

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nyberg

713200-0659

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 2018 är föreningens 64:e verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Järfälla.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Christian Wickström	Ordförande
Roger Marthinsen	
Stoylmina Popova	Sekreterare
Ove Mattsson	
Jonna Karlsson	

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Teddy Lindström
Peter Tengqvist
Christer Lundin

Valda t.o.m. årsstämman

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 133 501 kr (105 328 kr) inkl. arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad via Vardia Försäkring AB.

Ordinarie revisorer

Per Lindblom	Allians Revision & Redovisning AB
--------------	--------------------------------------

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Peter Åsheim	Allians Revision & Redovisning AB
--------------	--------------------------------------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Linda Pettersson
Stoylmina Popova

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1086.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 65 (65) bostadsrätter med en total boyta av 3762 (3762) kvm.

Det finns 65 st parkeringsplatser, 14 st garageplatser och 3 MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring AB och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också bostadsrättstillägg.

Lokaler

Föreningen har 2 st lokaler för näringsverksamhet.

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Pizzeria	122,5	2019-12-31
Bilservice	459,4	2019-12-31

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
16	1 rum & kök	737,8
27	2 rum & kök	1335,2
13	3 rum & kök	907,5
9	4 rum & kök	781,2

Förvaltning

EI & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen anser sig därmed utfört årlig besiktning, några allvariga fel eller brister har inte upptäckts på fastigheten.

Avtal

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel finns tecknat med EI & Fastighetsservice AB (EFS AB). Ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekonomianalys AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bytt ut belysning i portar samt trappbelysning med LED-teknik. Installerat timerstyrning i tvättstugan i port 15.

Sanitetsporlin har bytts ut i tvättstugor och i garaget.


Föreningen höll en extra föreningsstämma 23 oktober där det valdes in nya stadgar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 79 (87) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 (10) överlåtelser skett och godkänts av styrelsen.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-14.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. 

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade.

Fastighetsavgift/skatt

Underlag för bostäder är 0,3% på 28 968 355, total skatt 86 905 kr samt 1,0% av 3 838 000, total skatt 38 380 kr för lokalerna. Skatten beräknas till 125 285 kr för 2018. Fastighetsavgiften är max 1 337 kr per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

Yttre underhållsfond

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

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 954	2 950	2 965	2 967	2 973
Resultat före avskrivningar	624	248	519	332	701
Resultat efter finansiella poster	230	-168	392	170	489
Balansomslutning	21 084	21 438	21 754	22 797	23 214
Bokfört värde/kvm bostadsyta kr	5 255	5 327	5 400	5 477	5 554
Årsavgifter/kvm bostadsyta kr	673	670	672	672	670
Lån/kvm bostadsyta kr	912	1 067	1 116	1 474	1 671
Genomsnittlig skuldränta %	2	2	3	3	3
Fastighetens belåningsgrad %	17	20	21	21	30

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förändring av eget kapital

	Insatskapital Upplåtelseavg	Uppskrivning mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 460 900	10 669 000	1 471 374	306 115	-167 689	16 739 700
Disposition av föregående års resultat:				-167 689	167 689	0
Avsättning underhållsfond			108 600	-108 600		0
Uttag underhållsfond			-600 000	600 000		0
Årets resultat					230 125	230 125
Belopp vid årets utgång	4 460 900	10 669 000	979 974	629 826	230 125	16 969 825

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	629 826
årets vinst	230 125
	859 951

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgeenlig reservering	120 114
i ny räkning överföres	739 837
	859 951

Fond yttre underhåll 2018-12-31	979 974
Årets förändring	120 114

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2019-05-22 1 100 088

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 954 224	2 936 089
Övriga intäkter		21 250	13 798
		2 975 474	2 949 887
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-535 726	-952 055
Fastighetsavgift/skatt		-125 285	-135 175
Driftkostnader	4	-1 271 561	-1 245 815
Övriga kostnader	5	-101 000	-78 008
Förvaltningskostnader	6	-318 049	-290 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-326 208	-331 017
		-2 677 829	-3 032 836
Rörelseresultat		297 645	-82 949
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 521	-84 741
		-67 521	-84 741
Resultat efter finansiella poster		230 124	-167 690
Resultat före skatt		230 124	-167 690
Årets resultat		230 125	-167 689

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 770 646	20 041 906
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 710	103 658
		19 819 356	20 145 564
Summa anläggningstillgångar		19 819 356	20 145 564
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		123 803	50 033
Aktuella skattefordringar		18 561	7 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	54 940	54 283
		197 304	111 917
<i>Kassa och bank</i>		1 067 064	1 180 704
Summa omsättningstillgångar		1 264 368	1 292 621
SUMMA TILLGÅNGAR		21 083 724	21 438 185

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		292 900	292 900
Uppåtelseavgifter		4 168 000	4 168 000
Uppskrivningsfond		10 669 000	10 669 000
Fond för yttre underhåll		979 974	1 471 374
		16 109 874	16 601 274
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		629 826	306 115
Årets resultat		230 125	-167 689
		859 951	138 426
Summa eget kapital		16 969 825	16 739 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 866 000	993 000
Summa långfristiga skulder		1 866 000	993 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 564 000	3 021 000
Leverantörsskulder		174 325	209 560
Övriga skulder		12 046	8 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	497 528	466 860
Summa kortfristiga skulder		2 247 899	3 705 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 083 724	21 438 185

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		230 125	-167 689
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		326 208	331 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		556 333	163 328
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-73 770	-2 577
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 617	14 759
Förändring av leverantörsskulder		-35 235	7 134
Förändring av kortfristiga skulder		34 649	26 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten		470 360	209 145
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-584 000	-184 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-584 000	-184 000
Årets kassaflöde		-113 640	25 145
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 180 704	1 155 561
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	-2
Likvida medel vid årets slut		1 067 064	1 180 704

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §55 i föreningens stadgar. Avsättning ska göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Fordringar

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar

Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014. 2018 har avskrivningar gjorts med ca 1,58% (1,58%) av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Markanläggningar	1.58 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 %
Inventarier	20 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 12 628 817 kr.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Uppskattningar och bedömningar

Fastighetsförvaltning

Föreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandahålla bostäder till föreningens medlemmar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	-2 531 312	-2 518 670
Hyror lokaler	-300 924	-300 925
Hyror garage och parkeringsplatser	-121 988	-116 494
	-2 954 224	-2 936 089

Not 3 Planerat och löpande underhåll

	2018	2017
Fastighetsskötsel EFS	101 622	93 194
Underhåll fastighet	394 943	580 068
Underhåll tvättutrymmen	20 812	5 870
Underhåll yttre miljö	18 348	272 923
	535 725	952 055

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
El	120 494	102 339
Värme	582 313	569 330
Vatten och avlopp	171 943	162 518
Städning o renhållning	204 788	251 976
Pappershämtning/Glas	16 301	16 082
Snöröjning/Sandning	53 870	31 176
Underhåll TV-nät	6 048	5 943
Underhåll Bredband	111 901	106 452
Övr fastighetskostn avdr	3 903	0
	1 271 561	1 245 816

Not 5 Övriga kostnader

	2018	2017
Fastighetsförsäkr premier	62 485	60 440
Förbrukningsinventarier	8 300	3 055
Förbrukningsmaterial/kontorsmaterial	2 012	2 551
Konsultkostnad ändring stadgar	17 500	0
Årsavgift SBC	6 100	6 100
Övriga kostnader	500	2 054
Bankkostnader	4 102	3 808
	100 999	78 008

Not 6 Förvaltningskostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	80 151	100 800
Övriga föreningskostnader (ej ersättningar med soc.avg.)	5 185	1 030
	85 336	101 830

Sociala kostnader

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	24 279	31 671
	24 279	31 671

Totala löner, ersättningar och sociala kostnader

109 615 **133 501**

Förvaltningsarvoden

Ekonomisk förvaltning	185 454	139 032
Revision	22 980	18 233
	208 434	157 265

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 525 092	17 525 092
Anskaffningsvärde mark	561 000	561 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 086 092	18 086 092
Ingående avskrivningar	-8 713 186	-8 441 926
Årets avskrivningar	-271 260	-271 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 984 446	-8 713 186
Ingående uppskrivningar mark	10 669 000	10 669 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 669 000	10 669 000
Utgående redovisat värde	19 770 646	20 041 906
Taxeringsvärden byggnader	27 881 000	27 881 000
Taxeringsvärden mark	12 157 000	12 157 000
	40 038 000	40 038 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	369 712	369 712
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	369 712	369 712
Ingående avskrivningar	-266 054	-206 297
Årets avskrivningar	-54 948	-59 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-321 002	-266 054
Utgående redovisat värde	48 710	103 658

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbet försäkr premier	21 006	20 469
Övr förutb kostn uppl int	33 934	33 814
	54 940	54 283

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB 15000945	1,40	2019-06-28	1 380 000	1 452 000
SEB 15001054	2,31	2023-03-28	925 000	1 425 000
SEB 35523057	1,46	2021-09-28	1 125 000	1 137 000
			3 430 000	4 014 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 564 000	3 021 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	67 550	87 200
Uppl lagst sociala avg	21 224	27 398
Upplupna räntekostnader	746	972
Förutbetalda hyresint	253 064	243 693
Revisionskostnader	18 500	18 500
Bokföring Ekonomianalys	35 050	0
Värme	89 172	89 097
El	12 222	0
	497 528	466 860

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	18 740 000	18 740 000
Inteckningar i eget förvar	600 000	600 000
	19 340 000	19 340 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny plantering utanför port 17 på baksidan där piskställning tidigare stod.

Styrelsen ska titta på olika alternativ för att åtgärda fönsterbleck vars färg flagnat av på fastigheten. Den enda offert som kommit styrelsen tillhanda hamnade på c:a 230Tkr.

Järfälla 2019-05-07



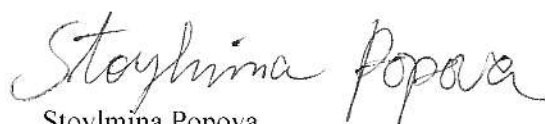
Jonna Karlsson



Roger Marthinsen



Ove Mattsson



Stoylmina Popova



Christian Wickström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-09



Per Lindblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyberg
Org.nr 713200-0659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyberg för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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 de 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. De 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.

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 revisorssed 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.

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 Nyberg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 9 maj 2019



Per Lindblom
Auktoriserad revisor