



Årsredovisning 2016

Brf Nyboda 1

Org. 769624-2622

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Nyboda 1, Nybodagatan 10, 171 42 Solna
styrelsen@brfnyboda1.se
www.brfnyboda1.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Nyboda 1 i Solna kommun förvärvades 2012-10-15. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Nybodagatan 10 och 12. Fastigheten byggdes 1957 och har värdeår 1957.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 803 kvm, varav 5 654 kvm utgör lägenhetsyta och 1 149 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök
30 st 2 rum och kök
21 st 3 rum och kök
7 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
7 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 60 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt.

Föreningen har 7 lokaler varav 2 är outhyrda källarlokalerna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten upprättades 2012 och sträcker sig över en 10-årsperiod. Den tekniska beskrivningen används som underlag för underhållsåtgärder och uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nytt bokningssystem tvättstuga	2013
Relining VA-stammar kök	2014
Utbyte av elstammar och -centraler	2014

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Nordstaden AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-12-12.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 90 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 91. Under året har två överlåtelser skett och en upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Böhlén	ledamot/ordf.
Åsa Lindblom	ledamot/kassör
Per Agerman	ledamot/sekr (tom mars 2017)
Angelica Håkansson-Lind	ledamot
Nicolas Nagou	ledamot
Ulf Brännlund	ledamot
Albert Bruhner	suppleant
Marko Bogdanovic	suppleant

Till **revisor** har Erik Davidsson, Borevision Revisionsbyrå valts.

Ann Pettersson har valts som förtroenderevisor.

Valberedningen består av Isabelle Westerlund och Ylva Westerlund varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Reliningen av köksavloppen slutfördes i februari 2016 efter uppföljande kontroller av entreprenören. Garantitiden löper från detta datum.

Slutförandet av det omfattande arbetet med fönster, tak och terrasser kom att präglade merparten av året. Slutbesiktningar hölls under fjärde kvartalet 2016. Nya fönster och ventilationsintag har installerats i samtliga lägenheter. Vidare har en ny skorsten uppförts för att förbättra draget i de öppna spisarna.

Terrassen på åttonde våningen har gjutits om och nytt räcke samt pergola har uppförts. Fasaden på våning åtta har även fått ny puts. På taket har den gamla avvattningsrännan lagts igen. Fastighetens stuprör och hängrännor har delvis bytts ut.

Under hösten har en ventilationskontroll (OVK) samt en brandskyddsinspektion utförts.

Föreningen har under 2016 köpt in en ny tvättmaskin, den har i årsboks slutet tagits upp som en inventarie för avskrivning.

Föreningens resultat för år 2016 är - 36 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var 2 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen haft högre kostnader för underhåll och reparationsarbeten i fastigheten. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år. Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 986 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet +950 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med -7 264 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året genomfört större underhållsarbeten samt amorterat. Totalt har föreningen amorterat 240 Kkr och lagt ner 12 643 Kkr i investeringar. Föreningen upplät under 2016 en hyresrätt till bostadsrätt till ett pris av 3 480 Kkr vilket ökade föreningens kassalikviditet.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomfört underhåll 2016

Fortlöpande underhåll

Händelser efter räkenskapsåret

Ett antal uppföljande åtgärder efter det stora underhållsprojektet beräknas slutföras under första kvartalet 2017.

Föreningen har förhandlat om räntevillkoren för ett av lånen (rörliga tremånaderslånet) och i samband med detta flyttat lånet till SBAB. Föreningen har ett bundet lån som löper ut under hösten 2017 där föreningen med största sannolikhet kommer ha möjlighet att sänka sina räntekostnader ytterligare.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 200 Kkr för perioden fram till 2022. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fläktbyte trapphus/tak	2017	200
Utbyte hissmaskin	2017-2022	1 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 255 462	2 660 392	643 872	-980 141	1 715
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			321 936		
Balanseras i ny räkning				-320 221	-1 715
Upplåtelser	1 845 356	1 634 644			
Årets resultat					-35 674
Belopp vid årets utgång	102 100 818	4 295 036	965 808	-1 300 362	-35 674

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	5 056	5 045	5 192	5 114	1 127
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-36	2	9	-213	-132
Soliditet, %	59,75	59,35	58,69	57,84	54,58
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	661	639	644	644	631
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 161	14 216	14 635	14 971	16 593
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 888	20 511	20 789	20 521	20 518
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,79	2,96	3,13	3,25	3,27
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,94	44,66	45,16	46,57	48,42

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 300 362
Årets resultat	<u>-35 674</u>
	-1 336 036
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	346 842
I ny räkning överförs	<u>-1 682 878</u>
	-1 336 036

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 055 811	5 044 971
Övriga rörelseintäkter	3	0	88 800
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 055 811	5 133 771
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 857 561	-1 855 338
Övriga externa kostnader	5	-242 427	-256 304
Personalkostnader	6	-80 011	-82 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-986 475	-953 821
Summa rörelsens kostnader		-3 166 474	-3 147 535
Rörelseresultat		1 889 337	1 986 236
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 872	70 664
Räntekostnader		-1 936 884	-2 055 186
Summa finansiella poster		-1 925 012	-1 984 522
Resultat efter finansiella poster		-35 674	1 715
Årets resultat		-35 674	1 715

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	173 311 753	155 605 853
Inventarier, verktyg och installationer	8	76 284	33 343
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	9	0	6 038 771
Summa materiella anläggningstillgångar		173 388 037	161 677 967
Summa anläggningstillgångar		173 388 037	161 677 967
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 784	13 420
Övriga fordringar		259 179	142 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	85 813	101 215
Summa kortfristiga fordringar		355 776	257 254
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	0	10 135 846
Summa kortfristiga placeringar		0	10 135 846
Kassa och bank		3 639 984	768 357
Summa omsättningstillgångar		3 995 760	11 161 457
SUMMA TILLGÅNGAR		177 383 797	172 839 424

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

106 395 854

102 915 854

Yttre fond

965 808

643 872

Summa bundet eget kapital

107 361 662

103 559 726

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 300 362

-980 141

Årets resultat

-35 674

1 715

Summa fritt eget kapital

-1 336 036

-978 426

Summa eget kapital

106 025 626

102 581 300

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

69 220 000

69 460 000

Övriga skulder

12

27 800

27 800

Summa långfristiga skulder

69 247 800

69 487 800

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

150 381

6 940

Aktuell skatteskuld

13 705

8 155

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 946 285

755 229

Summa kortfristiga skulder

2 110 371

770 324

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

177 383 797

172 839 424

KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 889 338	1 986 237
Avskrivningar	986 475	953 821
Erhållen ränta mm	11 872	70 664
Erlagd ränta	-1 936 884	-2 055 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	950 801	955 536
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 636	31 509
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-101 159	-55 899
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	143 441	-123 730
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 196 606	197 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 192 325	1 005 029
Investeringsverksamheten		
Omklassificering pågående arbeten	6 038 771	0
Förvärv av byggnader och mark	0	-2 650 883
Förvärv av pågående nyanläggningar	-18 682 209	-3 758 069
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 696 544	-6 408 952
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 480 000	2 910 000
Amortering långfristiga lån	-240 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 240 000	2 870 000
Förändring av likvida medel	-7 264 219	-2 533 923
Likvida medel vid årets början	10 904 203	13 438 126
Likvida medel vid årets slut	3 639 984	10 904 203

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade gentemot föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av i nedan komponenter:

