



Årsredovisning 2019

Brf Nyboda 10

Org. 769624-2606



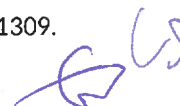
Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

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

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

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

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

Den totala byggnadsytan uppgår till 12 786 kvm, 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 130 upplåtna med bostadsrätt och 17 med hyresrätt.

Föreningen har 8 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

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

Tidigare års genomförda åtgärder

Inventering samtliga lägenheter
Energicheck
Montering termostater i samtliga lägenheter
Nya torkskåp och tvättmaskiner
Nytt avlopp i del av lokal som för närvarande uthyres till tandläkarklinik
Installation avluftare till värmesystem
Målning entréer och trapphus
Ny hiss och renovering av hissar
Montering ledlampor trapphus, garage, källare
Stambyte kök
Obligatorisk ventilationskontroll
Portrenovering
Renovering garagepelare
Renovering tak Ankdammsgatan 32
Målning källare Ankdammsgatan 26 - 30
Kompl glasblock
Nya förråd källare Ankdammsgatan 26
Utredning, injustering och byte VVS-utrustning
Fasadrenovering Ankdammsgatan
Utredning, injustering och byte VVS-utrustning
OVK , obligatorisk ventilationskontroll pågår

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

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 186. Antalet ny tillkomna medlemmar under året är 21. Antalet medlemmar som utträtt under året är 18. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 189. Under året har 13 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Sandin	ledamot/ordf.
Allan Axelsson	ledamot
Claudia Enciso	ledamot
Carina Valdal	ledamot
Lars Edlund	ledamot
Zoran Dimic	ledamot
Anne Tiainen	suppleant

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision AB valts. Till förtroendevald revisor valdes Lars Swärd.

Valberedningen består av Ingela Olsson och Carl-Johan Carlsson varav den förstnämnda är sammankallande.

Antalet 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. Styrelsen har haft en planeringsdag då underhållsplanen gick igenom. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är negativt vilket kan jämföras med 2018 som visade vinst. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket beror på gjorda amorteringar.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt flöde. Anledningen till detta är att föreningen har upplåtit en lägenhet under året.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd
Markarbete och nytt cykelställ, 84
<u>Akuta åtgärder</u>
Dräneringsarbete
Ankdammsgatan 1 446
Fasadrenovering
Nybodagatan, 826

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 7,5-15 Mkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	Kostnad MKr	År
Takpelare Nybodagatan	renovering 1-3 mkr	2020-2022
Nya fönster/ renovering	10-12 mkr	2020-2022
Fasadrenovering Nybodagatan	1,5-2 mkr	2020-2022

LS

TS

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 027 242	12 925 378	683 400	- 15 818 380	220 948	185 038 588
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			683 400	- 683 400		
Ianspråktagande av yttre fond						
Balanseras i ny räkning				220 948	- 220 948	
Upplåtelser	1 166 810	1 733 190				2 900 000
Årets resultat					-2 316 448	- 2 316 448
Belopp vid årets utgång	188 194 052	14 658 568	1 366 800	- 16 280 832	-2 316 448	185 622 140

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	10 917	10 986	10 925	10 818	10 709
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 316	221	-3 487	-2 409	-1 078
Soliditet, %	62,03	61,61	61,41	60,40	58,85
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	523	523	521	512	500
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 570	10 705	10 780	11 303	11 315
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	19 224	18 949	18 949	18 648	17 577
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,80	2,30	2,61	2,61	3,06
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,21	39,40	39,37	40,96	40,68

* 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	- 16 280 832
Årets resultat	- 2 316 448
	- 18 597 280
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	913 800
Ur yttre fond ianspråktagas	- 1 366 800
I ny räkning överföres	- 18 144 280
	- 18 597 280

