



Årsredovisning 2018

Brf Nyboda 10

Org. 769624-2606



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Nyboda 10, Ankdammsgatan 26, 171 43 Solna
styrelsen@nyboda10.se

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Nyboda 10 i Solna stad förvärvades 2012-09-14.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Nybodagatan 2-4 Ankdammsgatan 26-30. Fastigheten byggdes 1959-60 och har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 12 786kvm, varav 10 551 kvm utgör lägenhetsyta och 2 235 kvm lokalyta. Antalet bostäder är 147 jämnt fördelade över de två byggnaderna. Fastigheten har på egen mark och genom servitut 30 parkeringsplatser. I garagebyggnaden finns 52 garage.

Lägenhetsfördelning
11 st 1 rum och kök
13 st 1 rum och kokvrå
55 st 2 rum och kök
55 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
6 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 129 upplåtna med bostadsrätt och 18 med hyresrätt.

Föreningen har 8 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder

Inventering samtliga lägenheter
Energicheck
Montering termostater i samtliga lägenheter
Nya torkskåp och tvättmaskiner
Nytt avlopp i del av lokal som för närvarande uthyres till tandläkarklinik
Installation avluftare till värmesystem
Målning entréer och trapphus
Ny hiss och renovering av hissar
Montering ledlampor trapphus, garage, källare
Stambyte kök
Obligatorisk ventilationskontroll
Portrenovering
Renovering garagepelare
Renovering tak
Ankdammsgatan 32
Målning källare
Ankdammsgatan 32
Kompl glasblock
Nya förråd källare
Utredning, injustering och byte VVS-utrustning
Fasadrenovering Ankdammsgatan
Målning källare
Ankdammsgatan 26

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Stadens Förvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-02-07. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 185. Nyttillkomna medlemmar under året är 13. Antalet medlemmar som utträtt under året är 13. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 185. Under året har 10 överlåtelser skett och 0 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 162 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-15 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Sandin	ledamot/ordf.
Allan Axelsson	ledamot
Claudia Enciso	ledamot
Carina Valdal	ledamot
Ulf Mören	ledamot/kassör t.o.m. 180909
Maria Gustafsson Thors	kassör fr.o.m. 180909
Lars Edlund	ledamot
Anna Berggren	suppleant
Maria Gustafsson Thors 180909	suppleant t.o.m. 180909

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision AB valts.

Valberedningen består av Mika Larsson, Tomas Envall och Helena Falk varav den förstnämnda är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 st. Dessa ingår i arbete 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

Föreningens resultat för år 2018 är positivt och bättre än 2017 som visade en stor förlust. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2018 minskat rejält vilket beror på lägre räntenivåer och amorteringar.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt flöde. Anledningen till detta är att föreningen visar ett positivt resultat från verksamheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2019 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Gruppanslutning av bredband, tv och telefoni har införts genom Bredbandsbolaget.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Utredning, injustering och byte VVS-utrustning	170
OVK, obligatorisk ventilationskontroll genomfördes under slutet av året	259

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 7,5-15 Mkr, se nedan. 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	Kostnad MKr	År
Takpelare Nybodagatan	renovering 1-3 mkr	2019-2020
Nya fönster/ renovering	10-12 mkr	2019-2020
Fasadrenovering Nybodagatan	1,5-2 mkr	2019-2020

AN MATTSSON
Brf Nyboda 10 org.nr 769624-2606

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 027 242	12 925 378	2 787 175	- 14 434 673	- 3 487 482	184 817 640
Resultatdisposition						
stämma:						
Avsättning till yttre fond			683 400	- 683 400		
Ianspråktagande av yttre fond			-2 787 175	2 787 175		
Balanseras i ny räkning				- 3 487 482	3 487 482	
Upplåtelser						-
Årets resultat					220 948	220 948
Belopp vid årets utgång	187 027 242	12 925 378	683 400	- 15 818 380	220 948	185 038 588

