kan innebära 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 kassaflödesanalys.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2026
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna kan komma att påverkas ifall energipriserna ökar.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Täby.

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

Styrelsen

Åke Dovärn	Ordförande
Jonas Risberg	Vice ordförande
Boel Björklund	Ledamot
Johnnie Silfverhielm	Ledamot
Lena Sollerud	Sekreterare

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden

Revisorer

Henrik Moberg	Ordinarie Extern	Jesvint AB
Karin Grip	Ordinarie Intern	
Anette Larsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Anna Wahren	Sammankallande
Anette Larsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duvhöken 2	1952	Täby
Näsbypark 2:6	1952	Täby
Ormvråken 2	1952	Täby
Ormvråken 3	1952	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme och el, med möjlighet att komplettera med olja under mycket kalla perioder, eller när elpriserna är extremt höga.

Fastigheternas värdeår är 1952.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 715 m², varav 7 042 m² utgör lägenhetsyta och 673 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 120 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

1 rok - 23 stycken

2 rok - 45 stycken

3 rok - 49 stycken

4 rok - 3 stycken

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras.

Utfört underhåll	År
Godkänd OVK	2023
Godkänd radon-mätning	2023
Installation solpaneler	2023
Nya bergvärme-pumpar	2023
Nytt styrsystem bergvärme	2023
Målning tak termogarage	2023
OVK-åtgärder	2022
OVK-ombesiktning	2022
Fas 2 Bergvärme klar	2022
Uppdaterad förstudie solel	2022
Fas 1 bergvärme klar	2021
OVK-besiktning	2021
Genomgång fönster/dörrar	2021
Målningsbättringar trapphus	2020
Start uppbyggnad ny bergvärme	2020
Stamspolning	2019
Gemensam el IMD	2019
Ny elpanna	2019
Bokningssystem tvätt	2019
Förstudie solenergi	2018
Målning takplåtar vinkelhus	2018
Målning yttre träpartier	2017
Installation nytt fastighetsnät	2017
Nya stamventiler VS-system	2016
Nytt expansionskärl	2016
OVK besiktning	2015
Energideklaration	2015
Nya fönster och balkongdörrar	2015
Nya maskiner tvättstugor	2013, 2015
Kodlås	2014
Målning källarstråk	2014
Lekplats	2012
Stamreovering	2011-2012
Installation bergvärme	2011

Tak punkthus	2006
Nya entréportar	2005
Omputsning fasad	2003-2005
Ny dränering	2002
Målning trapphus	1999
Renovering balkonger	1993
Nytt tak vinkelhus	1986

Planerat underhåll, nya projekt

Löpande periodiskt underhåll
Fortsatt översyn och uppdatering skyddsrum
El-förstärkning termogarage
Fasader termogarage

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit AB
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Brf Näsbyallé
Lägenhetsförteckning	Storholmen Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning AB
Serviceavtal Bergvärme	Indoor/Climapac
Serviceavtal lås	Bergs Lås

Föreningens ekonomi

De fortsatt höga elpriserna, liksom ett högre ränteläge, gjorde att vi under 2023 inte kunde ha avgiftsfri månad i december, något som annars inträffat 9 av de senaste 12 åren.

Ekonomi påverkas av de höga elpriserna och styrelsen följer utvecklingen noga. Utvecklingen under andra halvåret 2023 innebar dock lägre prisnivå. Skulle elpriserna på nytt hamna på en hög nivå är en avgiftsökning inte utesluten.

Sedan 2018 ingår avgift för bredband i månadsavgiften och införandet av IMD-el under 2019 reducerar el- och bredbandskostnaderna för medlemmarna jämfört med egna abonnemang.

De viktigaste faktorerna som påverkar våra framtida medlemsavgifter är:

Energikostnader: Tack vare bergvärmens är vår energiförbrukning relativt låg. Solpaneler och effektivare bergvärmepumpar kommer att minska mängden inköpt el med cirka 25% jämfört med tidigare. Energikostnader är dock vår största enskilda kostnad även efter dessa åtgärder.

