



Årsredovisning 2016

Brf Nyboda 10

Org. 769624-2606

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

### Kontaktinformation

Brf Nyboda 10, Ankdammsgatan 26, 171 43 Solna  
[styrelsen@nyboda10.se](mailto:styrelsen@nyboda10.se)

Föreningen förvaltas av Agentaförvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)

[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.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 128 upplåtna med bostadsrätt och 19 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  
Obligatorisk ventilationskontroll

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med R3M. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-03-23. Föreningen har sitt säte i Solna.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

**Antal medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 174 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 35. Antalet medlemmar som utträtt under året är 27. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 182. Under året har 23 överlåtelse skett och 3 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-03-20 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Wallin	ledamot/ordf.
Helena Falk	ledamot/kassör
Allan Axelsson	ledamot/sekr.
Dalibor Maric	ledamot
Börje Udenius	ledamot t.o.m 16-04-25
Tomas Envall	ledamot
Thomas Sandin	ledamot

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

**Valberedningen** består av Kristina Renberg, Margareta Andersson och Mika Larsson varav den förstnämnde är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 14 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 2016 är -2 409 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var - 1 078 Kkr. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat vilket beror på lägre räntenivåer och amorteringar.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 2 317 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -92 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med

9 477 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit tre lägenheter som har inbringat 11 350 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 613 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2017 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
Portreovering	70
Renovering garagepelare	50
Renovering tak	1000
Ankdammsgatan 32	
Målning källare	44
Ankdammsgatan 32	
Kompl glasblock	38
Nya förråd källare	34

## Händelser efter räkenskapsåret

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 6-13 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	byte el borttag 1-3 mkr	2016
Nya fönster/ renovering	5-10 mkr	2017-2019

*Handwritten signatures and initials:* T, E, M, and other illegible marks.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	180 486 803	4 970 817	1 447 375	- 9 607 500	- 1 078 173	176 219 322
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			656 400	- 656 400		
Balanseras i ny räkning				- 1 078 173	1 078 173	
Upplåtelser	5 223 056	6 126 944				11 350 000
Årets resultat					- 2 409 201	- 2 409 201
<b>Belopp vid årets utgång</b>	185 709 859	11 097 761	2 103 775	- 11 342 073	- 2 409 201	185 160 122

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	10 818	10 709	10 378	10 479	3 125
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 409	-1 078	-6 928	-1 135	-97
Soliditet, %	60,39	58,84	58,65	58,88	55,63
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	512	500	499	495	148
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 303	11 315	11 528	11 576	11 863
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 648	17 577	17 402	17 024	15 918
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,60	3,06	3,52	3,61	1,11
Fastighetens belåningsgrad, % **	40,96	40,68	41,13	41,71	42,74

\* 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	- 11 342 072
Årets resultat	- 2 409 201
	- 13 751 273
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	683 400
Ur yttre fond ianspråk tas	
I ny räkning överföres	- 14 434 673
	- 13 751 273
Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.	

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 818 372	10 709 063
Övriga rörelseintäkter		0	161 435
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		10 818 372	10 870 498
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-6 076 058	-5 523 915
Övriga externa kostnader	5	-1 610 531	-585 171
Arvoden och ersättningar	3	-171 646	-228 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 316 616	-1 969 960
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-10 174 851	-8 307 729
<b>Rörelseresultat</b>		643 521	2 562 769
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		50 539	26 460
Räntekostnader		-3 103 261	-3 667 402
<b>Summa finansiella poster</b>		-3 052 722	-3 640 942
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 409 201	-1 078 173
<b>Årets resultat</b>		-2 409 201	-1 078 173

## BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	291 180 945	293 435 352
Inventarier, verktyg, installationer	7	139 269	161 454
Påg. arbeten mat. anl.tillg.	8	40 306	29 978
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>291 360 520</b>	<b>293 626 784</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>291 360 520</b>	<b>293 626 784</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		55 271	263 981
Övriga fordringar		1 831	444
Förutbet. kostn och uppl. intäkter	9	212 036	98 369
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>269 138</b>	<b>362 794</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>14 949 909</b>	<b>5 472 462</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 219 047</b>	<b>5 835 256</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>306 579 567</b>	<b>299 462 040</b>

