

# Årsredovisning

---

*Brf Nyboda 14-16*

769606-8365

Styrelsen för Brf Nyboda 14-16 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4  |
| - Resultaträkning        | 5      |
| - Balansräkning          | 6 - 7  |
| - Noter                  | 8 - 11 |
| - Underskrifter          | 12     |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Under 2018 har styrelsen bland annat arbetat med följande ärenden:

- OVK
- Medlemsdagar: Vår- och höststäddagar.
- Installeradtladdstolpar
- Installerat digital tvättbokning
- Samt löpande förvaltningsfrågor

Om årets resultat

Ökade kostnader för fastighetsskötsel och reparationer av fastigheten påverkade resultatet negativt, fortsatt låga räntor medför att föreningen trots dessa ökade kostnader endast redovisar ett mindre negativt resultat 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan reviderades Maj 2007 med hänsyn till förändringar i LGH-beståndet. De nuvarande stadgarna registrerades 2004-07-28 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: Nyboda 6, Förvärvad: 2001, Kommun:Solna

Taxeringsvärdet för fastigheten Nyboda 6 är 76 988 tkr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1957 och består av ett flerbostadshus i åtta våningar.

Byggnadens totalyta är enligt den ekonomiska planen 5 888 kvadratmeter, varav 5 233 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 54 kvadratmeter hyresrättsyta (1st HR återstår) och 601 kvadratmeter utgör lokalyta. Fastighetens markareal är 3 371 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter (per 2018-12-31) 65 lägenheter med bostadsrätt (BR), samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | 6 rok |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0     | 34    | 16    | 0     | 0     | 16    |

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet                   | Yta        | Löptid            |
|------------------------------|------------|-------------------|
| Solna Stad Socialförvaltning | 370 kvm    | t.o.m. 2019-04-30 |
| Solna bilvård och rekond     | 231+40 kvm | t.o.m. 2019-07-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer underhållsplanen som upprättades 2001-12-05, och reviderades 2006-02-13 samt 2013-08-08.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Delagott, 08- 33 12 10

Teknisk förvaltningen (fastighetsskötseln): Driftia AB, 08-744 44 33

Övriga avtal:

- Snöröjning: Nyboda Bilvård (gångar) + Hagsläatts entreprenad (maskin).
- Sophantering: SITA AB.
- TV & Bredband: ComHem
- Bredband (fiber): Alltele

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 65 st.

4 st överlåtelse (nya medlemmar) under 2018.

Styrelsen 2018

Ledamot/Ordf.: Leith Al-Saaigh

Ledamot/Kassör : Benny Svensson

Ledamot : Erik Einarsson

Ledamot: Kerstin Sundmark

Ledamot : Gustaf Håkansson

Suppleant: Robert Bonde

Suppleant: Jan Nyman

Styrelsen har under 2018 avhållit 11st ordinarie protokollförda styrelsemöten, ett varje månad med uppehåll under Juli.

Revisorer

Elin Witt, Auktoriserad revisor

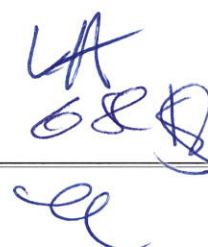
Valberedning

Valberedning inför stämman 2018 är Peter Georen (kallande) och Bertil Hulten.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-05.

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Solna 



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

|                                   | 1801-1812 | 1701-1712 | 1601-1612 | 1501-1512 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 3 779     | 3 779     | 3 779     | 3 795     |
| Resultat efter finansiella poster | -32       | 443       | 376       | -300      |
| Soliditet %                       | 66        | 65        | 65        | 65        |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 51 919 782           | 7 752 026               | 1 937 870                      | -3 023 883             | 442 570           |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                         |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                         |                                | 442 570                | -442 570          |
| Avsättn fond yttre UH                               |                      |                         | 339 435                        | -339 435               |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                         |                                |                        | -32 171           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>51 919 782</b>    | <b>7 752 026</b>        | <b>2 277 305</b>               | <b>-2 920 748</b>      | <b>-32 171</b>    |

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 920 748        |
| Årets resultat      | -32 171           |
| <i>Summa</i>        | <i>-2 952 919</i> |

*Förslag till disposition:*

|  |                   |
|--|-------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 339 435           |
| Balanseras i ny räkning                  | -3 292 354        |
| <i>Summa</i>                             | <i>-2 952 919</i> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *h*

