Årsredovisning 2021

Brf Nyboda 1

Brf Nyboda 1

Org.nr: 769624-2622

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Nyboda 1, organisationsnummer 769624-2622, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet beskrivs i portalparagrafen i 2018 års stadgar 2018 (2§):
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus fastigheten Nyboda 1 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.
Föreningsstadgarna registrerades den 25 september 2018 av Bolagsverket.

Styrelsen har fastställt en arbetsordning för 2021.

Föreningens säte är i Solna Stad, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2012. Ekonomisk plan registrerades år 2012 och har uppgraderats under 2021.

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. Försäkringen täcker även föreningens och styrelsens verksamhet

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-10
På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Tommy Lindström
Ledamot	Robert Brander
Kassör	Mats Carlsson
Ledamot	Christina Dahl
Ledamot	Niclas Gustafson
Suppleant	Birgitta Böhlin

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Det noterades att ledamoten Sara Nilsson och suppleanten Johanna Blomqvist begärde eget utträde samt att ledamoten Niclas Gustafssons styrelsenärvaro var minimal. Styrelsen har varit beslutsför hela perioden

Revisor

Extern	Erik Davidsson
Intern	Christer Westerlund
Intern	Ann Pettersson (suppleant)

Valberedning
Valberedningen har bestått av Ylva Westerlund sammankallande, och Åsa Larsson

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1957
Värdeår: 1957

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	2	88
2 rok	27	1 625
3 rok	18	1 490
4 rok	7	756
> 5 rok	8	1 125
Summa	**62**	**5 084**

Totalt antal bostadslägenheter: **69**

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²	Årshyra (kr)
2 rok	3	184	224 901
3 rok	3	232	279 281
> 5 rok	1	154	175 294
Summa	**7**	**570**	**679 476**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Varav uthyrt	Kontrakts-längd
Lokaler	6	1 149	942

Totalt antal lokaler: **6**
Totalyta (m²): **6 803**

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, avtal 2018-03-19	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel, avtal 2018-12-20	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetstädning, avtal 2018-01-09	Swedal Fastighet AB
Hyresförhandlingsombud	Fastighetsägarna Stockholm
Avfallshantering, avtal senast 2018-11-06	PreZero Recycling AB
Elleverantör, avtal 2013	Vattenfall Eldistributör AB
Vatten och avlopp, avtal 2012	Solna Vatten AB
Fjärrvärmeleverantör, avtal 2012	Norrenergi AB
Hisservice, avtal 2020-10-19	Amsler Hiss AB
Hissinspektion, avtal 2012	Kiwa (Inspecta) AB
TV- och Bredbandsleverantör, avtal 2017-07-01	Tele 2 Sverige AB
Brandskyddsarbete, avtal 2017-04-25	Presto Brandsäkerhet AB
Taksäkerhet för is/snö, avtal 2013	Johanneshovs Plåtslageri AB
Elleveransavtal 2017-05-15	Bixia AB
Entrémattor 2012-10-15	Elis Textil Service AB
Fastighetsförsäkringsavtal 2021-09-29	Protector Forsikring ASA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

- Fastställande av ny underhållsplan 2021-05-10
- Byte av takfläktarna för frånluftsventilationen
- Undersökning av huvudstammarna i källarplanen för att kontrollera stambytesbehovet
- Avslut på dräneringsprojektet efter genomförd fuktmätning
- Femårsbesiktning av Pergola-projektet med krav på kompletterande garantiåtgärder av totalentreprenören
- Beslut om fyra huvudprojekt rörande taket, stammarna, stommen/fasaden och markplanet; det senare efter grönytegruppens arbete.
- Utökad brandskyddskontroll av fastigheten.
- Kontroll av skyddsrummen
- Upprustning av styrelserummet
- Uppföljning av kontrollsystemet för fjärrvärmeleveransen

Ekonomi

- Uppföljning av kontrollsystemet för fjärrvärmeleveransen
- Uppgradering av den ekonomiska planen till en digital ekonomisk planering.
- Byte av försäkringsgivaren för fastigheten Nyboda 1
- Statligt stöd med 400 000 kr för hissbytet
- Banklånebevakning; de större lånen är placerade på fem år (18,7 milj kr) med omsättning 2024 och på två år (32,7 milj kr) med omsättning 2022.
- Ett lån är placerat på tremånader för att kunna amorteras mot.