Räntekostnader: Nya låneomläggningar har medfört att genomsnittsräntan vid årets slut är 3.1% (förra året 2,0%). De låneomläggningar som gjorts under året har i huvudsak varit till rörlig ränta då de långa räntorna stigit kraftigt. Hälften av föreningens lån har långa bindningstider med relativt låg ränta, den andra hälften är till rörlig ränta. På kort sikt förväntas de rörliga räntorna sjunka.

Amorteringar: Vi fortsätter följa vår amorteringspolicy från 2012 och har under året amorterat drygt 660.000 vilket motsvarar över 15% av medlemsavgifterna. Under året har 2.000.000 kronor tagits upp i nytt lån för att finansiera solpaneler och energieffektivisering av bergvärmens.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Slutförande av underhåll av ventilationssystemet
- OVK godkännande
- Radon godkännande.
- Installation av solpaneler med kapacitet 83 kWp
- Nya pumpar bergvärmesystem
- Nytt styrsystem (bergvärmesystem)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter:	120
Överlåtelser under året:	10
Beviljade andrahandsuthyrningar:	6

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	159
Tillkommande medlemmar:	11
Avgående medlemmar:	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	163

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 904	4 876	4 386	4 345	4 352
Resultat efter finansiella poster	-650	-1 961	-867	-105	-438
Soliditet (%)	34,0	36,8	41,0	41,0	42,0
Årsavgift kr/m ² bostadsrättsyta	598	598	548	548	548
Lån kr/m ² bostadsrättsyta	2 753	2 564	2 516	2 595	2 679
Lån/m ² totalyta	2 513	2 340	2 292	2 369	2 446
Räntekänslighet (%)	5	4	5	5	5
Genomsnittlig skuldränta (%)	3	1	1	2	0
Kapitalkostnader kr/m ² totalyta	70	35	32	37	42
Elkostnad kr/m ² totalyta	207	212	189	110	99
Vattenkostnad kr/m ² totalyta	27	25	30	26	26
Energikostnad/ m ² totalyta	234	237	219	165	160
Sparande/m ² (kr)	156	95	76	172	141
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	86	88	90	89

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 042 kvm bostäder, 673 kvm lokaler och 7 715 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	224 145	4 117 665	16 237 416	-7 456 997	-1 960 852	11 161 377
Uppskrivningsfond			-203 272	203 272		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 960 852	1 960 852	0
Årets resultat					-649 925	-649 925
Belopp vid årets utgång	224 145	4 117 665	16 034 144	-9 214 577	-649 925	10 511 452

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-9 214 578
Årets resultat	-649 925
	-9 864 503

Behandlas så att

Uppskrivningsfond	203 272
I ny räkning överföres	-10 067 775
	-9 864 503

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 904 204	4 876 290
Övriga rörelseintäkter	3	350 700	13 258
Summa rörelseintäkter		5 254 905	4 889 548
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 525 848	-4 639 583
Övriga externa kostnader	5	-256 130	-332 656
Personalkostnader	6	-249 015	-251 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 351 600	-1 358 567
Summa rörelsekostnader		-5 382 593	-6 582 269
Rörelseresultat		-127 688	-1 692 721
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 484	367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 721	-268 498
Summa finansiella poster		-522 237	-268 131
Resultat efter finansiella poster		-649 925	-1 960 852
Resultat före skatt		-649 925	-1 960 852
Årets resultat		-649 925	-1 960 852

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 593 986	28 735 853
Inventarier	9	0	59 567
Summa materiella anläggningstillgångar		28 593 986	28 795 420
Summa anläggningstillgångar		28 593 986	28 795 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 358	4 253
Övriga fordringar	10	450 896	155 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	98 103	92 186
Summa kortfristiga fordringar		553 357	252 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 757 925	1 283 878
Summa kassa och bank		1 757 925	1 283 878
Summa omsättningstillgångar		2 311 282	1 536 296
SUMMA TILLGÅNGAR		30 905 268	30 331 716

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 341 810	4 341 810
Uppskrivningsfond		16 034 144	16 237 416
Summa bundet eget kapital		20 375 954	20 579 226
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 214 578	-7 456 998
Årets resultat		-649 925	-1 960 852
Summa fritt eget kapital		-9 864 503	-9 417 850
Summa eget kapital		10 511 451	11 161 376
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	8 213 351	8 510 855
Summa långfristiga skulder		8 213 351	8 510 855
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	11 175 747	9 544 231
Leverantörsskulder		192 482	248 430
Skatteskulder		19 158	10 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	793 079	856 066
Summa kortfristiga skulder		12 180 466	10 659 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 905 268	30 331 716

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-649 925	-1 960 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 351 600	1 358 567
Betald skatt		-3 007	-176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		698 668	-602 461
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-105	-2 394
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 917	-3 501
Förändring av leverantörsskulder		-55 948	-171 601
Förändring av kortfristiga skulder		-346 496	21 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten		290 202	-758 901
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 150 166	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 150 166	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	960 000
Amortering av lån		-665 988	-590 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 334 012	369 012
Årets kassaflöde		474 048	-389 889
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 283 878	1 673 767
Likvida medel vid årets slut		1 757 926	1 283 878

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregler gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Egna lägenheter/lokaler	20 år
Byggnader	57 år
Fastighetsrenoveringar	20 år
Värmeanläggning	25 år
Stambyte	30 år
Balkong/terrass	30 år
Tak	30 år
Markanläggningar	20 år
Port/säkerhetsdörr	10 år
Solcellerna	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 210 092	4 210 092
Hyror lokaler och förråd	33 612	38 813
Hyror parkeringar och garage	198 512	198 325
Elintäkter	402 085	382 919
Öresutjämning	14	-2
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	20 449	35 233
Påminnelseavgifter	-300	60
Avgift andrahandsupplåtelse	39 740	10 849
	4 904 204	4 876 289

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elstöd	346 003	0
Övriga intäkter	4 698	13 258
	350 701	13 258

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, avtal	51 151	45 557
Fastighetsskötsel, beställning	9 864	7 862
Gård- och trädgårdsskötsel	126 259	131 986
Snöröjning och sandning	80 268	37 876
Städning, avtal	154 198	149 118
Städning, beställning	0	618
Besiktningar	19 875	14 546
Serviceavtal	0	9 011
Förbrukningsmaterial	17 900	35 267
Radonåtgärder	0	2 200
Reparationer	139 541	102 081
Periodiskt underhåll	503 842	1 337 782
Olja	0	303 074
El	1 596 727	1 632 230
Vatten	209 410	196 460
Sophämtning och renhållning	157 060	176 271
Avläsning mediaförbrukning	15 506	18 260
Fastighetsförsäkring	85 125	80 527
Markhyra, vägavgift och avgäld	1 900	0
Kabel-TV	0	15 993
Bredband	142 132	136 174
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	215 090	206 690
	3 525 848	4 639 583

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	10 575	0
Inkassering avgift/hyra	1 530	525
Revisionsarvode extern revisor	35 000	32 500
Föreningskostnader	13 530	25 358
Förvaltningsarvode, ekonomi	117 076	104 100
Förvaltningsarvode, drift	26 173	23 254
Förvaltningsarvode, beställning	11 610	12 861
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	27 162	45 524
Projektarvode	0	69 188
Bankkostnader	7 973	7 321
Övriga kostnader	5 500	12 026
	256 129	332 657

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelse och internrevisor	216 150	218 450
Sociala kostnader	32 865	33 014
	249 015	251 464

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Egna lägenheter och lokaler	0	11 899
Byggnad	287 740	275 841
Avskr. värmesystem K3	0	48 269
Förbättringar	999 174	872 146
Avskr. markanläggning	5 119	90 846
Inventarier	59 567	59 565
	1 351 600	1 358 566

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 641 087	51 641 087
Nyanskaffningar	1 150 166	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 791 253	51 641 087
Ingående avskrivningar	-22 905 234	-21 606 232
Årets avskrivningar	-1 292 033	-1 299 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 197 267	-22 905 234
Utgående redovisat värde	28 593 986	28 735 853
Taxeringsvärden byggnader	80 079 000	80 079 000
Taxeringsvärden mark	71 362 000	71 362 000
	151 441 000	151 441 000

Not 9 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	793 873	793 873
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	793 873	793 873
Ingående avskrivningar	-734 305	-674 740
Årets avskrivningar	-59 568	-59 565
Utgående ackumulerade avskrivningar	-793 873	-734 305
Utgående redovisat värde	0	59 568

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	158 986	155 979
Skattefodran	291 111	0
Övriga fordringar	799	0
	450 896	155 979

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	75 938	69 938
Mediaavläsning	1 280	1 369
Bredband	20 880	20 879
	98 098	92 186

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	1,67	2028-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB	4,64	2024-10-28	1 212 500	1 362 500
SEB	0,96	2027-11-28	1 212 500	1 362 500
SEB	4,64	2024-10-28	1 081 250	1 118 750
SEB	4,64	2024-11-29	722 961	747 957
SEB	4,63	2024-03-28	708 377	733 373
SEB	1,04	2027-07-28	1 071 875	1 109 375
SEB	4,72	2024-05-28	695 878	720 874
SEB	4,66	2024-04-28	718 793	743 789
SEB	1,67	2028-09-28	750 000	750 000
SEB	4,59	2023-09-28	2 320 000	2 326 000
SEB	1,40	2026-12-28	4 009 964	4 119 968
SEB	3,32	2023-07-28	960 000	960 000
SEB	4,66	2024-04-28	1 925 000	0
			19 389 098	18 055 086
Kortfristig del av långfristig skuld			555 984	830 988

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 609 169 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 002 060	22 002 060
	22 002 060	22 002 060

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Arvoden	152 434	152 434
Sociala avgifter	47 895	47 895
Ränta	6 860	4 021
Avgifter och hyror	376 282	399 407
El	209 609	252 309
	793 080	856 066

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Täby

Åke Dovärn
Ordförande

Jonas Risberg
Vice ordförande

Boel Björklund
Ledamot

Lena Sollerud
Sekreterare

Johnnie Silfverhielm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Henrik Moberg
Extern revisor

Karin Grip
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BOEL BJÖRKLUND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 0b46d8a0d14d9e1a44f79befcfc319d15a2a2xxx

IP: 194.237.xxx.xxx

2024-04-08 09:42:57 UTC



NILS ÅKE DOVÄRN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2ba30a025c017675fa7b0ec3527d40445e2bxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-04-08 10:28:35 UTC



Lena Ingegerd Elisabeth Lesse (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f2825c0ee31f9a34d4c5f209c2b0265f423fxxx

IP: 94.140.xxx.xxx

2024-04-10 09:45:01 UTC



JONAS RISBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 90fa2a8643e5475630806cb9c7638322164bxxx

IP: 62.28.xxx.xxx

2024-04-10 12:59:53 UTC



Johnnie Silfverhielm (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 65ae75c76dfbc1c57467f1e4fde2e40f6addxxx

IP: 89.253.xxx.xxx

2024-04-11 09:04:28 UTC



Karin Lovisa Grip (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 8d3dc6cf194cbb474dff7b0c90896a0d21f6xxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-04-11 12:30:07 UTC



Penneo dokumentnyckel: OM4Y0-UKIHD-M4GDL-B4ZGE-MUC3K-KOUCE

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Henrik Moberg

Extern Revisor

Serienummer: 947c7137f227aede05117d3b231a6bb159f0xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2024-04-15 07:24:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Karin Grip

Medlemsrevisor Brf Näsbyallé

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, org nr 716000-0639

Revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2023

I egenskap av medlemsrevisor i Bostadsrättsföreningen Näsbyallé, avges härmed följande revisionsberättelse.

Jag har tagit del av årsredovisning, stämmoprotokoll och styrelseprotokoll hänförliga till räkenskapsåret 2023. Jag har även haft möte med representant för styrelsen för genomgång och diskussion kring den erhållna dokumentationen jämte styrelsens förvaltning i övrigt.

Min granskning har skett i samråd med föreningens externa revisor. Resultatet av min granskning har inte givit anledning till anmärkning och jag tillstyrker att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Täby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Grip

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karin Lovisa Grip (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 8d3dc6cf194cbb474dff7b0c90896a0d21f6xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-04-15 07:41:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Näsbyallé

Org.nr 716000-0639

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Näsbyallé för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 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 revisionsmed 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. 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 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 Näsbyallé för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Täby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Henrik Moberg (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 947c7137f227aede05117d3b231a6bb159fxxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2024-04-15 07:23:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**