Stomme 130 år

Stammar 20 år

Tak/Fönster 30 år

Fasad 50 år

Inre ytskikt BRF 130 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt /Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dess värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Hyresintäkter bostäder	739 659	849 757
	Årsavgifter bostäder	3 229 470	3 121 956
	Hyresintäkter lokaler	1 069 234	1 039 679
	Övriga intäkter	17 448	33 579
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 055 811	5 044 971
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Försäkringsersättningar	0	88 800
	Summa övriga rörelseintäkter	0	88 800
Not 4	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel, grundavtal	52 837	84 399
	Städ	118 499	91 908
	Snöröjning och sandning	24 562	12 644
	Reparationer och underhåll	200 011	236 406
	Fastighetsel	170 036	138 440
	Fjärrvärme	806 096	767 414
	Vatten	78 726	88 738
	Sophämtning	41 663	43 660
	Övriga driftkostnader	107 784	144 313
	Försäkringspremier	92 447	88 529
	Fastighetsskatt/avgift	164 900	158 887
	Summa driftkostnader	1 857 561	1 855 338
Not 5	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kameral förvaltning, grundavtal	103 221	100 292
	Revisionsarvode	20 549	19 526
	Konsultarvoden	30 419	41 831
	Serviceavg till brf-organisation	4 815	4 815
	Övriga försäljningskostnader	41 200	35 560
	Övriga kostnader	42 223	54 280
	Summa övriga externa kostnader	242 427	256 304
Not 6	Personal	2016	2015
	Styrelsen:		
	Styrelsearvoden	61 715	66 750
	Sociala avgifter	18 296	15 322
		80 011	82 072

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	158 202 985	155 552 102
	Omklassificering pågående arbete	18 682 210	2 650 883
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 885 195	158 202 985
	Ingående avskrivningar	-2 597 132	-1 652 618
	Årets avskrivningar	-976 310	-944 514
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 573 442	-2 597 132
	Utgående redovisat värde	173 311 753	155 605 853
	Redovisat värde byggnader	114 866 981	97 161 081
	Redovisat värde mark	58 444 772	58 444 772
	Summa redovisat värde	173 311 753	155 605 853
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	115 614 000	107 312 000
	varav byggnader:	60 800 000	53 800 000
Not 8	Installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	46 537	46 537
	Årets anskaffningar	53 106	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 643	46 537
	Ingående avskrivningar	-13 194	-3 887
	Årets avskrivningar	-10 165	-9 307
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 359	-13 194
	Utgående redovisat värde	76 284	33 343

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5-10 år.

Not 9	Pågående arbeten	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	6 038 771	2 280 702
	Inköp	0	3 758 069
	Omklassificeringar	-6 038 771	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 038 771
	Utgående redovisat värde	0	6 038 771

NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	71 617	68 312
	Förutbetald kabel-tv	2 871	0
	Övriga förutbetalda kostnader	11 325	32 903
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 813	101 215

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2016-12-31	2015-12-31
	Kategori		
	Fasträntekonto LF	0	10 135 846
	Summa övriga kortfristiga placeringar	0	10 135 846

Not 12	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Deposition lokalhyresgäst	27 800	27 800
	Amortering efter 5 år	69 220 000	69 460 000
	Summa långfristiga skulder	69 247 800	69 487 800

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2016-12-31
Länsförsäkringar bank	2017-02-01	2,00	13 211 434
Länsförsäkringar bank	2020-09-30	2,02	18 669 522
Länsförsäkringar bank	2017-09-30	3,30	18 669 522
Länsförsäkringar bank	2019-09-30	3,68	18 669 522
Summa långfristiga skulder			69 220 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	624 061	523 135
	Upplupen elkostnad	13 615	14 855
	Upplupen fjärrvärmekostnad	106 285	97 250
	Övriga upplupna kostnader	1 202 324	119 989
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 946 285	755 229

NOTER

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa ställda säkerheter	72 000 000	72 000 000

Solna



Birgitta Böhlin



Nicolas Nagou



Angelina Håkansson-Lind



Åsa Lindblom



Ulf Brännlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den **30 mars 2017**



Erik Davidsson

BoRevision AB



Ann Pettersson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyboda 1, org.nr. 769624-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 1 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyboda 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30 mars 2017



Erik Davidsson

BoRevision AB



Ann Pettersson

Förtroendevald revisor