

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nybodahöjdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 18,5 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma anläggningar såsom gator, ledningar, markparkeringar m.m..

Styrelsen

Karl Daniel Martin Kallur	Ledamot	Avgått under 2017.
Michael Przemyslaw J Kazarnowicz	Ledamot	
Christer Löfgren	Ledamot	
Linda Maria Norelius Moberg	Ledamot	
Birgit Irene Rikkinen	Ledamot	
Gunnar Aldestam	Suppleant	
Ann-Chatrine Carlsson Lindmark	Suppleant	
Christine E Gordon Malouchos	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Gunnar Aldestam, Ann-Chatrine Carlsson Lindmark, Michael Przemyslaw J Kazarnowicz, Christer Löfgren och Linda Maria Norelius Moberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG

Valberedning

Peter Engström	Sammankallande
Ola Nygren	
Nina Di Ponziano Hatt	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nybodahemmet 15	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

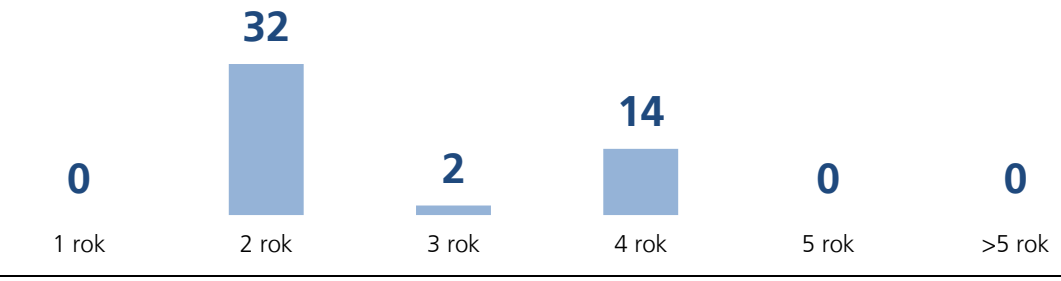
Fastigheten bebyggdes 1997 - 1998 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 247 m², varav 3 247 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2016 - 2018	såväl OVK som åtgärder efteråt

Planerat underhåll	År	Kommentar
Mindre förbättringar fasad	2019	Lagning av enstaka putsskador.
Renovering pelare garage	2020	Eventuellt tidigareläggs.
Byte av fläktmotorer	2020	
Upprustning markytor	2020	Justering av betongmarksten, staket, murar etc.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

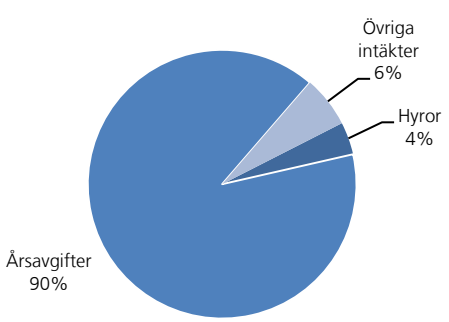
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Allgranth AB
Fastighetsjour	Dygnet Fastighetsjour AB

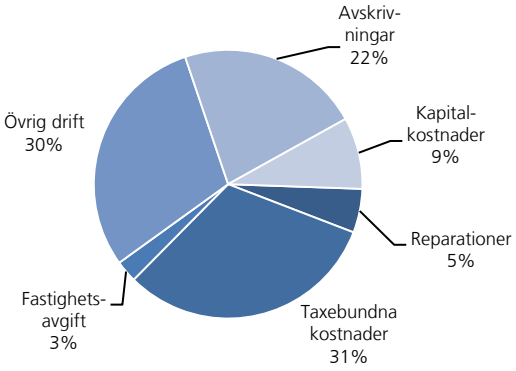
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 832 733**	**1 767 397**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 824 931	2 798 111
Finansiella intäkter	3 291	4 483
Minskning kortfristiga fordringar	0	170 613
Ökning av kortfristiga skulder	0	6 633
	2 828 222	**2 979 840**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 639 200	2 414 639
Finansiella kostnader	201 376	298 039
Ökning av kortfristiga fordringar	50 378	0
Minskning av långfristiga skulder	219 093	201 826
Minskning av kortfristiga skulder	189 800	0
	2 299 847	**2 914 504**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 361 107**	**1 832 733**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**528 375**	**65 335**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tagit hjälp av Stoft Teknisk Fastighetsförvaltning för att ta fram en ny underhållsplan för vår bostadsrättsförening som gäller 2017-2046. Med den nya underhållsplanen har styrelsen bättre verktyg för att planera framtida underhåll.

Under 2017 var ett större underhåll med renovering av fasader planerade enligt den gamla underhållsplanen. Den bedömning som gjordes när den nya underhållsplanen togs fram är att en fasadrenovering inte behöver göras nu. Istället är mindre fasadunderhåll planerat till 2019, och omputsning planerat till 2032.

För att kunna genomföra kommande underhåll har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från 1 januari 2018.

Postlådorna har bytts ut för samtliga lägenheter.

Föreningen har under året tecknat ett fastighetsjouravtal med Dygnet Fastighetsjour AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	782	782	782	782
Lån/m² bostadsrättsyta	7 213	7 281	7 343	7 623
Elkostnad/m² totalyta	65	67	74	68
Värmekostnad/m² totalyta	127	106	111	111
Vattenkostnad/m² totalyta	20	19	17	17
Kapitalkostnader/m² totalyta	62	92	156	231
Soliditet (%)	48	47	47	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	473	-425	348	-49
Nettoomsättning (tkr)	2 825	2 798	2 828	2 830

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 247 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 430 000	0	0	19 430 000
Fond för yttre underhåll	1 515 120	760 165	-590 331	1 345 286
S:a bundet eget kapital	**20 945 120**	**760 165**	**-590 331**	**20 775 286**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	653 509	-760 165	165 278	1 248 396
Årets resultat	472 677	472 676	425 053	-425 053
S:a fritt eget kapital	**1 126 186**	**-287 489**	**590 331**	**823 343**
S:a eget kapital	**22 071 306**	**472 676**	**0**	**21 598 629**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	472 677
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	823 343
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-760 165
summa balanserat resultat	**535 855**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	21 500
att i ny räkning överförs	**557 355**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 824 691	2 797 717
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	394
Summa rörelseintäkter		**2 824 931**	**2 798 111**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 425 070	-2 240 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 108	-145 373
Personalkostnader	Not 6	-32 022	-28 739
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-514 969	-514 969
Summa rörelsekostnader		**-2 154 169**	**-2 929 608**
RÖRELSERESULTAT		**670 762**	**-131 498**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 291	4 483
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 376	-298 039
Summa finansiella poster		**-198 085**	**-293 556**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**472 677**	**-425 053**
ÅRETS RESULTAT		**472 677**	**-425 053**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	43 619 044	44 134 013
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**43 619 044**	**44 134 013**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**43 621 844**	**44 136 813**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10 702
Övriga fordringar	Not 11	61 331	251
Summa kortfristiga fordringar		**61 331**	**10 953**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 361 107	1 832 733
Summa kassa och bank		**2 361 107**	**1 832 733**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 422 438**	**1 843 686**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 044 282**	**45 980 499**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 430 000	19 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 515 120	1 345 286
Summa bundet eget kapital		**20 945 120**	**20 775 286**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		653 509	1 248 396
Årets resultat		472 677	-425 053
Summa fritt eget kapital		**1 126 186**	**823 343**
SUMMA EGET KAPITAL		**22 071 306**	**21 598 629**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 506 696	23 421 899
Summa långfristiga skulder		**39 506 696**	**23 421 899**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	-16 084 797	219 093
Leverantörsskulder		144 193	333 197
Skatteskulder		123 984	120 528
Övriga skulder		762	672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	282 139	286 481
Summa kortfristiga skulder		**-15 533 720**	**959 971**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 044 282**	**45 980 499**