*LA*  
*68*  
*ee*

# RESULTATRÄKNING

1

|  |   | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 2 | 3 778 914                | 3 778 975                |
| Övriga rörelseintäkter                               | 3 | 82 322                   | 2 600                    |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |   | <b>3 861 236</b>         | <b>3 781 575</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |   |                          |                          |
| Drift  | 4 | -2 253 444               | -2 094 131               |
| Övriga externa kostnader                             | 5 | -458 469                 | -60 217                  |
| Personalkostnader                                    | 6 | -88 357                  | -86 999                  |
| Avskrivningar  |   | -902 986                 | -906 199                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |   | <b>-3 703 256</b>        | <b>-3 147 546</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |   | <b>157 980</b>           | <b>634 029</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |   | 10 990                   | 7 091                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |   | -201 141                 | -198 550                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |   | <b>-190 151</b>          | <b>-191 459</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |   | <b>-32 171</b>           | <b>442 570</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |   | <b>-32 171</b>           | <b>442 570</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                |   | <b>-32 171</b>           | <b>442 570</b>           |

LA  
GE

ee

# BALANSRÄKNING

1

|   |   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7 | 84 663 071        | 85 151 878        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>84 663 071</i> | <i>85 151 878</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>84 663 071</b> | <b>85 151 878</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |   | 11 292            | 22 873            |
| Övriga fordringar                             |   | 142 752           | 143 041           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8 | 53 496            | 58 310            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | <i>207 540</i>    | <i>224 224</i>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 4 477 313         | 4 770 763         |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | <i>4 477 313</i>  | <i>4 770 763</i>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>4 684 853</b>  | <b>4 994 987</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>89 347 924</b> | <b>90 146 865</b> |

18      UA  
688  
ee

|  | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget Kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 59 671 808        | 59 671 808        |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 277 305         | 1 937 870         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>61 949 113</i> | <i>61 609 678</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -2 920 748        | -3 023 883        |
| Årets resultat                               | -32 171           | 442 570           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-2 952 919</i> | <i>-2 581 313</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>58 996 194</b> | <b>59 028 365</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9 29 300 000      | 30 225 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>29 300 000</b> | <b>30 225 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 332 784           | 173 370           |
| Övriga skulder                               | -                 | 14 449            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 718 946        | 705 681           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>1 051 730</b>  | <b>893 500</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>89 347 924</b> | <b>90 146 865</b> |

LA  
68  
ee

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

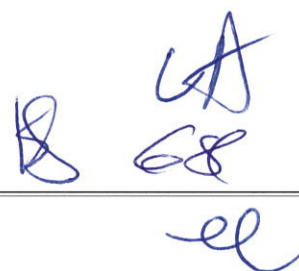
| Typ   | Procent | Antal år |
|---|---------|----------|
| Byggnader   | 0,83    | 120      |
| Takarbeten, stambyte,<br>markdränering,<br>trädgårdsanläggning och<br>fönsterrenovering | 2       | 50       |
| Tvättstuga,<br>bredbandsinstallation och molok  | 10      | 10       |
| Trapphus  | 6,67    | 15       |
| Inventarier, verktyg och<br>installationer  | 20      | 5        |

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2018             | 2017             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 2 294 278        | 2 294 408        |
| Hysesintäkter bostäder  | 56 523           | 56 523           |
| Hysesintäkter lokaler   | 1 340 313        | 1 340 225        |
| Hysesintäkter p-platser | 87 800           | 87 789           |
| Summa                   | <b>3 778 914</b> | <b>3 778 945</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                  | 2018          | 2017         |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Ersättning från Naturvårdsverket | 72 420        | -            |
| Övriga intäkter                  | 9 902         | 2 600        |
| Summa                            | <b>82 322</b> | <b>2 600</b> |





| Not 4 | Drift                      | 2018             | 2017             |
|-------|----------------------------|------------------|------------------|
|       | Fastighetsskötsel          | 77 741           | 57 013           |
|       | Markskötsel                | 34 933           | 30 969           |
|       | Städning och entrémattor   | 102 550          | 101 134          |
|       | Hissar                     | 61 965           | 35 500           |
|       | Underhåll                  | 164 754          | 165 570          |
|       | Reparationer               | 238 756          | 117 726          |
|       | El                         | 125 811          | 110 976          |
|       | Värme                      | 765 190          | 768 590          |
|       | Vatten                     | 99 139           | 108 742          |
|       | Sophämtning och grovsopor  | 83 483           | 76 167           |
|       | Snöröjning                 | 18 383           | 13 229           |
|       | Försäkring                 | 51 277           | 50 731           |
|       | Kabel-TV                   | 102 118          | 101 124          |
|       | Fastighetsskatt            | 81 450           | 81 450           |
|       | Kommunal fastighetsavgift  | 88 242           | 86 790           |
|       | Bredband                   | 63 159           | 68 892           |
|       | Ekonomisk förvaltning      | 76 457           | 73 789           |
|       | Sotning                    | 9 677            | 17 250           |
|       | Tvättutrustning            | –                | 28 491           |
|       | Obligatoriska besiktningar | 8 359            | –                |
|       | Summa                      | <b>2 253 444</b> | <b>2 094 133</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2018           | 2017          |
|-------|--------------------------|----------------|---------------|
|       | Revisionsarvode          | 19 324         | 20 935        |
|       | Förbrukningsmaterial     | 68 551         | 18 417        |
|       | Konsultarvoden           | 89 472         | 0             |
|       | Bankkostnader            | 3 949          | 3 893         |
|       | Övriga externa tjänster  | 41 095         | 16 973        |
|       | Inventarier tvättstuga   | 236 078        | –             |
|       | Summa                    | <b>458 469</b> | <b>60 218</b> |

