

Årsredovisning 2021

Brf Nyboda 1

Brf Nyboda 1

Org.nr: 769624-2622

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Nyboda 1, organisationsnummer 769624-2622, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet beskrivs i portalparagrafen i 2018 års stadgar 2018 (2§):
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus fastigheten Nyboda 1 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.
Föreningsstadgarna registrerades den 25 september 2018 av Bolagsverket.

Styrelsen har fastställt en arbetsordning för 2021.

Föreningens säte är i Solna Stad, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2012.

Ekonomisk plan registrerades år 2012 och har uppgrederats under 2021.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. Försäkringen täcker även föreningens och styrelsens verksamhet

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-10
På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Tommy Lindström
Ledamot	Robert Brander
Kassör	Mats Carlsson
Ledamot	Christina Dahl
Ledamot	Niclas Gustafson
Suppleant	Birgitta Böhlin

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Det noterades att ledamoten Sara Nilsson och suppleanten Johanna Blomqvist begärde eget utträde samt att ledamoten Niclas Gustafssons styrelsenärvaro var minimal. Styrelsen har varit beslutsför hela perioden

Revisor

Extern Erik Davidsson
Intern Christer Westerlund

Intern Ann Pettersson (suppleant)

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ylva Westerlund sammankallande, och Åsa Larsson

97.

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1957

Värdeår: 1957

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	88
2 rok	27	1 625
3 rok	18	1 490
4 rok	7	756
> 5 rok	8	1 125
Summa	62	5 084

Totalt antal 69

bostadslägenheter:

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Varav Kontrakts- uthyrt	Kontrakts- längd
Lokaler	6	1 149	942

Totalt antal lokaler: 6

Totalyta (m²): 6 803

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²	Årshyra (kr)
2 rok	3	184	224 901
3 rok	3	232	279 281
> 5 rok	1	154	175 294
Summa	7	570	679 476

SP

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning, avtal 2018-03-19
Fastighetsskötsel, avtal 2018-12-20
Fastighetstädning, avtal 2018-01-09
Hyresförhandlingsombud
Avfallshantering, avtal senast 2018-11-06
Elleverantör, avtal 2013
Vatten och avlopp, avtal 2012
Fjärrvärmeleverantör, avtal 2012
Hisservice, avtal 2020-10-19
Hissinspektion, avtal 2012
TV- och Bredbandsleverantör, avtal 2017-07-01
Brandskyddsarbete, avtal 2017-04-25
Taksäkerhet för is/snö, avtal 2013
Elleveransavtal 2017-05-15
Entrémattor 2012-10-15
Fastighetsförsäkringsavtal 2021-09-29

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Swedal Fastighet AB
Fastighetsägarna Stockholm
PreZero Recycling AB
Vattenfall Eldistributör AB
Solna Vatten AB
Norrenergi AB
Amsler Hiss AB
Kiwa (Inspecta) AB
Tele 2 Sverige AB
Presto Brandsäkerhet AB
Johanneshovs Plåtslageri AB
Bixia AB
Elis Textil Service AB
Protector Forsikring ASA

90

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

- Fastställande av ny underhållsplan 2021-05-10
- Byte av takfläktarna för frånluftsventilationen
- Undersökning av huvudstammarna i källarplanen för att kontrollera stambytesbehovet
- Avslut på dräneringsprojektet efter genomförd fuktmätning
- Femårsbesiktning av Pergola-projektet med krav på kompletterande garantiåtgärder av totalentreprenören
- Beslut om fyra huvudprojekt rörande taket, stammarna, stommen/fasaden och markplanet; det senare efter grönytegruppens arbete.
- Utökad brandskyddskontroll av fastigheten.
- Kontroll av skyddsrummen
- Upprustning av styrelserummet
- Uppföljning av kontrollsystemet för fjärrvärmeleveransen

Ekonomi

- Uppföljning av kontrollsystemet för fjärrvärmeleveransen
- Uppgradering av den ekonomiska planen till en digital ekonomisk planering.
- Byte av försäkringsgivaren för fastigheten Nyboda 1
- Statligt stöd med 400 000 kr för hissbytet
- Banklånebevakning; de större lånen är placerade på fem år (18,7 milj kr) med omsättning 2024 och på två år (32,7 milj kr) med omsättning 2022.
- Ett lån är placerat på tre månader för att kunna amorteras mot.