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	2 540 408	2 540 564
Hyresbortfall	0	-5 376
Hyror garage moms	10 200	8 976
Hyror parkering	3 780	0
Hyror garage	96 840	89 058
Elintäkter	164 729	151 563
Överlåtelse/pantsättning	8 707	12 919
Öresutjämning	27	13
	2 824 691	**2 797 717**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	240	394
	240	**394**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	7 194	11 256
Fastighetsskötsel beställning	9 465	27 853
Fastighetsskötsel gård beställning	0	51 606
Snöröjning/sandning	11 956	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	37 250
Myndighetstillsyn	1 665	2 700
Gemensamma utrymmen	969	0
Sophantering	1 272	0
Förbrukningsmateriel	32 364	13 612
Störningsjour och larm	0	2 063
	64 885	**146 340**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	19 688	0
Gemensamma utrymmen	2 871	0
Lås	5 020	540
VVS	0	17 031
Värmeanläggning/undercentral	24 826	0
Ventilation	5 531	3 878
Elinstallationer	15 952	14 814
Tak	0	7 764
Garage/parkering	0	9 662
Skador/klotter/skadegörelse	49 171	0
Vattenskada	0	206 603
	123 059	**260 292**
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	21 500	375 000
Ventilation	0	215 331
	21 500	**590 331**
Taxebundna kostnader		
El	211 804	218 329
Värme	411 994	345 760
Vatten	65 590	62 413
Sophämtning/renhållning	48 114	45 370
	737 502	**671 872**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	73 320	75 283
Tomträttsavgäld	224 700	280 875
Samfällighetsavgift	74 000	101 750
Kabel-TV	42 984	52 920
	415 004	**510 828**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**63 120**	**60 864**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 425 070**	**2 240 527**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Medlemsinformation	800	0
Tele- och datakommunikation	6 214	5 290
Hyresförluster	7	0
Revisionsarvode extern revisor	15 000	375
Föreningskostnader	323	469
Styrelseomkostnader	2 124	2 400
Fritids- och trivselkostnader	509	1 382
Förvaltningsarvode	86 623	96 633
Förvaltningsarvoden övriga	16 015	14 199
Administration	14 648	6 470
Korttidsinventarier	0	4 090
Konsultarvode	34 375	3 125
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	10 940
	182 108	**145 373**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	24 983	21 977
Sociala kostnader	7 039	6 762
	32 022	**28 739**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	502 969	502 969
Förbättringar	12 000	12 000
	514 969	**514 969**

Not 8	BYGGNADER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 416 920	50 296 920
	Nyanskaffningar	0	120 000
	Utgående anskaffningsvärde	**50 416 920**	**50 416 920**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 282 907	-5 765 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-514 969	-514 969
	Omklassificering		-2000
	Utgående avskrivning enligt plan	**-6 797 876**	**-6 282 907**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**43 619 044**	**44 134 013**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		66 800 000	**66 800 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 800 000	66 800 000
		66 800 000	**66 800 000**
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	718 572	838 572
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificering	0	-120 000
	Utgående anskaffningsvärde	**718 572**	**718 572**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-718 572	-720 572
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Omklassificering	0	2000
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-718 572**	**-718 572**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	**2 800**

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Skattekonto	61 097	-709
	Fordringar	234	960
		61 331	**251**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 345 286	992 260
Reservering enligt stadgar	760 165	200 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	152 626
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-590 331	0
Vid årets slut	**1 515 120**	**1 345 286**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	0,880 %	5 087 070	5 160 106	2018-09-25
Swedbank	1,420 %	7 160 566	7 160 566	2020-10-23
Swedbank	0,900 %	5 174 263	5 320 320	2018-10-25
Swedbank	0,800 %	6 000 000	6 000 000	2018-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		**23 421 899**	**23 640 992**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		16 084 797	-219 093	
		39 506 696	**23 421 899**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 421 899 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 992 000	30 992 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
Ränta	17 821	14 690
Avgifter och hyror	231 463	238 936
	282 139	**286 481**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En del mindre underhåll är planerat under de kommande åren. Under 2018 planeras bland annat spolning av stammar.

Kommande större underhåll är byte av fläktmotorer i lägenheterna, som planeras att slutföras under 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13/3 2018

Karl Daniel Martin Kallur
Ledamot

Michael Przemyslaw J Kazarnowicz
Ledamot

Christer Löfgren
Ledamot

Linda Maria Norelius Moberg
Ledamot

Birgit Irene Rikkinen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/3 2018

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nybodahöjden 1, org. nr 769602-0739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybodahöjden 1 för år 2017.

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 2017 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 den 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nybodahöjden 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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.

Solna den 25 mars 2018

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor