

Årsredovisning

Brf Nyboda 1

769624-2622

Styrelsen för Brf Nyboda 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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 om totalt 4918 kvm och 9 med hyresrätt om totalt 736 kvm. Föreningen har 6 lokaler varav 2 är outhyrda källarlokal.

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

Nytt bokningssystem tvättstuga	2013
Relining VA- stammar kök	2014
Utbyte av elstammar och centraler	2014
Underhåll tak/terrass	2016
Fönsterbyte	2016
Underhåll ventilation	2016
Installation av matavfallsmolok	2017

Föreningen har bytt fastighetsförvaltare och i december 2018 tecknat ett avtal om fastighetsskötsel med Fastighetsägarna Service Stockholm AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Delagott Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-25.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 85 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 86. Under året har 5 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

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

Albert Bruhner	Ordförande
Gill Norberg	Kassör
Tommy Lindström	Sekreterare
Marko Bogdanovic	Ledamot
Claes Morath	Ledamot
Christina Dahl	Ledamot
Feyza Bilici Kocak	Suppelant
(avgick 2018-10-11)	
Bengt Ekdahl	Suppelant

Till revisor har stämman valt Erik Davidsson.
Birgitta Böhlin har valts som förtroenderevisor.

Valberedningen har under 2018 bestått av Åsa Lindblom och Ylva Westerlund.

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.

Väsentliga händelser

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att förbättra ekonomin i föreningen genom att omförhandla ytterligare två lån som flyttats från SBAB Bank till SEB för att ytterligare sänka räntorna.

Styrelsen har under året arbetat förberedande och med upphandlingar inför att byta hissar under 2019 och att uppdatera föreningens underhållsplan med undersökningar av fastighetens skick på flertalet delar.

Trivselgruppen har omvandlat ett gemensamhetsutrymme på vinden till en Takterrass för allas nytta och nöje samt utarbetat instruktion för nyttjandet av denna.

Underhåll som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden tagits upp som en installation för avskrivning:

-Bytt ut delar och förbättrat stuprör runt fastigheten.

Planerat underhållsbehov

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kr.
Renovering fasad och fönsterrenovering bottenplan	2019-2020	ca 0,7 milj. kr
Hissbyte	2019-2020	ca 2,5 milj. kr

Föreningen har sitt säte i Solna, Stockholm.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	.1401-1412
Nettoomsättning, Kkr	5 058	5 058	5 056	5 045	5 192
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-14	-382	-36	2	9
Soliditet, %	60	60	60	59	58
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	651	651	651	639	644
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 780	14 053	14 161	14 216	14 635
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 447	20 447	20 447	20 511	20 789
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,9	2,5	2,8	3	3,1
Fastighetens belåningsgrad, % **	40	40	40	45	45

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 100 818	4 295 036	1 312 650	-1 682 878	-381 889
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-381 889	381 889
Avsättning till yttre fond			346 842	-346 842	
Årets resultat					-14 312
Belopp vid årets utgång	102 100 818	4 295 036	1 659 492	-2 411 609	-14 312

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 411 609
Årets resultat	-14 312
Summa	-2 425 921

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	346 842
Balanseras i ny räkning	-2 772 763
Summa	-2 425 921

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 057 948	5 058 607
Övriga rörelseintäkter		40 133	
Summa rörelseintäkter		5 098 081	5 058 607
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 098 693	-1 969 414
Övriga externa kostnader	4	-175 979	-195 277
Personalkostnader	5	-90 291	-84 464
Avskrivningar		-1 457 526	-1 450 049
Summa rörelsekostnader		-3 822 489	-3 699 204
Rörelseresultat		1 275 592	1 359 403
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			101
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 289 904	-1 741 393
Summa finansiella poster		-1 289 904	-1 741 292
Resultat efter finansiella poster		-14 312	-381 889
Resultat före skatt		-14 312	-381 889
Årets resultat		-14 312	-381 889

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	170 507 708	171 942 721
Inventarier, verktyg och installationer	7	117 695	140 209
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		170 625 403	172 082 930
Summa anläggningstillgångar		170 625 403	172 082 930
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar			4 247
Övriga fordringar		1 738	152 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	146 359	155 079
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		148 097	311 862
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 323 636	3 271 831
<i>Summa kassa och bank</i>		4 323 636	3 271 831
Summa omsättningstillgångar		4 471 733	3 583 693
SUMMA TILLGÅNGAR		175 097 136	175 666 623

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 395 854	106 395 854
Fond för yttre underhåll		1 659 492	1 312 650
Summa bundet eget kapital		108 055 346	107 708 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 411 609	-1 682 878
Årets resultat		-14 312	-381 889
Summa fritt eget kapital		-2 425 921	-2 064 767
Summa eget kapital		105 629 425	105 643 737
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		68 549 044	68 720 000
Övriga skulder		27 800	27 800
Summa långfristiga skulder		68 576 844	68 747 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	240 000	240 000
Leverantörsskulder		18 382	193 092
Aktuella skatteskulder		10 957	13 953
Övriga skulder		80 162	35 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	541 366	792 522
Summa kortfristiga skulder		890 867	1 275 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 097 136	175 666 623

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 275 592	1 359 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 457 526	1 450 049
Erhållen ränta	-	101
Erlagd ränta	-1 289 904	-1 741 393
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 443 214</i>	<i>1 068 160</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	163 765	43 916
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-384 219	-1 075 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 222 760	36 787
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-	-78 955
Förvärv av byggnader och mark	-	-65 986
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-144 941
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-170 956	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-170 956	-260 000
Årets kassaflöde	1 051 804	-368 154
Likvida medel vid årets början	3 271 830	3 639 984
Likvida medel vid årets slut	4 323 634	3 271 830

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Byggnaden skrivs av i nedan komponenter:

Typ	Nyttjandeperiod
Stomme	130 år
Stammar	20 år
Tak/Fönster	30 år
Fasad	50 år
Inre ytskikt BRF	130 år

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med RedU9,

Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i Skärvagsvålen I AB, vilket ägde fastigheten Nyboda 1, för 73 538 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 15 oktober 2012 för bokfört värde 78 512 000 kr till

bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten hade vid förvärvet ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 73 488 000 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Aktiebolaget Skärvagsvålen I AB likviderades under december 2013.

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 1 337 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. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	-743 451	-737 762
	Årsavgifter bostäder	-3 253 265	-3 253 271
	Hysesintäkter lokaler	-1 053 963	-1 039 560
	Övriga intäkter	-7 269	-28 015
		-5 057 948	-5 058 608
Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel, grundavtal	72 430	70 184
	Städ	41 272	116 504
	Snöröjning och sandning	7 673	23 154
	Reparationer och underhåll	402 499	268 404
	Fastighetsel	101 937	125 255
	Fjärrvärme	813 927	803 802
	Vatten	91 666	77 271
	Sophämtning	48 251	45 050
	Fastighetsskatt/avgift	168 393	165 607
	Bredband och kabel tv	155 125	71 731
	Försäkringspremier	98 233	96 056
	Övriga driftkostnader	97 289	106 396
		2 098 695	1 969 414
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning, grundavtal	91 621	106 525
	Revisionsarvode	22 628	21 032
	Konsultarvoden	15 311	17 654
	Serviceavg till brf-organisation	5 836	4 854
	Övriga kostnader	40 581	45 213
		175 977	195 278

Not 5	Personal	2018	2017
<i>Löner och andra ersättningar</i>			
	Styrelsearvoden	70 000	64 916
	Totala löner och andra ersättningar	70 000	64 916
<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>			
	Sociala kostnader	20 291	19 548
	Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner	90 291	84 464
Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	176 951 181	176 885 195
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets anskaffningar		65 986
	Utgående anskaffningsvärden	176 951 181	176 951 181
	Ingående avskrivningar	-5 008 460	-3 573 442
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 435 013	-1 435 018
	Utgående avskrivningar	-6 443 473	-5 008 460
	Redovisat värde	170 507 708	171 942 721
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet:	115 614 000	115 614 000
	varav byggnader:	60 800 000	60 800 000
Not 7	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	178 598	99 643
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets anskaffningar		78 955
	Utgående anskaffningsvärden	178 598	178 598
	Ingående avskrivningar	-38 389	-23 359
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 513	-15 030
	Utgående avskrivningar	-60 902	-38 389
	Redovisat värde	117 696	140 209

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

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	77 140	72 519
	Förutbetalt bredband och kabel tv	38 752	38 694
	Förvaltning	20 115	
	Övriga förutbetalda kostnader	10 352	43 866
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 359	155 079

Not 9	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Amorteras senare än 5 år	67 829 044	67 760 000
	Amorteras inom 2 till 5 år	960 000	960 000

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2018-12-31
	SEB, ränta 0,83%, villkorsändring 2021-02-28 rörlig ränta 3 mån	16 000 000
	SEB, ränta 0,83%, villkorsändring 2021-02-28 rörlig ränta 3 mån	2 670 000
	SEB, ränta 0,83%, villkorsändring 2021-02-28 rörlig ränta 3 mån	12 780 000
	Länsförsäkringar, ränta 2,02%, villkorsändring 2020-09-30	18 669 522
	Länsförsäkringar, ränta 3,68%, villkorsändring 2019-09-30	18 669 522
	68 789 044	

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristig per 2018-12-31 förutom den del som planeras amorteras under 2019.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	385 355	622 371
	Upplupen elkostnad	9 205	11 347
	Upplupen fjärrvärmekostnad	112 337	109 692
	Övriga upplupna kostnader	34 470	49 111
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	541 367	792 521

Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
	Summa ställda säkerheter	72 000 000	72 000 000

Solna 22 mars 2019

UNDERSKRIFTER



Albert Bruhner



Marko Bogdanovic



Christina Dahl



Tommy Lindström



Gill Norberg



Claes Morath



Bengt Ekdahl



Yiva Westerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-26



Erik Davidsson
Revisor



Birgitta Ågren Böhlin
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 2018.

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 2018 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. Revisoremas 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 revisionsmed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 2019-03-26



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB



Birgitta Böhrin

Förtroendevald revisor