Styrelsen har arbetat med en konsolidering av föreningsekonomin och därvid lagt fast en amorteringsstrategi: Att använda kassaöverskottet till amortering av fastighetslånen i första hand. Utförda amorteringar fram till årsstämman 2022 är ca 9 milj kr. Planen är att amortera ned lånen till ca 50 % av dagens nivå. Huvudprojekten är därför kassafinansierade.

Administration

- Revidering av regler för medlemsprövning, ombyggnation och andrahands-upplåtelse – allt för att följa likhetsprincipen.
- Distribution av ett nytt informationsblad (Kvartalsbladet)
- Etablering av ett nytt bokningssystem och nya regler för tvättstugan
- Bredbandsanslutning till styrelserummet för en bättre kommunikation
- Regresskravsbevakning av skador och entreprenadbrister

Medlemsinformation

87 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtits.
7 medlemmar har utträtt ur föreningen.
9 medlemmar har upptagits.

61 bostadsrätter

89 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 504	5 098	5 149	5 058
Resultat efter finansiella poster, tkr	837	290	-114	-14
Soliditet[1], %	64	62	60	60
Föreningen, kr				
Taxeringsvärde/kvm totalyta	137 616	137 616	100 621	100 621
Snittränta, %	0.55	0.64	1.26	1.9
Fastighetens belåningsgrad	40	38	40	40
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	650	652	653	653
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 273	12 975	13 700	13 780

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering
Föreningen har under året amorterat 3 000 004 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 325 327	5 864 578	1 931 847	-2 812 008	290 250	108 599 994
Resultatdisposition enligt stämman:						
Balanseras i ny räkning				290 250	-290 250	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	959 998	1 840 002				2 800 000
Årets resultat					836 938	836 938
Belopp vid årets utgång	**104 285 325**	**7 704 580**	**1 931 847**	**-2 521 758**	**836 938**	**112 236 932**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 521 759
Årets resultat	836 938
Totalt	**-1 684 821**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-113 597
Balanseras i ny räkning	-1 571 224
Totalt	**-1 684 821**

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 504 497	5 097 542
Övriga rörelseintäkter	3	1 031	28 240
Summa Rörelseintäkter		**5 505 528**	**5 125 782**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 439 097	-2 331 520
Administration och förvaltning	5	-197 464	-130 067
Personalkostnader	6	-94 686	-98 356
Avskrivningar		-1 516 371	-1 485 059
Summa Rörelsekostnader		**-4 247 618**	**-4 045 002**
RÖRELSERESULTAT		**1 257 910**	**1 080 780**
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 972	-790 530
Summa Finansiella poster		**-420 972**	**-790 530**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**836 938**	**290 250**
RESULTAT FÖRE SKATT		**836 938**	**290 250**
ÅRETS RESULTAT		**836 938**	**290 250**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	168 538 330	170 081 523
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	47 089	69 602
Summa materiella anläggningstillgångar		**168 585 419**	**170 151 125**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**168 585 419**	**170 151 125**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		410	115 000
Övriga fordringar		212 981	35 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 953	145 919
Summa kortfristiga fordringar		**396 344**	**296 664**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 890 736	4 769 702
Summa kassa och bank		**6 890 736**	**4 769 702**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**7 287 080**	**5 066 366**
SUMMA TILLGÅNGAR		**175 872 499**	**175 217 491**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		111 989 905	109 189 905
Fond för yttre underhåll		1 931 847	1 931 847
Summa bundet eget kapital		**113 921 752**	**111 121 752**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 521 759	-2 812 008
Årets resultat		836 938	290 250
Summa fritt eget kapital		**-1 684 821**	**-2 521 758**
SUMMA EGET KAPITAL		**112 236 931**	**108 599 994**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	18 669 522	53 369 522
Övriga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		**18 769 522**	**53 469 522**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	43 724 995	12 024 999
Leverantörsskulder		176 422	215 372
Skatteskulder		10 370	24 226
Övriga skulder		93 583	89 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		860 676	794 010
Summa kortfristiga skulder		**44 866 046**	**13 147 975**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**175 872 499**	**175 217 491**

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod*
Stomme	130 år
Stammar	50 år
Tak	33 år
Fasad	50 år
Fönster	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.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

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 1 377 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.

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	3 305 701	3 284 482
Hyresintäkter		
Bostäder	663 508	655 419
Lokaler	1 384 084	1 147 288
	2 047 592	**1 802 708**
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	4 998	3 509
Pantsättningsavgifter	946	3 279
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 214
Försäkringsersättningar	143 918	0
Övriga intäkter	1 343	1 350
	151 205	**10 352**
Totalt nettoomsättning	**5 504 497**	**5 097 542**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	1 031	28 240
Totalt övriga rörelseintäkter	**1 031**	**28 240**

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	109 349	111 854
Uppvärmning	768 236	772 334
Vatten och avlopp	96 586	88 602
	974 172	**972 791**
Köpta tjänster		
Grovsopor/återvinning	113 812	66 983
Fastighetsskötsel	54 218	53 455
Fastighetsstäd	46 923	39 955
Matthyra	4 702	3 447
Trädgårdsskötsel	13 751	42 976
Snöröjning/sandning	37 522	7 141
Övriga köpta tjänster	7 527	0
	278 455	**213 958**
Distribuerade servicetjänster		
TV	155 506	155 298
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	112 720	110 169
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	191 881	189 811
Övriga driftkostnader	116 489	50 487
	421 090	**350 467**
Reparationer		
Hiss	14 058	75 762
Bostäder	34 250	158 195
Installationer	0	10 081
Övriga reparationer	447 970	261 833
	496 278	**505 871**
Underhåll		
Underhåll	113 597	133 137
Totalt operativ drift och underhåll	**2 439 097**	**2 331 520**

Not 5. Administration och förvaltning

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	81 976	82 058
Extra ekonomisk förvaltning	3 026	0
	85 002	**82 058**
Revision		
Revisionsarvode	24 813	24 086
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	422	0
Övriga kostnader		
Konsultarvode	84 973	21 826
Övriga administrativa kostnader	2 255	2 097
	87 228	**23 922**
Totalt administration och förvaltning	**197 464**	**130 067**

Not 6. Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	25 652	76 524
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	50 128	0
Sociala kostnader	18 906	21 832
	69 034	**21 832**
Totalt personalkostnader	**94 686**	**98 356**

Not 7. Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	120 959 179	119 055 259
Anskaffningsvärde mark	58 444 772	58 444 772
Inköp	350 665	1 903 920
Omklassificeringar	-400 000	0
Utgående anskaffningsvärden	**179 354 616**	**179 403 951**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 322 428	- 7 859 882
Årets avskrivningar	- 1 493 858	- 1 462 546
Utgående avskrivningar	**-10 816 286**	**-9 322 428**
Utgående redovisat värde	**168 538 330**	**170 081 523**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	68 400 000	68 400 000
Taxeringsvärde mark	89 721 000	89 721 000
	158 121 000	**158 121 000**

Omklassificering på 400 tkr avser bidrag från Boverket avseende hissrenoveringen 2020

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	178 598	178 598
Utgående anskaffningsvärden	**178 598**	**178 598**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 108 995	- 86 482
Årets avskrivningar	- 22 514	- 22 513
Utgående avskrivningar	**-131 509**	**-108 995**
Utgående redovisat värde	**47 089**	**69 603**

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	0,84 %	18 669 522	18 669 522
SEB	2022-09-28	0,55 %	16 000 000	16 000 000
SEB	2022-11-28	0,26 %	9 024 995	12 024 999
SEB	2022-09-28	0,55 %	18 700 000	18 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			**62 394 517**	**65 394 521**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-43 724 995	-12 024 999
			18 669 522	**53 369 522**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa:	**72 000 000**	**72 000 000**

Styrelsens underskrifter

Solna den 4 / 4 2022

Tommy Lindström
Ordförande

Robert Brander
Ledamot

Mats Carlsson
Ledamot

Christina Dahl
Ledamot

Niclas Gustafson
Ledamot

Birgitta Böhlin
Suppleant tillika tjänstgörande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -04-19

Erik Davidsson
Extern revisor

Christer Westerlund
Intern 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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 19 / 4 2022

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Christer Westerlund
Av föreningen vald revisor