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

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 917 478	10 986 164
Övriga rörelseintäkter		0	73 649
Summa rörelsens intäkter		10 917 478	11 059 813
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-8 179 085	-5 321 343
Övriga externa kostnader	4	-499 184	-421 936
Arvoden och ersättningar	5	-281 888	-250 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 283 552	-2 279 016
Summa rörelsens kostnader		-11 243 709	-8 272 618
Rörelseresultat		-326 231	2 787 195
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		36 248	37 032
Räntekostnader		-2 026 465	-2 603 279
Summa finansiella poster		-1 990 217	-2 566 247
Resultat efter finansiella poster		-2 316 448	220 948
Årets resultat		-2 316 448	220 948

U G

OK 12/12 TS LE J O

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	284 451 744	286 708 152
Inventarier, verktyg, installationer	7	92 131	119 275
Summa materiella anläggningstillgångar		284 543 875	286 827 427
Summa anläggningstillgångar		284 543 875	286 827 427
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 193	5 403
Aktuell skattefordran		5 483	0
Övriga fordringar		126 417	29 530
Förutbet. kostn och uppl. intäkter	8	265 630	261 995
Summa kortfristiga fordringar		405 723	296 928
Kassa och bank		14 299 264	13 260 667
Summa omsättningstillgångar		14 704 987	13 557 595
SUMMA TILLGÅNGAR		299 248 862	300 385 022


U G



17/17 TS A CE

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	202 852 620	199 952 620
Yttre fond	1 366 800	683 400
Summa bundet eget kapital	204 219 420	200 636 020
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-16 280 832	-15 818 380
Årets resultat	-2 316 448	220 948
Summa ansamlad förlust	-18 597 280	-15 597 432
Summa eget kapital	185 622 140	185 038 588
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	110 117 585	111 537 585
Övriga skulder	35 000	35 000
Summa långfristiga skulder	110 152 585	111 572 585
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 420 000	1 420 000
Leverantörsskulder	351 265	463 552
Aktuell skatteskuld	0	13 436
Övriga skulder	237 205	161 509
Upplup. kostn. och förutbet. intäkter	10 1 465 667	1 715 352
Summa kortfristiga skulder	3 474 137	3 773 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	299 248 862	300 385 022

u



 AA TS K 

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-326 231	2 787 195
Avskrivningar	2 283 552	2 279 016
Erhållen ränta mm	36 248	37 032
Erlagd ränta	-2 026 465	-2 603 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 896	2 499 964
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 790	6 577
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-100 522	34 858
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-112 287	-264 242
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-192 908	273 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-441 403	2 550 559
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-24 799
Pågående ombyggnad	0	40 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	15 507
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 855 000	0
Amortering lån	-1 420 000	-794 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 435 000	-794 610
Förändring av likvida medel	993 597	1 771 456
Likvida medel vid årets början	13 260 667	11 489 211
Likvida medel vid årets slut	14 299 264	13 260 667

u

AA TS

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1 %
Fastighetsförbättringar 2- 5 %
Inventarier 10-20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	5 521 213	5 513 562
	Hyresintäkter bostäder	1 343 090	1 439 878
	Hyresintäkt lokaler	3 180 680	3 127 524
	Hyresintäkter garage och parkering	500 162	514 387
	Övriga hyresintäkter inkl konsumtion bredband	372 334	464 463
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	10 917 479	11 059 814
Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	58 765	196 554
	Städ och entremattor	143 914	161 729
	Reparationer och underhåll	4 492 899	1 629 727
	Yttre skötsel	188 632	80 931
	Fastighetsel	309 316	291 941
	Fjärrvärme	1 510 134	1 530 405
	Vatten	188 151	178 747
	Sophämtning	218 304	170 988
	Snöröjning	34 259	35 007
	Kabel-TV	25 983	25 513
	Övriga driftskostnader	399 812	418 929
	Försäkringar	134 972	134 511
	Fastighetsskatt	473 944	466 361
	Summa driftkostnader	8 179 085	5 321 343
Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	257 264	242 170
	Revisionsarvode	28 000	27 174
	Konsultarvode	77 075	55 444
	Kontorsmaterial	10 132	3 805
	Telefon	5 615	7 065
	Kostnader för årsstämma, styrelse- och medlemsmöten	34 159	16 753
	Övriga administrationskostnader	30 550	63 596
	Övriga försäljningskostnader	49 660	0
	Inkasso/betalningsföreläggande	6 729	5 929
	Summa övriga externa kostnader	499 184	421 936
Not 5	Personalkostnader	2019-12-31	2018-12-31
	Styrelsearvode	189 158	180 600
	Lön	34 675	16 650
	Sociala kostnader	58 055	53 073
	Summa personalkostnader	281 888	250 323

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	299 834 639	299 834 639
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 834 639	299 834 639
	Ingående avskrivningar	-13 126 487	-10 870 078
	Årets avskrivningar	-2 256 408	-2 256 409
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 382 895	-13 126 487
	Utgående redovisat värde	284 451 744	286 708 152
	Redovisat värde byggnader	182 297 497	184 553 905
	Redovisat värde mark	102 154 247	102 154 247
	Summa redovisat värde	284 451 744	286 708 152
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	304 600 000	227 800 000
	varav byggnader:	131 600 000	122 000 000
Not 7	Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	246 652	221 854
	Årets anskaffningar	0	24 798
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 652	246 652
	Ingående avskrivningar	-127 377	-104 770
	Årets avskrivningar	-27 144	-22 607
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 522	-127 377
	Utgående redovisat värde	92 131	119 275
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Brandkontoret - fastighetsförsäkring	95 798	94 342
	Förvaltning i Ösd	59 176	57 732
	Com Hem	6 528	6 408
	Övriga förutbetalda kostnader	104 128	103 513
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 630	261 995

W

ae 12/12 TS CE

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 1 år	1 420 000	1 420 000
	Amortering inom 2 till 5 år	5 680 000	5 680 000
	Amortering efter 5 år	103 017 585	104 437 585
	Summa långfristiga skulder	110 117 585	111 537 585

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
SBAB	2021-05-20	1,40	500 000	21 784 554
SBAB	2020-09-04	4,05		30 409 572
Nordea	2022-08-17	1,05	920 000	19 014 487
Nordea	2021-08-18	0,80		20 164 486
Nordea	2021-08-18	0,55		20 164 486
Summa			1 420 000	111 537 585
	Avgår kortfristig del			1 420 000
	Summa långfristiga skulder			110 117 585

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	1 083 475	981 231
	Upplupen räntekostnad	35 421	31 428
	Vattenfall el	30 122	26 264
	Norrenergi fjärrvärme	191 736	206 655
	Övriga upplupna kostnader	124 913	469 774
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 465 667	1 715 352

NOTER

Övriga noter

Not 11 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	146 650 000	146 650 000
Summa ställda säkerheter	<u>146 650 000</u>	<u>146 650 000</u>

Solna 2020-



Tomas Sandin



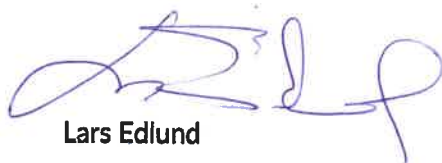
Allan Axelsson



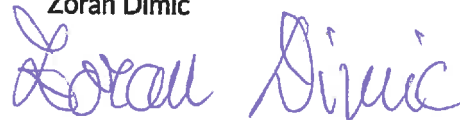
Claudia Enciso

Carina Valdal

Zoran Dimic



Lars Edlund



VÅR Min revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2020.



Joakim Mattsson
Revisor



LARS SWÄRD
FÖRENINGSVÅLD REVISOR

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 10 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nyboda 10 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

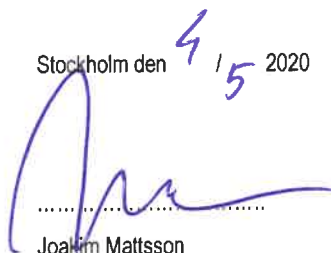
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4/5 2020



Joakim Mattsson
BoRevision AB



Lars Swärd
Förtroendevald revisor