Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Nyboda 1

Org.nr 769624-2622

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation
Brf Nyboda 1, c/o Agerman, Nybodagatan 10, 171 42 Solna
styrelsen@brfnyboda1.se
www.brfnyboda1.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08 – 522 15 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

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 6 369 kvm, varav 5 220 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 59 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt.

Föreningen har 7 lokaler varav 2 är outhyrda källarlokaler.

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
** Huvudentreprenaderna är avslutade under hösten 2014 men vissa kompletteringar sker i början av 2015*	

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Nordstaden AB.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte 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 91 medlemmar. Nyinkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som avgått under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 90. Under året har 11 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 10 bostadshyresgäster.

90

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-05, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Birgitta Böhlin	ledamot/ordf
Åsa Lindblom	ledamot/kassör
Per Agerman	ledamot/sekr
Angelina Håkansson-Lind	ledamot
Nicolas Nagou	ledamot

Följande ledamöter och suppleanter har varit delaktiga i styrelsen en del av verksamhetsåret och från ordinarie föreningsstämma den 2015-05-05:

Ingemar Cedergren, *ledamot (tom mars 2016)*
Anna-Lena Wejderman, *ledamot (tom jan 2016)*
Bo Tidgren, *suppleant (tom mars 2016)*
Mariana Ling, *suppleant (tom okt 2015)*

Till ***revisor*** har Erik Davidsson på BoRevision valts och som förtroendevald revisor har Ann Pettersson valts.

Valberedningen består av Ulf Brännlund och Ylva Westerlund.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen arbetat med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gått vidare med renoveringsprojektet gällande fönster, tak och terrasser. Medlemmarna röstade för styrelsens förslag vid en extrastämma den 9 april 2015. Budgeten för projektet är drygt 17 Mkr. Kostnaderna är högre än i den ekonomiska planen vilket bland annat beror på valet att byta ut samtliga fönster samt terrassbetong, -räcke och -pergola. Föreningen har anlitat Sweco som projektledare och Nordstaden som entreprenör (totalentreprenad).

Föreningens första bundna lån löpte ut under hösten. Detta har omförhandlats till ett nytt femårigt lån till lägre ränta hos Länsförsäkringar som är föreningens bank sedan 2012.

Föreningen har under året upplåtit en tidigare hyreslägenhet som bostadsrätt.

Stadgarna ändrades vid extra samt ordinarie stämma under våren. Detta för att bland annat kunna ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning. Denna ligger för närvarande på 4 450 kronor per år.

Händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen arbetar med ett förslag om att erbjuda medlemmarna gruppanslutning för tele, tv och bredband.

Styrelsen har också inlett en utredning om vinds- samt källarutrymmen kan utnyttjas på bättre sätt, exempelvis genom utökad bostadsyta. Båda förslagen blir i så fall föremål för framtida stämmobeslut.

Föreningen har upplåtit och sålt en lägenhet under 2016.

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 på nästa sida.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterbyte, tak, terasser, rökgångar	Pågående och fortsätter under 2016	17 000
Översyn element i lägenheter	2016	-
Källartrappa, reparation	2017	100
Fläktbyte trapphus	2017	200
Maskinbyte tvättstuga	2016-2022	80
Utbyte hissmaskin	2016-2022	1 000

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat för år 2015 är + 1 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på +9 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 953 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 954 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en 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 kassaflöde med – 2 533 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har genomfört investeringar i fastigheten om 6,4 Mkr samt upplåtit en lägenhet som har inbringat 2,9 Mkr.

Föreningen har sedan tidigare sparade medel och efter årets investeringar har föreningen 10 Mkr att använda i likvida medel. Det överskottskapital som föreningen har i likvida medel kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

För att se hur föreningens likviditet i övrigt har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	5 044	5 248	5 114	1 127
Resultat efter finansiella poster, Kkr	1	9	-213	-132
Soliditet, %	59%	59%	58%	55%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	639	644	644	631
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 216	14 635	14 971	16 593
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 511	20 789	20 521	20 518
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,96%	3,13%	3,25%	3,27%
Fastighetens belåningsgrad, % *	45%	45%	47%	48%

*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	-980 141
Årets resultat	1 715
	-978 426
Styrelsen föreslår att	
Avsättning till yttre fond	321 936
I ny räkning överföres	- 1 300 362
	-978 426

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 044 972	5 192 414
Övriga rörelseintäkter	2	88 800	55 591
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 133 772	5 248 005
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 855 338	-2 029 872
Övriga externa kostnader	4	-256 304	-227 311
Personalkostnader	5	-82 072	-84 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-953 821	-771 839
Summa rörelsens kostnader		-3 147 535	-3 113 689
Rörelseresultat		1 986 237	2 134 316
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		70 664	88 842
Räntekostnader		-2 055 186	-2 214 268
Summa finansiella poster		-1 984 522	-2 125 426
Resultat efter finansiella poster		1 715	8 890
Årets resultat		**1 715**	**8 890**

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	155 605 853	153 899 484
Inventarier, verktyg och installationer	7	33 343	42 650
Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	8	6 038 771	2 280 702
Summa materiella anläggningstillgångar		161 677 967	156 222 836
Summa anläggningstillgångar		161 677 967	156 222 836
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 420	44 929
Övriga fordringar		142 619	82 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	101 215	105 114
Summa kortfristiga fordringar		257 254	232 779
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	10 135 846	10 065 212
Summa kortfristiga placeringar		10 135 846	10 065 212
Kassa och bank		768 357	3 372 914
Summa omsättningstillgångar		11 161 457	13 670 905
SUMMA TILLGÅNGAR		**172 839 424**	**169 893 741**

BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatser		100 255 462	98 725 534
Upplåtelseavgifter		2 660 392	1 280 320
Yttre fond		643 872	321 936
Summa bundet eget kapital		103 559 726	100 327 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-980 141	-667 095
Årets resultat		1 715	8 890
Summa fritt eget kapital		-978 426	-658 205
Summa eget kapital		102 581 300	99 669 585
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	69 460 000	69 500 000
Övriga skulder	13	27 800	27 800
Summa långfristiga skulder		69 487 800	69 527 800
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 940	130 670
Aktuell skatteskuld		8 155	13 092
Övriga skulder		0	18 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	755 229	533 824
Summa kortfristiga skulder		770 324	696 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**172 839 424**	**169 893 741**
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		72 000 000	72 000 000
		72 000 000	72 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 986 237	2 134 315
Avskrivningar	953 821	771 839
Erhållen ränta mm	70 664	88 842
Erlagd ränta	-2 055 186	-2 214 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	955 536	780 728
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	31 509	-44 929
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-55 899	-76 127
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-123 730	-29 119
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	197 613	93 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 005 029	724 236
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-2 650 883	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-46 537
Förvärv av pågående nyanläggningar	-3 758 069	-2 280 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 408 952	-2 327 239
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 910 000	0
Amortering långfristiga lån	-40 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 870 000	-2 500 000
Förändring av likvida medel	-2 533 923	-4 103 003
Likvida medel vid årets början	13 438 126	17 541 128
Likvida medel vid årets slut	**10 904 203**	**13 438 126**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisingsprinciperna 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 ca 130 år
Stammar ca 20 år
Inre ytskikt BRF ca 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 1 243 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. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	**Årsavgifter och hyresintäkter**	**2015**	**2014**
	Hyresintäkter bostäder	849 757	906 955
	Årsavgifter bostäder	3 121 956	3 105 000
	Hyresintäkter lokaler	1 039 677	1 162 467
	Övriga intäkter	33 581	17 992
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 044 971	5 192 414

Not 2	**Övriga rörelseintäkter**	**2015**	**2014**
	Övr ersättn och intäkter	0	55 591
	Försäkringsersättningar	88 800	0
	Summa övriga rörelseintäkter	88 800	55 591

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel, grundavtal	84 398	78 166
	Städ	91 907	48 958
	Snöröjning och sandning	12 643	7 132
	Reparationer och underhåll	211 502	245 436
	Fastighetsel	138 439	225 368
	Fjärrvärme	767 414	765 760
	Vatten	88 738	100 884
	Sophämtning	43 660	52 648
	Övriga driftkostnader	169 221	113 617
	Självrisk	0	155 552
	Försäkringspremier	88 529	79 258
	Fastighetsskatt/avgift	158 887	157 093
	Summa driftkostnader	1 855 338	2 029 872

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Kameral förvaltning, grundavtal	100 290	97 110
	Revisionsarvode	19 527	20 000
	Konsultarvoden	41 831	68 658
	Serviceavgift till medlemsorganisation	4 815	4 815
	Övr försäljningskostnader	35 560	0
	Övriga kostnader	54 281	36 728
	Summa övriga externa kostnader	256 304	227 311

Not 5	Personal	2015	2014

Löner, ersättningar m.m.

Arvoden och sociala kostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen:		
Styrelsearvoden	66 750	66 600
Sociala avgifter	15 322	18 067
	82 072	84 667

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	155 552 102	155 552 102
	Omklassificering pågående arbete	2 650 883	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 202 985	155 552 102
	Ingående avskrivningar	-1 652 618	-884 666
	Årets avskrivningar	-944 514	-767 952
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 597 132	-1 652 618
	Utgående redovisat värde	155 605 853	153 899 484
	Redovisat värde byggnader	97 161 081	95 454 712
	Redovisat värde mark	58 444 772	58 444 772
	Summa redovisat värde	155 605 853	153 899 484
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	107 312 000	107 312 000
	varav byggnader:	53 800 000	53 800 000

Not 7	Installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	46 537	0
	Årets anskaffningar	0	46 537
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 537	46 537
	Ingående avskrivningar	-3 887	0
	Årets avskrivningar	-9 307	-3 887
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 194	-3 887
	Utgående redovisat värde	33 343	42 650

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 8	Pågående arbeten	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 280 702	0
	Inköp	3 758 069	2 280 702
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 038 771	2 280 702
	Utgående redovisat värde	6 038 771	2 280 702

Pågående arbeten avser tak, fasad, fönster och rökgångar.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbet försäkringspremier	68 312	65 592
	Förutbetald fastighetsskötsel	0	16 243
	Övriga förutbetalda kostnader	32 903	23 279
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 215	105 114

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2015-12-31	2014-12-31
	Fasträntekonto LF	10 135 846	10 065 212
	Summa övriga kortfristiga placeringar	10 135 846	10 065 212

Avser fasträntekonto 3 månader Länsförsäkringar

Not 11 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	98 725 534	1 280 320	321 936	-667 095	8 890
Årets inbetalda insatser	1 529 928	1 380 072	0	0	0
Disp. av fg. års resultat	0	0	321 936	-313 046	-8 890
Årets vinst					1 715
Belopp vid årets utgång	**100 255 462**	**2 660 392**	**643 872**	**-980 141**	**1 715**

Not 12	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering efter 5 år	69 460 000	69 500 000
	Summa långfristiga skulder	69 460 000	69 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Skuld per 2015-12-31
Länsförsäkringar	2016-02-02	1,62	13 451 434
Länsförsäkringar	2017-09-30	3,30	18 669 522
Länsförsäkringar	2020-09-30	2,02	18 669 522
Länsförsäkringar	2019-09-30	3,68	18 699 522
Summa			**69 490 000**
Summa långfristiga skulder			**69 490 000**

Not 13	Övriga långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Deposition lokalhyresgäst	27 800	27 800

90

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	523 135	328 946
	Upplupen elkostnad	14 855	11 868
	Upplupen fjärrvärmekostnad	97 250	115 722
	Övriga upplupna kostnader	119 989	77 288
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	755 229	533 824

Solna 29/4-16

Per Ågerman Nicolas Nagou

Angelina Håkansson-Lind Åsa Lindblom Birgitta Böhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2016.

BoRevision AB

Ann Pettersson
Förtroendevald revisor

Erik Davidsson
BoRevision

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 1 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nyboda1 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4 maj 2016

Ann Pettersson	Erik Davidsson
Förtroendevald revisor	BoRevision AB