| Not 6 | Personalkostnader   | 2018          | 2017          |
|-------|---|---------------|---------------|
|       | <i>Löner och andra ersättningar</i>                           |               |               |
|       | Styrelsearvoden   | 68 250        | 67 200        |
|       | <i>Totala löner och andra ersättningar</i>                    | <b>68 250</b> | <b>67 200</b> |
|       | <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>                |               |               |
|       | Sociala kostnader   | 20 107        | 19 799        |
|       | <i>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i> | <b>88 357</b> | <b>86 999</b> |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' and other illegible marks.

| Not 7 | Byggnader och mark   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------|--|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden, byggnad                         | 47 291 593        | 47 291 593        |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>                    |                   |                   |
|       | Stambyte   | 8 989 669         | 8 989 669         |
|       | Övriga förbättringsåtgärder                                  | 11 151 339        | 11 209 175        |
|       | Laddstationer  | 414 179           | –                 |
|       | Utgående anskaffningsvärden                                  | 67 846 780        | 67 490 437        |
|       | Ingående avskrivningar                                       | -9 267 070        | -8 364 084        |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>                         |                   |                   |
|       | Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar | 57 836            | –                 |
|       | Årets avskrivningar  | -902 986          | -902 986          |
|       | Utgående avskrivningar                                       | -10 112 220       | -9 267 070        |
|       | Ingående anskaffningsvärden, mark                            | 26 928 511        | 26 928 511        |
|       | Utgående anskaffningsvärden, mark                            | 26 928 511        | 26 928 511        |
|       | <b>Redovisat värde</b>                                       | <b>84 663 071</b> | <b>85 151 878</b> |

Taxeringsvärden byggnad 60 200 000 (60 200 000)

Taxeringsvärden mark 52 945 000 (52 945 000)

| Not 8 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|-------|--|---------------|---------------|
|       | Bredband                                     | –             | 5 728         |
|       | Kabel-TV                                     | 25 853        | 25 359        |
|       | Förvaltning                                  | 19 097        | 18 677        |
|       | Försäkring                                   | 8 546         | 8 546         |
|       | Summa  | <b>53 496</b> | <b>58 310</b> |

| Not 9 | Skulder till kreditinstitut                  | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|-------|--|--------------------|--------------------|
|       | SEB, ränta 0,73%, slutförfallodag 2020-08-28 | -6 800 000         | -7 425 000         |
|       | SEB, ränta 0,73%, slutförfallodag 2020-08-28 | -7 500 000         | -7 600 000         |
|       | SEB, ränta 0,73%, slutförfallodag 2020-08-28 | -7 500 000         | -7 600 000         |
|       | SEB, ränta 0,73%, slutförfallodag 2020-08-28 | -7 500 000         | -7 600 000         |
|       | Summa  | <b>-29 300 000</b> | <b>-30 225 000</b> |

LA  
S 68  
ee

| Not 10 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
|--------|--|-----------------|-----------------|
|        | Förutbetalda hyror/avgifter                  | -523 173        | -512 575        |
|        | El   | -13 942         | -11 554         |
|        | Värme  | -102 092        | -100 794        |
|        | Sophämtning                                  | -5 028          | -4 775          |
|        | Revisionsarvode                              | -26 000         | -26 000         |
|        | Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter       | -44 500         | -44 500         |
|        | Räntekostnad                                 | -1 188          | -1 074          |
|        | Övriga kostnader                             | -3 023          | -4 410          |
|        | <b>Summa</b>                                 | <b>-718 946</b> | <b>-705 682</b> |

| Not 11 | Eventualförpliktelser  | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
|        | Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen | Inga       | Inga       |

| Not 12 | Ställda säkerheter              | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | Fastighetsinteckningar          | 36 000 000        | 36 000 000        |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>36 000 000</b> | <b>36 000 000</b> |

DS LA  
68  
ee

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-03-12



Leith Al-Saigh



Benny Svensson



Erik Einarsson



Kerstin Sundmark



Gustaf Håkansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2019



Elin Witt

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyboda 14-16, org.nr 769606-8365

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyboda 14-16 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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Nyboda 14-16 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den 12 mars 2019



Elia Witt

Auktoriserad revisor