HF UH  
Måra Palku  
AN

TS  
IE

## BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	10	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	196 807 620	185 457 620
Yttre fond	2 103 775	1 447 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>	198 911 395	186 904 995
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-11 342 072	-9 607 500
Årets resultat	-2 409 201	-1 078 173
<b>Summa ansamlad förlust</b>	-13 751 273	-10 685 673
<b>Summa eget kapital</b>	185 160 122	176 219 322
<b>Långfristiga skulder</b>	11	
Skulder till kreditinstitut	118 758 109	119 379 445
Övriga skulder	35 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	118 793 109	119 379 445
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	615 872	607 044
Leverantörsskulder	217 539	80 292
Aktuell skatteskuld	45 252	21 442
Övriga skulder	253 530	1 030 722
Upplup. kostn. och förutbet. intäkter	1 494 143	2 123 773
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	2 626 336	3 863 273
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>306 579 567</b>	<b>299 462 040</b>

*[Handwritten signatures and initials]*



## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	643 521	2 562 769
Avskrivningar	2 316 616	1 969 960
Erhållen ränta mm	50 539	26 460
Erlagd ränta	-3 103 261	-3 667 402
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-92 585</b>	<b>891 787</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	208 710	-148 826
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-115 541	277 704
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	137 247	-369 383
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 382 524	1 821 789
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 244 693</b>	<b>2 473 071</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-40 023	-6 149 460
Pågående ombyggnad	-10 329	-29 978
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-50 352</b>	<b>-6 179 438</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	11 350 000	3 535 000
Amortering lån	-612 508	-526 761
Ändring kortfristiga finansiella skulder	461 904	-107 044
Mottagna depositioner för lokaler	-426 904	-77 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10 772 492</b>	<b>2 824 195</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>9 477 447</b>	<b>-882 172</b>
Likvida medel vid årets början	5 472 462	6 354 634
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 949 909</b>	<b>5 472 462</b>

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 kap 21

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HT", "Karin", "AN", and "G.W. TE".

## NOTER

### Not 1

#### **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 %  
Installationer 10%

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsavgift/fastighets skatt**

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 1 268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighets skatt 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. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

## NOTER

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 2</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Årsavgifter bostäder	5 400 639	5 276 016
	Hyresintäkter bostäder	1 523 489	1 690 973
	Hyresintäkt lokaler	3 094 100	3 098 362
	Hyresintäkter garage och parkering	495 133	492 460
	Övriga hyresintäkter	305 011	151 252
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>10 818 372</b>	<b>10 709 063</b>
<b>Not 3</b>	<b>Personal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Löner och ersättningar	132 900	177 814
	Sociala kostnader	38 746	50 869
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>171 646</b>	<b>228 683</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fastighetsskötsel	213 015	570 096
	Städ och entremattor	188 752	243 733
	Reparationer och underhåll	2 180 087	1 131 669
	Yttre skötsel	308 616	163 208
	Fastighetsel	259 016	250 478
	Fjärrvärme	1 621 438	1 592 870
	Vatten	184 768	180 545
	Sophämtning	172 229	155 692
	Snöröjning	19 428	39 595
	Kabel-TV	24 657	18 459
	Övriga driftskostnader	316 914	641 967
	Försäkring	122 742	116 125
	Fastighetsskatt	464 396	419 478
	<b>Summa driftskostnader</b>	<b>6 076 058</b>	<b>5 523 915</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Ekonomisk förvaltning	222 531	214 366
	Revisionsarvode	27 313	48 543
	Konsultarvode	8 289	22 002
	Kontorsmaterial	4 556	9 030
	Telefon	7 618	6 913
	Kostnader för årsstämma, styrelse- och medlemsmöten	27 252	29 540
	Övriga administrationskostnader	390 306	156 687
	Övriga försäljningskostnader	940 120	52 319
	Inkasso/betalningsföreläggande	-17 454	45 771
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>1 610 531</b>	<b>585 171</b>

HF  
TS  
TE  
M2

## NOTER

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	299 794 615	293 645 156
Inköp fastighetsförbättring	40 024	0
Omklassificeringar	0	6 149 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 834 639	299 794 615
Ingående avskrivningar	-6 359 263	-4 411 487
Årets avskrivningar	-2 294 431	-1 947 776
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 653 694	-6 359 263
Utgående redovisat värde	291 180 945	293 435 352
Redovisat värde byggnader	189 026 698	191 281 105
Redovisat värde mark	102 154 247	102 154 247
Summa redovisat värde	291 180 945	293 435 352
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	227 800 000 122 000 000	218 800 000 117 400 000
<b>Not 7 Inventarier</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	221 854	221 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 854	221 854
Ingående avskrivningar	-60 400	-38 216
Årets avskrivningar	-22 185	-22 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-82 585	-60 400
Utgående redovisat värde	139 269	161 454
<b>Not 8 Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	29 978	0
Inköp pågående arbeten	10 328	29 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 306	29 978
Utgående redovisat värde	40 306	29 978
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Brandkontoret - fastighetsförsäkring	89 186	84 768
Com Hem	6 221	6 142
Övriga förutbetalda kostnader	116 629	7 459
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>212 036</b>	<b>98 369</b>

## NOTER

### Not 10 Eget kapital

	Inbetalda ibetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	180 486 803	4 970 817	1 447 375	-9 607 500	-1 078 173
Inbetalda insatser	5 223 056	6 126 944	656 400	-656 400	0
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Resultatdisp enl stämma				-1 078 172	1 078 172
Årets förlust					-2 409 201
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>185 709 859</b>	<b>11 097 761</b>	<b>2 103 775</b>	<b>-11 342 072</b>	<b>-2 409 201</b>

### Not 11 Långfristiga skulder

2016-12-31

2015-12-31

Amortering inom 1 år	615 872	607 044
Amortering inom 2 till 5 år	2 463 488	0
Amortering efter 5 år	115 678 749	118 772 401
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>118 758 109</b>	<b>119 379 445</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
SBAB	2017-06-27	1,82	500 000	28 284 554
SBAB	rör	0,80	115 872	30 270 293
SBAB	2018-09-04	3,81		30 409 562
SBAB	2020-09-04	4,05		30 409 572
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>615 872</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>118 758 109</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 - Top right: KE  
 - Middle right: AN  
 - Bottom center: Marie Dahl  
 - Bottom left: [Signature]

## NOTER

<b>Not 12</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	1 051 149	1 175 032
	Vattenfall el	24 454	21 103
	Norrenergi fjärrvärme	205 563	203 077
	Övriga upplupna kostnader	212 977	724 561
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 494 143</b>	<b>2 123 773</b>


<b>Not 13</b>	<b>Skulder för vilka säkerheter ställts</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	146 650 000	146 650 000

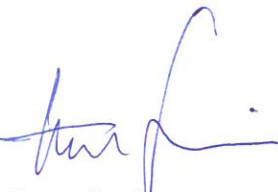
Solna 2017-03-13

  
Åsa Wallin


  
Helena Falk

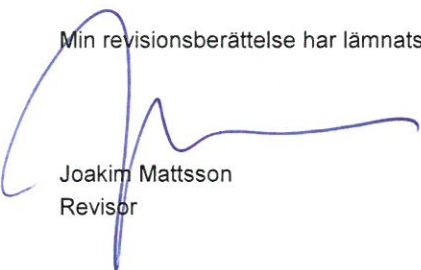
  
Allan Axelsson

  
Dalibor Maric

  
Tomas Sandin

  
Tomas Envall

Min revisionsberättelse har lämnats den  2017

  
Joakim Mattsson  
Revisor

BoRevision AB

## 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 år 2016.

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 2016 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.

#### 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.

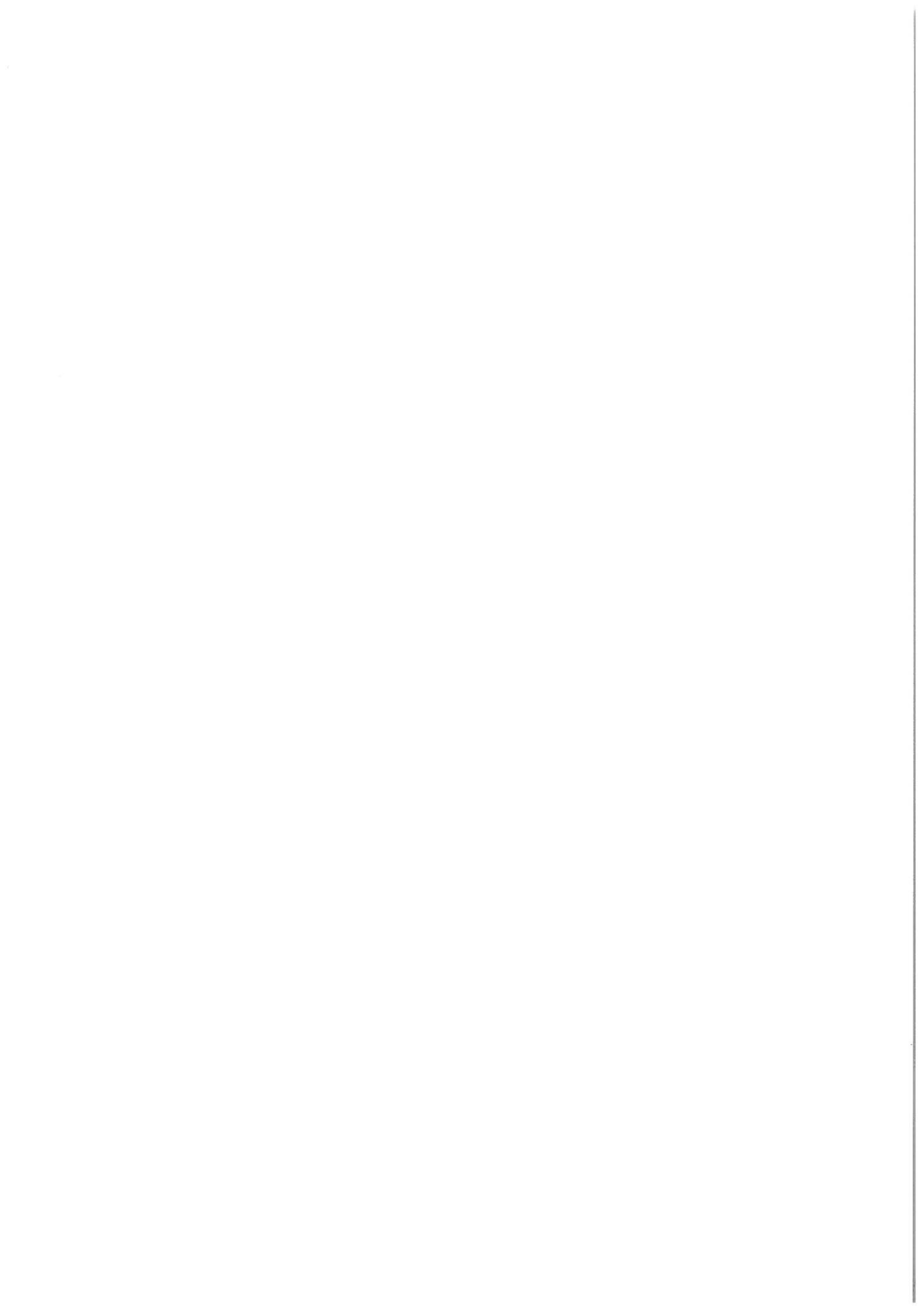
#### Revisorns ansvar

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 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 år 2016 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:

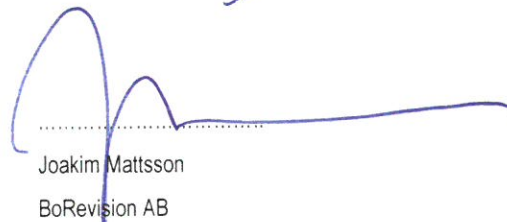
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 överträdelse 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 17/13 2017



Joakim Mattsson  
BoRevision AB