Styrelsen har arbetat med en konsolidering av föreningsekonomin och därvid lagt fast en amorteringsstrategi: Att använda kassaöverskottet till amortering av fastighetslånen i första hand. Utförda amorteringar fram till årsstämma 2022 är ca 9 milj kr. Planen är att amortera ned lånen till ca 50 % av dagens nivå. Huvudprojekten är därför kassafinansierade.

Administration

- Revidering av regler för medlemsprövning, ombyggnation och andrahands-upplåtelse – allt för att följa likhetsprincipen.
- Distribution av ett nytt informationsblad (Kvartalsbladet)
- Etablering av ett nytt bokningssystem och nya regler för tvättstugan
- Bredbandsanslutning till styrelserummet för en bättre kommunikation
- Regresskravsbevakning av skador och entreprenadbrister

Medlemsinformation

87 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåts.
7 medlemmar har utträtt ur föreningen.
9 medlemmar har upptagits.

61 bostadsrätter

89 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 504	5 098	5 149	5 058
Resultat efter finansiella poster, tkr	837	290	-114	-14
Soliditet ¹ , %	64	62	60	60
Föreningen, kr				
Taxeringsvärde/kvm totalyta	137 616	137 616	100 621	100 621
Snittränta, %	0.55	0.64	1.26	1.9
Fastighetens belåningsgrad	40	38	40	40
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	650	652	653	653
Skuld/kvm bostadsrättsyta	12 273	12 975	13 700	13 780

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 3 000 004 kronor.

2/1

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 325 327	5 864 578	1 931 847	-2 812 008	290 250	108 599 994
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Balanseras i ny räkning				290 250	-290 250	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	959 998	1 840 002				2 800 000
Årets resultat					836 938	836 938
Belopp vid årets utgång	104 285 325	7 704 580	1 931 847	-2 521 758	836 938	112 236 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 521 759
Årets resultat	836 938
Totalt	-1 684 821

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-113 597
Balanseras i ny räkning	-1 571 224
Totalt	-1 684 821

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 504 497	5 097 542
Övriga rörelseintäkter	3	1 031	28 240
Summa Rörelseintäkter		5 505 528	5 125 782
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 439 097	-2 331 520
Administration och förvaltning	5	-197 464	-130 067
Personalkostnader	6	-94 686	-98 356
Avskrivningar		-1 516 371	-1 485 059
Summa Rörelsekostnader		-4 247 618	-4 045 002
RÖRELSERESULTAT		1 257 910	1 080 780
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 972	-790 530
Summa Finansiella poster		-420 972	-790 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		836 938	290 250
RESULTAT FÖRE SKATT		836 938	290 250
ÅRETS RESULTAT		836 938	290 250

20

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	168 538 330	170 081 523
Inventarier, verktyg och installationer	8	47 089	69 602
Summa materiella anläggningstillgångar		168 585 419	170 151 125
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 585 419	170 151 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		410	115 000
Övriga fordringar		212 981	35 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		182 953	145 919
Summa kortfristiga fordringar		396 344	296 664
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 890 736	4 769 702
Summa kassa och bank		6 890 736	4 769 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 287 080	5 066 366
SUMMA TILLGÅNGAR		175 872 499	175 217 491

92

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		111 989 905	109 189 905
Fond för yttre underhåll		1 931 847	1 931 847
Summa bundet eget kapital		113 921 752	111 121 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 521 759	-2 812 008
Årets resultat		836 938	290 250
Summa fritt eget kapital		-1 684 821	-2 521 758
SUMMA EGET KAPITAL		112 236 931	108 599 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 669 522	53 369 522
Övriga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		18 769 522	53 469 522
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	43 724 995	12 024 999
Leverantörsskulder		176 422	215 372
Skatteskulder		10 370	24 226
Övriga skulder		93 583	89 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		860 676	794 010
Summa kortfristiga skulder		44 866 046	13 147 975
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 872 499	175 217 491

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme	130 år
Stammar	50 år
Tak	33 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Inre ytskikt BRF	130 år

Uppskjuten skatt

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

Föreningen köpte samtliga aktier i Skärvagsvålen I AB, vilket ägde fastigheten Nyboda 1, för 73 538 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 15 oktober 2012 för bokfört värde 78 512 000 kr till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten hade vid förvärvet ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 73 488 000 kr. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr. Aktiebolaget Skärvagsvålen I AB likviderades under december 2013.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt /Fastighetsavgift

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 dess värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

20

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Arsavgifter		
Bostäder	3 305 701	3 284 482
Hysesintäkter		
Bostäder	663 508	655 419
Lokaler	1 384 084	1 147 288
	2 047 592	1 802 708
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	4 998	3 509
Pantsättningsavgifter	946	3 279
Avgift andrahandsupplåtelse	0	2 214
Försäkringsersättningar	143 918	0
Övriga intäkter	1 343	1 350
	151 205	10 352
Totalt nettoomsättning	5 504 497	5 097 542
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	1 031	28 240
Totalt övriga rörelseintäkter	1 031	28 240

20

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	109 349	111 854
Uppvärmning	768 236	772 334
Vatten och avlopp	96 586	88 602
	974 172	972 791
Köpta tjänster		
Grovsopor/återvinning	113 812	66 983
Fastighetskötsel	54 218	53 455
Fastighetsstäd	46 923	39 955
Matthyra	4 702	3 447
Trädgårdsskötsel	13 751	42 976
Snöröjning/sandning	37 522	7 141
Övriga köpta tjänster	7 527	0
	278 455	213 958
Distribuerade servicetjänster		
TV	155 506	155 298
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	112 720	110 169
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	191 881	189 811
Övriga driftkostnader	116 489	50 487
	421 090	350 467
Reparationer		
Hiss	14 058	75 762
Bostäder	34 250	158 195
Installationer	0	10 081
Övriga reparationer	447 970	261 833
	496 278	505 871
Underhåll		
Underhåll	113 597	133 137
Totalt operativ drift och underhåll	2 439 097	2 331 520

gn

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	81 976	82 058
Extra ekonomisk förvaltning	3 026	0
	85 002	82 058
Revision		
Revisionsarvode	24 813	24 086
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	422	0
Övriga kostnader		
Konsultarvode	84 973	21 826
Övriga administrativa kostnader	2 255	2 097
	87 228	23 922
Totalt administration och förvaltning	197 464	130 067
Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	25 652	76 524
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	50 128	0
Sociala kostnader	18 906	21 832
	69 034	21 832
Totalt personalkostnader	94 686	98 356
Not 7. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	120 959 179	119 055 259
Anskaffningsvärde mark	58 444 772	58 444 772
Inköp	350 665	1 903 920
Omklassificeringar	-400 000	0
Utgående anskaffningsvärden	179 354 616	179 403 951
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 9 322 428	- 7 859 882
Årets avskrivningar	- 1 493 858	- 1 462 546
Utgående avskrivningar	-10 816 286	-9 322 428
Utgående redovisat värde	168 538 330	170 081 523
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	68 400 000	68 400 000
Taxeringsvärde mark	89 721 000	89 721 000
	158 121 000	158 121 000

Omklassificering på 400 tkr avser bidrag från Boverket avseende hissrenoveringen 2020

en

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	178 598	178 598
Utgående anskaffningsvärden	178 598	178 598
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 108 995	- 86 482
Årets avskrivningar	- 22 514	- 22 513
Utgående avskrivningar	-131 509	-108 995
Utgående redovisat värde	47 089	69 603

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Handelsbanken	2024-09-30	0,84 %	18 669 522	18 669 522
SEB	2022-09-28	0,55 %	16 000 000	16 000 000
SEB	2022-11-28	0,26 %	9 024 995	12 024 999
SEB	2022-09-28	0,55 %	18 700 000	18 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			62 394 517	65 394 521
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-43 724 995	-12 024 999
			18 669 522	53 369 522

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa:	72 000 000	72 000 000

20

Styrelsens underskrifter

Solna den 4 / 4 2022



Tommy Lindström
Ordförande



Robert Brander
Ledamot



Mats Carlsson
Ledamot



Christina Dahl
Ledamot



Niclas Gustafson
Ledamot

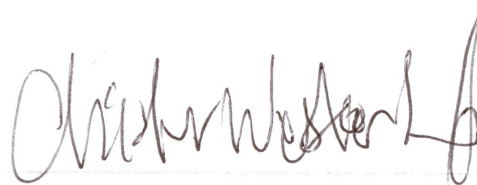


Birgitta Böhlín
Suppleant tillika tjänstgörande ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04-19



Erik Davidsson
Extern revisor



Christer Westerlund
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyboda 1, org.nr. 769624-2622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 1 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 19 / 4 2022



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Christer Westerlund
Av föreningen vald revisor