



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Nybodahöjden 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 vara oförändrade närmaste året.

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 Nybodahöjdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 18,5 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamma anläggningar såsom gator, ledningar, markparkeringar m.m.

Styrelsen

Carl Johan Peter Engström	Ledamot	
Christine E Gordon Malouchos	Ledamot	Avgått Jan 2019
Sofie Charlotte Persson	Ledamot	
Birgit Irene Rikkinen	Ledamot	
Karl Mats Jakob Toresbo	Ledamot	
Gunnar Aldestam	Suppleant	
Christer Löfgren	Suppleant	
Felicia Sofie Wallin Eggeborn	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Johan Peter Engström, Christine E Gordon Malouchos, Christer Löfgren och Birgit Irene Rikkinen.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Ola Nygren

Sammanställande

Hanna Karlsson

Nina Di Ponziano Hatt

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

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.

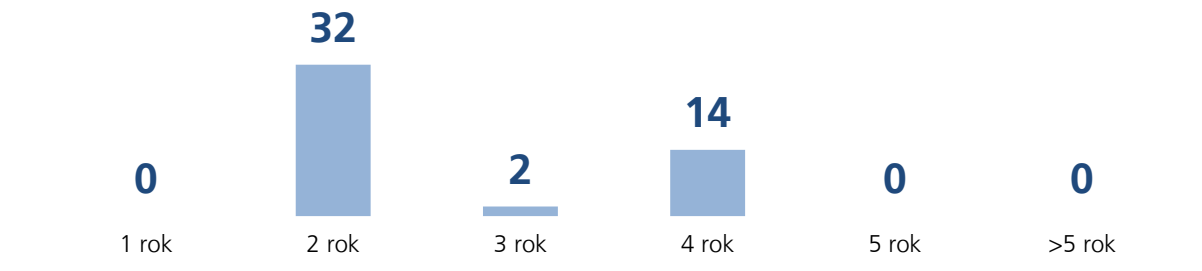
Värdeåret är 1998.

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
Byte av fläktmotor	2018	Hus 3, källarutrymme
Byte expansionskärl	2018	Båda fastigheterna
Omläggning grusytor	2018	Delvis
Översyn Taksäkerhet	2018	Obligatoriska åtgärder utförda
OVK	2016 - 2018	såväl OVK som åtgärder efteråt

Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmesystem	2019	Injustering, ställdon, termostater
Mindre förbättringar fasad	2019	Lagning av enstaka putsskador.
Ventilation	2020	Fläktmotorer, Elektronik
Upprusting markytor	2020	Justering av betongmarksten, staket, murar etc.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

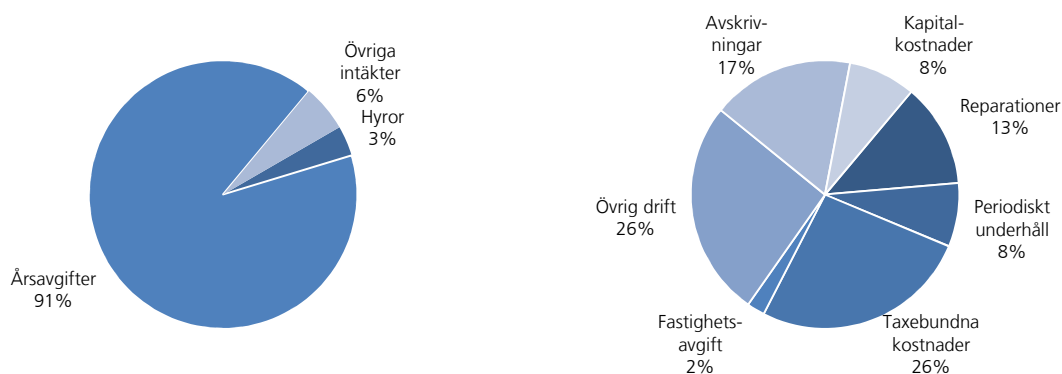
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Allgranth AB
Fastighetsjour	Dygnet Fastighetsjour AB
Trädgårdsförvaltning	Lupina Trädgård

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 361 107	1 832 733
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 079 628	2 824 931
Finansiella intäkter	3 087	3 291
Ökning av kortfristiga skulder	41 171	0
	3 123 885	2 828 222
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 246 340	1 639 200
Finansiella kostnader	242 554	201 376
Ökning av kortfristiga fordringar	8 556	50 378
Minskning av långfristiga skulder	176 536	219 093
Minskning av kortfristiga skulder	0	189 800
	2 673 986	2 299 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 811 007	2 361 107
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	449 900	528 375

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

För att kunna genomföra kommande underhåll beslutades under 2017 att höja månadsavgifterna med 10 % från 1 januari 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	861	782	782	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 159	7 213	7 281	7 343
Elkostnad/m ² totalyta	79	65	67	74
Värmekostnad/m ² totalyta	124	127	106	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	19	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	62	92	156
Soliditet (%)	48	48	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	473	-425	348
Nettoomsättning (tkr)	3 079	2 825	2 798	2 828

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	2 253 785	760 165	-21 500	1 515 120
S:a bundet eget kapital	21 683 785	760 165	-21 500	20 945 120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	387 521	-760 165	494 177	653 509
Årets resultat	78 852	78 852	-472 677	472 677
S:a fritt eget kapital	466 373	-681 313	21 500	1 126 186
S:a eget kapital	22 150 158	78 852	0	22 071 306

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	78 852
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 147 686
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-760 165
summa balanserat resultat	466 373

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

231 525
697 898

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 079 148	2 824 691
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	240
Summa rörelseintäkter		3 079 628	2 824 931
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 074 236	-1 425 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 799	-182 108
Personalkostnader	Not 6	-31 304	-32 022
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-514 969	-514 969
Summa rörelsekostnader		-2 761 309	-2 154 169
RÖRELSERESULTAT		318 319	670 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 087	3 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 554	-201 376
Summa finansiella poster		-239 467	-198 085
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		78 852	472 677
ÅRETS RESULTAT		78 852	472 677

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	43 104 075	43 619 044
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 104 075	43 619 044
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 106 875	43 621 844
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 622	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	63 265	61 331
Summa kortfristiga fordringar		69 887	61 331
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 811 007	2 361 107
Summa kassa och bank		2 811 007	2 361 107
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 880 894	2 422 438
SUMMA TILLGÅNGAR		45 987 769	46 044 282

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 430 000	19 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 253 785	1 515 120
Summa bundet eget kapital		21 683 785	20 945 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		387 521	653 509
Årets resultat		78 852	472 677
Summa fritt eget kapital		466 373	1 126 186
SUMMA EGET KAPITAL		22 150 158	22 071 306
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 104 468	39 506 696
Summa långfristiga skulder		12 104 468	39 506 696
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 140 895	-16 084 797
Leverantörsskulder		134 826	144 193
Skatteskulder		127 296	123 984
Övriga skulder		975	762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	329 151	282 139
Summa kortfristiga skulder		11 733 143	-15 533 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 987 769	46 044 282

Noter

Belopp anges i kronor om inte 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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	2 794 446	2 540 408
Hyror garage moms	15 600	10 200
Hyror parkering	0	3 780
Hyror garage	95 990	96 840
Elintäkter	167 915	164 729
Överlåtelse/pantsättning	5 152	8 707
Öresutjämning	45	27
	3 079 148	2 824 691

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	480	240
	480	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 876	7 194
	Fastighetsskötsel beställning	15 564	9 465
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 375	0
	Snöröjning/sandning	29 515	11 956
	Myndighetstillsyn	0	1 665
	Gemensamma utrymmen	54 624	969
	Sophantering	4 635	1 272
	Gård	33 444	0
	Serviceavtal	867	0
	Förbrukningsmateriel	9 991	32 364
		211 891	64 885
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	19 688
	Gemensamma utrymmen	0	2 871
	Lås	0	5 020
	VVS	124 911	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	24 826
	Ventilation	13 074	5 531
	Elinstallationer	53 626	15 952
	Balkonger/altaner	173 169	0
	Garage/parkering	9 146	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 639	49 171
		375 565	123 059
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	95 650	21 500
	Tak	39 625	0
	Mark/gård/utemiljö	96 250	0
		231 525	21 500
	Taxebundna kostnader		
	El	256 040	211 804
	Värme	403 142	411 994
	Vatten	66 096	65 590
	Sophämtning/renhållning	64 610	48 114
		789 888	737 502
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 700	73 320
	Tomträttsavgäld	224 700	224 700
	Samfällighetsavgift	74 000	74 000
	Kabel-TV	21 792	42 984
		401 192	415 004
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 176	63 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 074 236	1 425 070

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	800
	Tele- och datakommunikation	11 899	6 214
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hyresförluster	0	7
	Revisionsarvode extern revisor	15 270	15 000
	Föreningskostnader	15 246	323
	Styrelseomkostnader	2 055	2 124
	Fritids- och trivselkostnader	953	509
	Förvaltningsarvode	51 707	86 623
	Förvaltningsarvoden övriga	10 373	16 015
	Administration	6 162	14 648
	Konsultarvode	26 710	34 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 470
		140 799	182 108

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 970	24 983
	Sociala kostnader	6 334	7 039
		31 304	32 022

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	502 969	502 969
	Förbättringar	12 000	12 000
		514 969	514 969

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 416 920	50 416 920
	Utgående anskaffningsvärde	50 416 920	50 416 920
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 797 876	-6 282 907
	Årets avskrivningar enligt plan	-514 969	-514 969
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 312 845	-6 797 876
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 104 075	43 619 044
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	718 572	718 572
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	718 572	718 572
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-718 572	-718 572
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-718 572	-718 572
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	63 265	61 097
	Fordringar	0	234
		63 265	61 331

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 515 120	1 345 286
	Reservering enligt stadgar	760 165	760 165
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 500	-590 331
	Vid årets slut	2 253 785	1 515 120

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank 1,110 %	5 028 221	5 087 070	2021-09-24
	Swedbank 1,420 %	7 160 566	7 160 566	2020-10-23
	Swedbank 0,830 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
	Swedbank 0,790 %	5 056 576	5 174 263	2019-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut	23 245 363	23 421 899	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-11 140 895	16 084 797	
		12 104 468	39 506 696	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 823 768 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 540 000	30 992 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Ränta	43 394	17 821
	Avgifter och hyror	252 902	231 463
		329 151	282 139

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser utöver underhållsplan beskrivet under planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 / 3 2019



Carl Johan Peter Engström
Ledamot



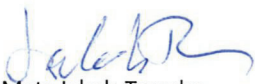
Christine E Gordon Malouchos
Ledamot



Sofie Charlotte Persson
Ledamot



Birgit Irene Rikkinen
Ledamot



Karl Mats Jakob Toresbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019



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 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag, 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 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.

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 2018 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 fortlopande 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 tryggt 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 29 mars 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 794 000	2 794 446	2 794 440
Hyror garage moms	15 000	15 600	10 200
Hyror garage	96 000	95 990	96 800
Elintäkter	167 000	167 915	164 000
Överlåtelse/pantsättning	0	5 152	11 200
Öresutjämning	0	45	0
Övriga intäkter	0	480	0
	3 072 000	3 079 628	3 076 640
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-28 876	0
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-15 564	-15 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-34 375	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-29 515	0
Gemensamma utrymmen	0	-54 624	-1 000
Sophantering	0	-4 635	0
Gård	0	-33 444	0
Serviceavtal	0	-867	0
Förbrukningsmateriel	-20 000	-9 991	-20 000
	-100 000	-211 891	-36 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
VVS	0	-124 911	0
Ventilation	0	-13 074	0
Elinstallationer	0	-53 626	0
Balkonger/altaner	0	-173 169	0
Garage/parkering	0	-9 146	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 639	0
	-100 000	-375 565	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-533 000
Värmeanläggning	0	-95 650	0
Tak	0	-39 625	0
Mark/gård/utemiljö	0	-96 250	0
	0	-231 525	-533 000
Taxebundna kostnader			
El	-221 000	-256 040	-232 800
Värme	-430 000	-403 142	-423 400
Vatten	-66 000	-66 096	-67 000
Sophämtning/renhållning	-51 000	-64 610	-54 000
	-768 000	-789 888	-777 200
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-77 000	-80 700	-75 000
Tomträttsavgäld	-225 000	-224 700	-224 700
Samfällighetsavgift	-78 000	-74 000	0
Kabel-TV	-45 000	-21 792	-43 600
	-425 000	-401 192	-343 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 000	-64 176	-65 000
	-66 000	-64 176	-65 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	-11 899	-6 200
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 270	-15 300
Föreningskostnader	-17 000	-15 246	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-2 055	-2 500
Fritids- och trivselkostnader	0	-953	-1 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-51 707	-100 000
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-10 373	-12 000
Administration	0	-6 162	-8 000
Konsultarvode	0	-26 710	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-5 500
	-100 000	-140 799	-152 500

Personalkostnader

Styrelsearvode	-35 000	-24 970	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-11 000	-6 334	-11 000
	-46 000	-31 304	-46 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-503 000	-502 969	-503 000
Förbättringar	-12 000	-12 000	0
Inventarier	0	0	-12 000
	-515 000	-514 969	-515 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-2 120 000 -2 761 309 -2 568 000

RÖRELSERESULTAT

952 000 318 319 508 640

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	3 014	4 400
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Låneräntor	-200 000	-242 466	-332 000
Räntekostnader skattekonto	0	-88	0
	-200 000	-239 467	-327 600

RESULTAT

752 000 78 852 181 040