

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nybodahöjden 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 1998 och 2038.
- 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 att läsa om 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.

Styrelsen

Ann-Chatrine Carlsson Lindmark	Ledamot
Michael Przemyslaw J Kazarnowicz	Ledamot
Christer Löfgren	Ledamot
Linda Maria Norelius Moberg	Ledamot
Birgit Irene Rikkinen	Ledamot

Karl Daniel Martin Kallur	Suppleant
Per Carl Nielsen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad revisor	KPMG
----------------	----------------------	------

Valberedning

Jonny G:son Lyrberg
Veikko Grönkvist
Marina Krig

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nybodahemmet 15	1997	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

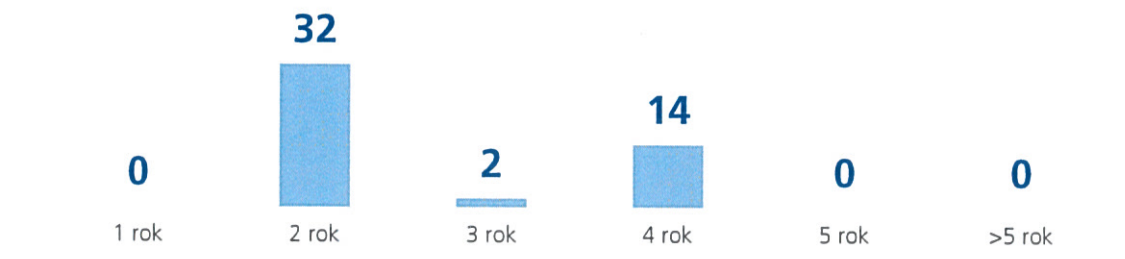
Fastigheten bebyggdes 1997 - 1998 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1998.

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 1998 och sträcker sig fram till 2038.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av golvärmepumpar	2016 - 2017	
OVK	2016 - 2017	såväl OVK som åtgärder efteråt
Planerat underhåll	År	
Fasadrenovering	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

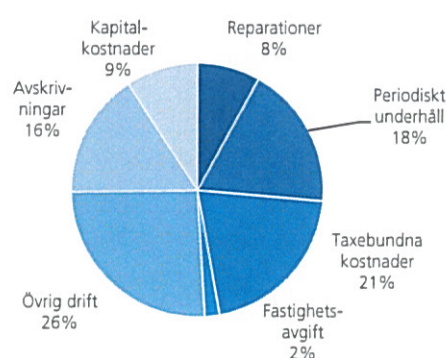
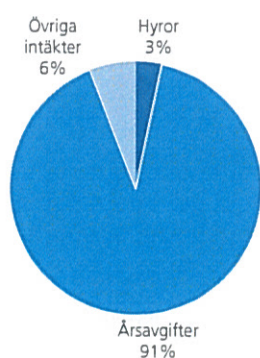
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Allgranth AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 767 397	1 751 218
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 798 111	2 906 704
Finansiella intäkter	4 483	6 448
Minskning kortfristiga fordringar	170 613	11 963
Ökning av kortfristiga skulder	6 633	179 791
	2 979 840	3 104 906
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 414 639	1 553 361
Finansiella kostnader	298 039	506 968
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	120 000
Minskning av långfristiga skulder	201 826	908 398
	2 914 504	3 088 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 832 733	1 767 397
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	65 335	16 179

*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 1 268 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

Under 2016 har styrelsen valt att byta förvaltare från Teknikförvaltning till Allgranth, då de senare sköter uppdrag åt såväl andra föreningar i området, som åt samfälligheten.

Golvvärmesystemet (pumpar och ställdon) har bytts i de flesta lägenheter, vilket är förväntat underhåll efter 20 år.

Föreningen fick bredband via Öppen Fiber inkopplat, och medlemmarna har nu tillgång till alla leverantörer som finns under Öppen Fiber parallellt med Comhem som fungerar tills avtalet upphör i september 2017.

Föreningens tomrättsavtal förnyades på tio år.

Två oförutsedda händelser orsakade merkostnader för föreningen: en vattenskada där vatten läckte in via utsidan av fasaden in i badrummet på en lägenhet, samt två lägenheter som fick fläktsystemet utslaget av ett elfel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	782	782	782	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 281	7 343	7 623	7 692
Elkostnad/m ² totalyta	67	74	68	76
Värmekostnad/m ² totalyta	106	111	111	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	156	231	270
Soliditet (%)	47	47	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-425	348	-49	232
Nettoomsättning (tkr)	2 798	2 828	2 830	2 781

Ytavgifter 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	1 345 286	200 400	152 626	992 260
S:a bundet eget kapital	20 775 286	200 400	152 626	20 422 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 248 396	-200 400	195 228	1 253 568
Årets resultat	-425 053	-425 053	-347 854	347 854
S:a fritt eget kapital	823 343	-625 453	-152 626	1 601 422
S:a eget kapital	21 598 629	-425 053	0	22 023 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-425 053
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 448 796
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 400
summa balanserat resultat	823 343

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

590 331
1 413 674

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 797 717	2 623 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	394	282 718
Summa rörelseintäkter		2 798 111	2 906 704
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 240 527	-1 354 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 373	-149 140
Personalkostnader	Not 6	-28 739	-49 234
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-514 969	-504 969
Summa rörelsekostnader		-2 929 608	-2 058 330
RÖRELSERESULTAT		-131 498	848 374
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 483	6 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 039	-506 968
Summa finansiella poster		-293 556	-500 520
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-425 053	347 854
ÅRETS RESULTAT		-425 053	347 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	44 134 013	44 530 982
Maskiner och inventarier	Not 9	0	118 000
Summa materiella anläggningstillgångar		44 134 013	44 648 982
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 136 813	44 651 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 702	0
Övriga fordringar	Not 10	251	79 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	102 415
Summa kortfristiga fordringar		10 953	181 566
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 832 733	1 767 397
Summa kassa och bank		1 832 733	1 767 397
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 843 686	1 948 963
SUMMA TILLGÅNGAR		45 980 499	46 600 745

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 430 000	19 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 345 286	992 260
Summa bundet eget kapital		20 775 286	20 422 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 248 396	1 253 568
Årets resultat		-425 053	347 854
Summa fritt eget kapital		823 343	1 601 422
SUMMA EGET KAPITAL		21 598 629	22 023 682
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	23 421 899	23 693 012
Summa långfristiga skulder		23 421 899	23 693 012
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	219 093	149 806
Leverantörsskulder		333 197	251 924
Skatteskulder		120 528	118 054
Övriga skulder		672	562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	286 481	363 705
Summa kortfristiga skulder		959 971	884 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 980 499	46 600 745

Tilläggsupplysningar

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, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
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

	2016	2015
Årsavgifter	2 540 564	2 540 616
Hysesbortfall	-5 376	0
Hyrer garage moms	8 976	0
Hyrer garage	89 058	0
Hysesintäkter garage, p-platser mm	0	83 370
Elintäkter	151 563	0
Överlåtelse/pantsättning	12 919	0
Öresutjämning	13	0
	2 797 717	2 623 986

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	394	79 160
	Elintäkter	0	179 532
	Överlåtelse/pantsättning	0	24 026
		394	282 718
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	11 256	11 256
	Fastighetsskötsel beställning	27 853	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	20 762
	Fastighetsskötsel gård beställning	51 606	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 250	0
	Myndighetstillsyn	2 700	0
	Förbrukningsmateriel	13 612	0
	Störningsjour och larm	2 063	0
		146 340	32 018
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	19 259
	Lås	540	0
	Installationer	0	36 203
	VVS	17 031	0
	Ventilation	3 878	0
	Elinstallationer	14 814	0
	Tak	7 764	0
	Garage/parkering	9 662	0
	Vattenskada	206 603	131 691
		260 292	187 153
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	375 000	0
	Ventilation	215 331	0
		590 331	0
	Taxebundna kostnader		
	El	218 329	241 185
	Värme	345 760	361 375
	Vatten	62 413	55 327
	Sophämtning/renhållning	45 370	48 458
		671 872	706 345
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 283	53 878
	Tomträttsavgäld	280 875	224 700
	Samfällighetsavgift	101 750	49 025
	Kabel-TV	52 920	42 204
		510 828	369 807
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 864	59 664
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 240 527	1 354 987

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	5 290	0
	Revisionsarvode extern revisor	375	11 881
	Föreningskostnader	469	4 571
	Styrelseomkostnader	2 400	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 382	0
	Förvaltningsarvode	96 633	46 638
	Förvaltningsarvoden övriga	14 199	0
	Administration	6 470	3 164
	Korttidsinventarier	4 090	0
	Konsultarvode	3 125	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 940	5 470
	Övriga driftskostnader	0	77 416
		145 373	149 140
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	21 977	37 987
	Sociala kostnader	6 762	11 247
		28 739	49 234
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	502 969	502 969
	Förbättringar	12 000	0
	Inventarier	0	2 000
		514 969	504 969

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 296 920	50 296 920
	Omklassificering	120 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 416 920	50 296 920
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 765 938	-5 262 969
	Årets avskrivningar enligt plan	-514 969	-502 969
	Omklassificering	-2 000	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 282 907	-5 765 938
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 134 013	44 530 982
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	21 000 000
		66 800 000	60 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 800 000	60 000 000
		66 800 000	60 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	838 572	718 572
	Nyanskaffningar	0	120 000
	Omklassificering	-120 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	718 572	838 572
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-720 572	-718 572
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 000
	Omklassificering	2 000	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-718 572	-720 572
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	118 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	-709	0
	Fordringar	960	0
		251	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	TV-avgift	0	10 558
	Försäkring	0	18 249
	Förvaltningsarvode	0	11 963
	Tomträttsavgäld	0	56 175
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	5 470
		0	102 415

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	992 260	1 065 840
	Reservering enligt stadgar	200 400	0
	Reservering enligt stämmobeslut	152 626	120 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-193 580
	Vid årets slut	1 345 286	992 260

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,880 %	5 160 106	5 227 386	2018-09-25
	Swedbank	0,770 %	7 160 566	7 160 566	2017-10-25
	Swedbank	0,900 %	5 320 320	5 454 866	2018-10-25
	Swedbank	0,650 %	6 000 000	6 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		23 640 992	23 842 818	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-219 093	-149 806	
			23 421 899	23 693 012	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 545 527 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 992 000	30 992 000

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	OVK resulterade i anmärkningar på vissa anläggningar. Fläktsystemet har ungefär 20 års livstid och vi kommer under åren framöver behöva byta ut fläktsystemet i de 46 lägenheter som har originalfläktar. Delar kommer att tas redan under 2017.
	Fasaderna behöver putsas och renoveras, ett arbete som även det påbörjas 2017.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	8 798
	Ränta	14 690	25 920
	Förutbetalda avgifter och hyror	238 936	227 124
	Revisionsarvode för intern revisor	0	3 000
	Revisionsarvode	0	14 000
	Fjärrvärme	0	50 311
	El	0	9 552
		286 481	363 705

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18 / 5 2017



Ann-Chatrine Carlsson Lindmark
Ledamot



Michael Przemyslaw J Kazarnowicz
Ledamot



Christer Löfgren
Ledamot



Linda Maria Norelius Moberg
Ledamot



Birgit Irene Rikkinen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2017



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 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 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 utvärderar, 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 2016 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 31 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor