

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lisen Almgren	Ledamot
Tua Kristina Franklin	Ledamot
Erik Magnus Klackenstam	Ledamot
John Emil Larsson	Ledamot
Karl Emanuel Nordahl	Ledamot
Sigrid Louise von Bahr	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas Palmqvist	Ordinarie Extern	BDO
Thomas Jerndal	Ordinarie Intern	BDO

Valberedning

Nina Andersson	Sammanställande
Niclas Gillqvist	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KN", "EL", "4 TP", and a large stylized signature.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-16. Extra stämma med anledning av ombildning av lokal till lägenhet.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-21. Extra stämma med anledning av ombildning av lokal till lägenhet.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sandbacken Mindre 27	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 2 flerbostadshus.

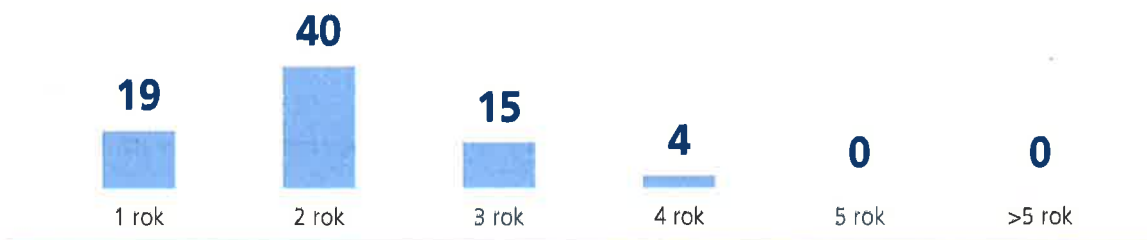
Värdeåret är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 148 m², varav 3 776 m² utgör lägenhetsyta och 372 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tracklib	91 m ²	2020-05-01
Intercult	36 m ²	2017-12-31
Intercult	215 m ²	2017-12-31
Fotograf Emil Larsson	45 m ²	2018-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

K:U
W
M TF
A

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen har uppdaterats 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av gården	2017	Total renovering dränering, ytskikt under våren 2017
Ommålning trapphus	2015	
Lagt trall på terrasser	2015	
Renovering av HG-lokaler	2015 - 2017	Delning av lokal för sittande HG, underhåll för planerad ny HG
Planerat underhåll	År	Kommentar
Anpassning av lokal för ny HG	2018	Uppfräschning, renovering av wc
Renovering av putsfasad	2018	Putsarbeten bättras
Renovering av fönster lokal	2018	Lokaler i gatuplan, fönster tätas och målas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	MFS AB

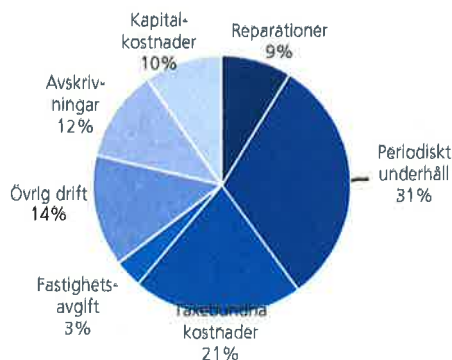
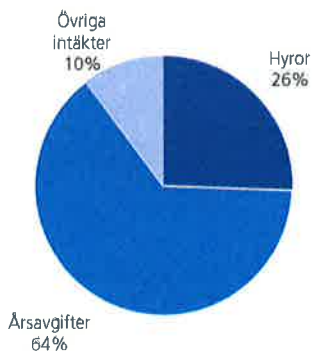
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 023 358	2 278 830
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 972 391	3 776 059
Finansiella intäkter	414	1 033
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 271
Ökning av kortfristiga skulder	31 404	26 030
	4 004 209	3 813 393
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 184 889	2 471 422
Finansiella kostnader	518 744	597 443
Ökning av materiella anläggningstillgångar	82 576	0
Ökning av kortfristiga fordringar	116 278	0
	4 902 487	3 068 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 125 081	3 023 358
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-898 277	744 528

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Handwritten notes in blue ink: "KV", "E", "F", "M", "4 TF".

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två extrastämmor hålls för att medlemmar ska rösta om försäljning av hyreslokal. Lokalen har fått beviljat bygglov för ombyggnad till bostad. Medlemmar har fått information bestående av ritningar, beräknad byggkalkyl av oberoende kalkylator samt en marknadsvärdering gjord av mäklarfirman Historiaska Hem, som underlag inför beslut på stämmor. Med överväldigande majoritet beslutas att lokalen mot gården får avyttras.

Kontrakt för sittande lokalhyresgästen Intercult går ut årsskiftet 2017-18. Kontraktet omförhandlas så att sittande HG i gårdshuset Intercult väljer att sitta kvar som HG i lokalens övre del med ett förnyat avtal på tre år, och släpper dels den lilla lokaldelen mot gården och dels den nedre delen av lokalen den sk Studion till föreningen.

Ny HG kontrakteras för "Studion" - produktionsbolaget Tripple Media. Kontrakt skrivs på tre år. Lokalen anpassas under början av 2018, så att den fungerar som en självständig lokaldel.

Den mindre lokaldelen mot gården ska byggas om till bostad, beslut på extra stämmor under året. Extern projektledare upphandlas för att ta hand om upphandling av byggnadsarbeten. Arbetet inleds under våren 2018.

Ny underhållsplan tas fram, genom extern sakkunnig. Denna gäller från 2018 till 2038.

Styrelsen beslutar att avgiften till föreningen för boende ska vara oförändrad under 2018.

WD
EL TP 8
Kiv 4 Mm 8

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 12 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	686	690	690	688
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 565	2 378	2 174	1 208
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 103	7 103	7 103	7 103
Elkostnad/m ² totalyta	64	64	56	65
Värmekostnad/m ² totalyta	164	167	170	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	144	196	228
Soliditet (%)	64	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 346	103	-287	-409
Nettoomsättning (tkr)	3 781	3 763	3 784	3 351

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 776 m² bostäder och 372 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 402 587	0	0	50 402 587
Upplåtelseavgifter	15 562 183	0	0	15 562 183
Fond för yttre underhåll	1 742 163	301 692	-182 119	1 622 590
S:a bundet eget kapital	67 706 933	301 692	-182 119	67 587 360
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 822 351	-301 692	285 040	-18 805 699
Årets resultat	-1 346 401	-1 346 401	-102 921	102 921
S:a ansamlad förlust	-20 168 751	-1 648 093	182 119	-18 702 778
S:a eget kapital	47 538 182	-1 346 401	0	48 884 583

Handwritten notes in blue ink: "44", "EK 60 P", "4 TP", and "MK".

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 346 401
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 520 659
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 692
summa balanserat resultat	-20 168 752

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

1 654 084
-18 514 668

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

Handwritten notes in blue ink, including the letters "KIN" and "TF" with various scribbles and lines.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 780 515	3 762 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 876	13 533
Summa rörelseintäkter		3 972 391	3 776 059
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 822 685	-2 142 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 237	-240 522
Personalkostnader	Not 6	-93 967	-88 618
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 573	-605 306
Summa rörelsekostnader		-4 800 462	-3 076 728
RÖRELSERESULTAT		-828 071	699 331
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		414	1 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 744	-597 443
Summa finansiella poster		-518 330	-596 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 346 401	102 921
ÅRETS RESULTAT		-1 346 401	102 921

MM
4
TF

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	72 256 348	72 826 606
Maskiner och inventarier	239 557	202 296
Summa materiella anläggningstillgångar	72 495 905	73 028 902
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	72 495 905	73 028 902
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	54 289	8 282
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	1 377 144	2 204 150
Summa kortfristiga fordringar	1 431 433	2 212 432
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	879 743	880 743
Summa kassa och bank	879 743	880 743
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 311 176	3 093 175
SUMMA TILLGÅNGAR	74 807 081	76 122 077

BR
LW
F
TP
MM
VW
P

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 964 770	65 964 770
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 742 163	1 622 590
Summa bundet eget kapital		67 706 933	67 587 360
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 822 351	-18 805 699
Årets resultat		-1 346 401	102 921
Summa fritt eget kapital		-20 168 751	-18 702 778
SUMMA EGET KAPITAL		47 538 182	48 884 583
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 500 000	26 400 000
Summa långfristiga skulder		18 500 000	26 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 900 000	0
Leverantörsskulder		237 239	177 305
Skatteskulder		57 240	33 646
Övriga skulder		104 743	117 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	469 677	508 660
Summa kortfristiga skulder		8 768 899	837 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 807 081	76 122 077

LO
K.V
E
M
K
TH
P

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	199 år	199 år
Fastighetsförbättringar	186 år	186 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	39 år	39 år
Ventilation	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Tak	40 år	40 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år
Inventarier	5år, 14 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 550 574	2 565 720
Hyror bostäder	39 264	39 264
Hyror lokaler momspliktiga	976 714	902 400
Hyror lokaler	0	5 000
Bredbandsintäkter	59 506	103 245
Elintäkter	137 985	129 130
Elintäkter moms	16 462	17 748
Öresutjämning	11	19
	3 780 515	3 762 526

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	45 800	0
Försäkringsersättning	143 313	0
Övriga intäkter	2 763	13 533
	191 876	13 533

KU LO
EL TF
A MM

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 500	49 918
	Fastighetskötsel beställning	15 690	29 230
	Fastighetskötsel gård beställning	6 959	7 031
	Snöröjning/sandning	11 246	11 071
	Städning entreprenad	55 112	49 733
	Städning enligt beställning	4 999	11 589
	Sotning	0	22 500
	Hissbesiktning	2 413	2 328
	Myndighetstillsyn	2 220	2 160
	Gemensamma utrymmen	7 643	636
	Gård	10 375	16 993
	Serviceavtal	49 831	27 112
	Förbrukningsmateriel	3 967	20 772
	Teleport/hissanläggning	2 843	2 734
	Störningsjour och larm	0	3 919
		227 800	257 725
	Reparationer		
	Lokaler	0	22 090
	Tvättstuga	23 173	43 336
	Entré/trapphus	21 259	11 563
	Lås	40 156	18 116
	VVS	88 896	28 030
	Värmeanläggning/undercentral	3 818	11 016
	Ventilation	10 173	0
	Elinstallationer	11 351	15 399
	Hiss	0	4 549
	Fönster	13 006	4 698
	Mark/gård/utemiljö	0	70 263
	Skador/klotter/skadegörelse	43 368	7 956
	Vattenskada	213 226	0
		468 427	237 015
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	64 325	0
	Tvättstuga	0	123 073
	Entré/trapphus	91 388	0
	Lås	0	59 046
	Installationer	45 855	0
	Mark/gård/utemiljö	1 452 516	0
		1 654 084	182 119
	Taxebundna kostnader		
	El	263 834	266 041
	Värme	681 183	694 506
	Vatten	95 285	90 550
	Sophämtning/renehållning	93 108	65 901
	Grovsopor	0	35 981
		1 133 411	1 152 979
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 757	64 706
	Självrisk	1 500	0
	Kabel-TV	13 965	13 775
	Bredband	64 532	35 702
		150 754	114 183
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	188 210	198 262
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 822 685	2 142 282

W KN
EL TF
M X

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	388	52 905
	Juridiska åtgärder	59 784	0
	Inkassering avgift/hyra	6 369	5 498
	Hysesförluster	3 200	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 390	35 921
	Föreningskostnader	782	10 790
	Styrelseomkostnader	12 623	3 350
	Fritids- och trivselkostnader	10 295	447
	Förvaltningsarvode	109 414	106 421
	Administration	13 949	6 199
	Korttidsinventarier	0	4 636
	Konsultarvode	23 044	14 356
		268 237	240 522

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	72 520	66 310
	Sociala kostnader	21 447	22 308
		93 967	88 618

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	164 316	164 316
	Förbättringar	405 942	405 939
	Inventarier	45 315	35 051
		615 573	605 306

VIN
EL
4
MA
TF
MA

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 319 415	78 319 415
	Utgående anskaffningsvärde	78 319 415	78 319 415
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 492 809	-4 922 554
	Årets avskrivningar enligt plan	-570 258	-570 255
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 063 067	-5 492 809
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 256 348	72 826 606
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 814 746	27 814 746
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 864 000	39 864 000
	Taxeringsvärde mark	60 700 000	60 700 000
		100 564 000	100 564 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	8 564 000	8 564 000
		100 564 000	100 564 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	563 298	563 298
	Nyanskaffningar	82 576	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	645 874	563 298
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-361 002	-325 951
	Årets avskrivningar enligt plan	-45 315	-35 051
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-406 317	-361 002
	Redovisat restvärde vid årets slut	239 557	202 296
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	81 489	61 535
	Klientmedel hos SBC	1 245 338	2 142 615
	Fordringar	50 317	0
		1 377 144	2 204 150

W KL
ER TF
me G

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 622 590	1 762 660
	Reservering enligt stadgar	301 692	301 692
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-182 119	-441 762
	Vid årets slut	1 742 163	1 622 590

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,180 %	4 000 000	4 000 000	2020-01-24
	Swedbank	0,410 %	3 200 000	3 200 000	Rörligt
	Swedbank	1,820 %	7 500 000	7 500 000	2023-02-24
	Swedbank	4,130 %	7 000 000	7 000 000	2020-06-25
	Swedbank	0,380 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,380 %	2 700 000	2 700 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		26 400 000	26 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 900 000	0	
			18 500 000	26 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 400 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	30 000 000	30 000 000
	Eget förvar	4 000 000	4 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	68 000	14 539
	Sociala avgifter	21 500	21 168
	Ränta	76 280	83 517
	Avgifter och hyror	252 844	389 436
	Fönster	5 198	0
	Installationer	45 855	0
		469 677	508 660

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Förfrågan för upphandling av byggnadsarbeten för ombyggnad av lokaldel mot gården till bostad pågår.

KN
LH
BL TF
F Ma

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 16 / 5 2018



Lisen Almgren
Ledamot



Tua Kristina Franklin
Ledamot



Erik Magnus Klackenstam
Ledamot



John Emil Larsson
Ledamot



Karl Emanuel Nordahl
Ledamot



Sigrid Louise von Bahr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 - 2018



Thomas Palmqvist
Extern revisor



Thomas Jerndal
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nytorgsbacken
Org.nr. 769603-8657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nytorgsbacken för år 2017.

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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

Revisorernas ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nytorgsbacken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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:

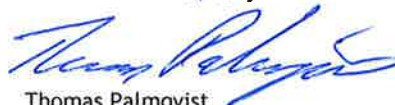
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vi 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 vår 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 17 maj 2018



Thomas Palmqvist

Auktoriserad revisor



Thomas Jerndal

Auktoriserad revisor