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	10 986	10 925	10 818	10 709	10 378
Resultat efter finansiella poster, Kkr	221	-3 487	-2 409	-1 078	-6 928
Soliditet, %	61,61	61,41	60,39	58,84	58,65
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	523	521	512	500	499
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 705	10 780	11 303	11 315	11 528
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 949	18 949	18 648	17 577	17 402
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,30	2,61	2,60	3,06	3,52
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,40	39,37	40,96	40,68	41,13

* 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	- 15 818 380
Årets resultat	<u>220 948</u>
	- 15 597 432
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	683 400
Ur yttre fond ianspråktagas	
I ny räkning överföres	<u>- 16 280 832</u>
	- 15 597 432

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

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 986 164	10 925 345
Övriga rörelseintäkter		73 649	0
Summa rörelsens intäkter		11 059 813	10 925 345
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-5 321 343	-8 025 479
Övriga externa kostnader	4	-421 936	-934 376
Arvoden och ersättningar	5	-250 323	-229 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 279 016	-2 238 570
Summa rörelsens kostnader		-8 272 618	-11 427 653
Rörelseresultat		2 787 195	-502 308
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		37 032	48 345
Räntekostnader		-2 603 279	-3 033 519
Summa finansiella poster		-2 566 247	-2 985 174
Årets resultat		220 948	-3 487 482



BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	286 708 152	288 964 561
Inventarier, verktyg, installationer	7	119 275	117 084
Påg. arbeten mat. anl.tillg.	8	0	40 306
Summa materiella anläggningstillgångar		286 827 427	289 121 951
Summa anläggningstillgångar		286 827 427	289 121 951
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 403	11 980
Övriga fordringar		29 530	34 131
Förutbet. kostn och uppl. intäkter	9	261 995	292 252
Summa kortfristiga fordringar		296 928	338 363
Kassa och bank		13 260 667	11 489 211
Summa omsättningstillgångar		13 557 595	11 827 574
SUMMA TILLGÅNGAR		300 385 022	300 949 525

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	199 952 620	199 952 620
Yttre fond	683 400	2 787 175
Summa bundet eget kapital	200 636 020	202 739 795
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-15 818 380	-14 434 673
Årets resultat	220 948	-3 487 482
Summa ansamlad förlust	-15 597 432	-17 922 155
Summa eget kapital	185 038 588	184 817 640
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	111 537 585	113 126 767
Övriga skulder	35 000	35 000
Summa långfristiga skulder	111 572 585	113 161 767
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 420 000	625 428
Leverantörsskulder	463 552	727 794
Aktuell skatteskuld	13 436	58 041
Övriga skulder	161 509	101 241
Upplup. kostn. och förutbet. intäkter	11 1 715 352	1 457 614
Summa kortfristiga skulder	3 773 849	2 970 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	300 385 022	300 949 525

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 787 195	-502 308
Avskrivningar	2 279 016	2 238 570
Erhållen ränta mm	37 032	48 345
Erlagd ränta	-2 603 279	-3 033 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 499 964	-1 248 912
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	6 577	43 291
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	34 858	-112 516
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-264 242	510 255
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	273 402	-176 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 550 559	-983 912
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-24 799	0
Pågående ombyggnad	40 306	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	15 507	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 145 000
Amortering lån	-794 610	-5 621 786
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-794 610	-2 476 786
Förändring av likvida medel	1 771 456	-3 460 698
Likvida medel vid årets början	11 489 211	14 949 909
Likvida medel vid årets slut	13 260 667	11 489 211

10/12 10/17-15 CW
CE

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i Skärvagsvålan II, vilket ägde fastigheten Solna Nyboda 10 för 131 250 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 15 september 2012 för ett värde av 153 800 000 kr till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 131 200 000 kr. Föreningar har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr. Bolaget likviderades under 2013.

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.

Byggnad 1%

Fastighetsförbättringar 2-5%

Inventarier 10-20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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 dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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. Anspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	5 513 562	5 493 552
	Hyresintäkter bostäder	1 439 878	1 428 086
	Hyresintäkt lokaler	3 127 524	3 116 196
	Hyresintäkter garage och parkering	514 387	509 461
	Övriga hyresintäkter inkl konsumtion bredband	464 463	378 050
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	11 059 814	10 925 345
Not 3	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	196 554	366 212
	Städ och entremattor	161 729	215 419
	Reparationer och underhåll	1 629 727	3 887 138
	Yttre skötsel	80 931	295 672
	Fastighetsel	291 941	269 109
	Fjärrvärme	1 530 405	1 547 657
	Vatten	178 747	188 442
	Sophämtning	170 988	170 635
	Snöröjning	35 007	34 085
	Kabel-TV	25 513	50 869
	Övriga driftskostnader	418 929	399 581
	Försäkringar	134 511	129 355
	Fastighetsskatt	466 361	471 305
	Summa driftkostnader	5 321 343	8 025 479
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	242 170	230 906
	Revisionsarvode	27 174	26 928
	Konsultarvode	55 444	27 978
	Styrelsearvode och lön inkl sociala avgifter	0	0
	Kontorsmaterial	3 805	9 946
	Telefon	7 065	9 570
	Kostnader för årsstämma, styrelse- och medlemsmöten	16 753	33 147
	Övriga administrationskostnader	63 596	124 454
	Övriga försäljningskostnader	0	451 378
	Inkasso/betalningsföreläggande	5 929	20 069
	Summa övriga externa kostnader	421 936	934 376
Not 5	Personalkostnader		
	Styrelsearvodet	180 600	178 200
	Lön	16 650	0
	Sociala kostnader	53 073	51 028
	Summa personalkostnader	250 323	229 228

AA Nyboda TS
CC

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	299 834 639	299 834 639
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 834 639	299 834 639
	Ingående avskrivningar	-10 870 078	-8 653 694
	Årets avskrivningar	-2 256 409	-2 216 384
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 126 487	-10 870 078
	Utgående redovisat värde	286 708 152	288 964 561
	Redovisat värde byggnader	184 553 905	186 810 314
	Redovisat värde mark	102 154 247	102 154 247
	Summa redovisat värde	286 708 152	288 964 561
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	227 800 000 122 000 000	227 800 000 122 000 000
Not 7	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	221 854	221 854
	Årets anskaffningar	24 798	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 652	221 854
	Ingående avskrivningar	-104 770	-82 585
	Årets avskrivningar	-22 607	-22 185
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 377	-104 770
	Utgående redovisat värde	119 275	117 084
Not 8	Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	40 306	40 306
	Försäljningar/utrangeringar	-40 306	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	40 306
	Utgående redovisat värde	0	40 306
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Brandkontoret - fastighetsförsäkring	94 342	94 342
	Förvaltning i Ösd	57 732	56 656
	Com Hem	6 408	6 309
	Övriga förutbetalda kostnader	103 513	134 945
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 995	292 252

AD 104-75 EV
D
E

NOTER

Not 10 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 1 år	1 420 000	625 428
Amortering inom 2 till 5 år	5 680 000	2 501 712
Amortering efter 5 år	104 437 585	109 999 627
Summa långfristiga skulder	111 537 585	113 126 767

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2021-05-20	1,40	500 000	22 284 554
SBAB	2020-09-04	4,05		30 409 572
Nordea	2022-08-17	1,05	920 000	19 934 487
Nordea		0,80		20 164 486
Nordea		0,32		20 164 486
Summa			1 420 000	112 957 585
Avgår kortfristig del				1 420 000
Summa långfristiga skulder				111 537 585

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	981 231	1 101 055
Upplupen räntekostnad	31 428	0
Vattenfall el	26 264	26 761
Norrenergi fjärrvärme	206 655	209 764
Övriga upplupna kostnader	469 774	120 034
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 715 352	1 457 614

G

*AA Not. 10
G*

NOTER

Övriga noter

Not 12	Skulder för vilka säkerheter ställts	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	146 650 000	146 650 000
	Summa ställda säkerheter	146 650 000	146 650 000

Solna 2019-03-16



Tomas Sandin


Allan Axelsson


Claudia Enciso


Carina Valdal


Maria Gustafsson Thors


Lars Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats den  2019.


Joakim Mattsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyboda 10, org.nr. 769624-2606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 10 för räkenskapsår 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyboda 10 för räkenskapsår 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 / 3 2019



.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB