Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nytorgsbacken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2002-12-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Tua Kristina Franklin	Ledamot
Erik Magnus Klackenstam	Ledamot
John Emil Larsson	Ledamot
Karl Emanuel Nordahl	Ledamot
Sigrid Louise von Bahr	Ledamot
Maria Magdalena Öijen	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas Palmqvist	Ordinarie Extern	BDO
Thomas Jerndal	Ordinarie Intern	BDO

Valberedning

Niclas Gillqvist	
Imor Hermann	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.
Extra föreningsstämma hölls 2018-01-21. Extra stämma med anledning av bostadsanpassning av lokal.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sandbacken Mindre 27	1999	Stockholm

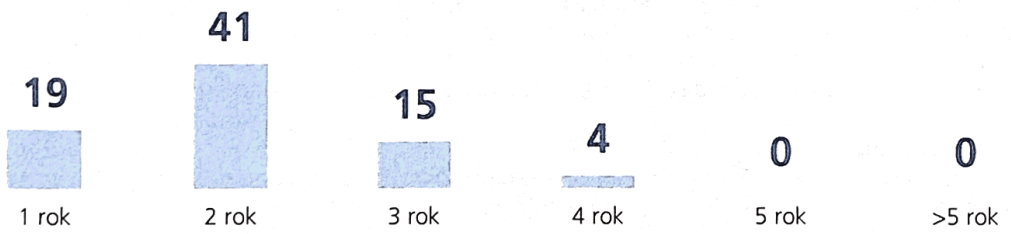
Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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 (77) lägenheter med bostadsrätt samt 2 (1) lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.
Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tracklib	91 m²	2020-05-01
Intercult	135 m²	2020-12-31
Fotograf Emil Larsson	45 m²	2018-12-31
Tripple Media	86 m²	2020-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Anpassning av lokal för ny HG	2018	Uppfräschning, nytt wc pentry
Ombyggnad av lokal till bostad	2018	Ny lägenhet till försäljning
Dräneringsarbeten	2018	Kompletterande arbeten gård
Fönstertätning	2018	Byte av tätningslister och dammlister samtliga bostäder

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK, byte fönsterventiler injustering av frånluft	2019	Ventilationsarbeten
Renovering av nv putsfasad	2019	Putsarbeten bättras
Renovering av fönster lokal	2019	Lokaler i gatuplan, fönster tätas och målas.

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

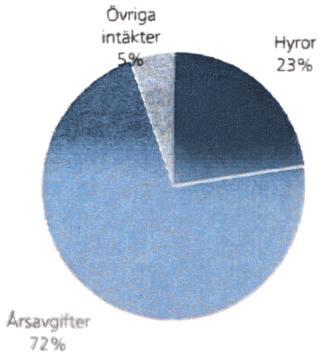
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	MFS AB

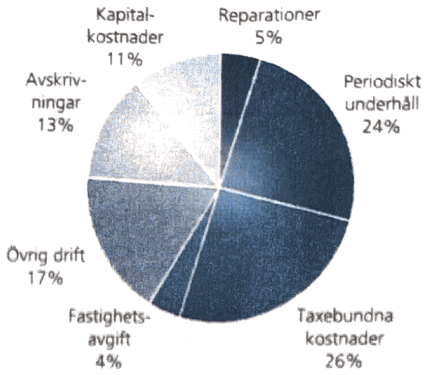
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 125 081**	**3 023 358**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 557 253	3 972 391
Finansiella intäkter	120	414
Minskning kortfristiga fordringar	45 752	0
Ökning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	617 170	31 404
	5 720 296	**4 004 209**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 659 541	4 184 889
Finansiella kostnader	523 939	518 744
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 786 216	82 576
Ökning av kortfristiga fordringar	0	116 278
	6 969 696	**4 902 487**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**875 681**	**2 125 081**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-1 249 400**	**-898 277**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Styrelsen har under 2018 haft tolv protokollförda möten.

Som ett led i beslutsprocessen inför ombyggnad av en kontorslokal till bostad hölls den andra av två extrastämmor den 21 januari 2018.

Föreningens stadgar som reviderades 2017 medger numera att en avgift tas ut vid andrahandsuthyrningar. Avgiften debiteras sedan 2018 via tillägg på hyresavi som distribueras av SBC.

Vid årsskiftet delades Intercults lokal i två delar, vilket ledde till att en ny lokalhyresgäst kom in i föreningen (Tripple Media). Föreningen fick därigenom samtidigt tillträde till dels den nedre lokaldelen (sk Studion) och dels den lokaldel som senare under året byggts om till en ly lägenhet.

Den nya lokaldelen (sk Studion) anpassades med ny wc och pentry för att kunna fungera självständigt. Ny hyresgäst kontrakterades i februari 2018.

Under 2018 handlade styrelsen på föreningens uppdrag upp en extern projektledare med uppdrag att: - dels göra en budget, - dels handla upp en byggfirma och - dels sedan leda arbetet med ombyggnaden till en ny bostad.

Som ett led i ombyggnaden inkorporerades gårdshusets torkrum i lägenhetsbygget.

Styrelsen har tecknat ett tillfälligt lån på 1,5 m för att täcka ombyggnadskostnaderna. Detta lån skall återbetalas i samband med att den nya lägenheten säljs.

Ombyggnaden färdigställdes under oktober månad.

Ett försök till försäljning gjordes i november december men pga låg intensitet på marknaden och vikande priser beslutades efter inrådan från mäklare att avvakta med ny försäljningskampanj till våren 2019.

En kompletterande dränering av gårdens sandfång och rörsystem genomfördes i samband med de utvändiga arbeten som lägenhetsbygget medförde.

Under oktober-november har samtliga fönster i föreningens bostäder tätats med byte av tätningslister och dammlister.

Föreningen har under året tagit några steg i riktning på att göra föreningen mer miljövänlig. Numera har vi separata kärl för sortering och återbruk av matavfall.

Styrelsen har också tagit in offerter på att införa bergvärme som ett led i att minska föreningens kostnader.

Planerat underhåll 2019:

Rensning av ventilationskanaler, byte av befintliga fönsterventiler och injustering och OVK luftflöden.

Spolning av stammar.

Ny grind och höjning av staket mot innergården och nytt staket mot baksidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	689	686	690	690
Hyror/m² hyresrättsyta	1 868	2 357	2 196	2 174
Lån/m² bostadsrättsyta	7 506	7 103	7 103	7 103
Elkostnad/m² totalyta	75	64	64	56
Värmekostnad/m² totalyta	172	164	167	170
Vattenkostnad/m² totalyta	24	23	22	19
Kapitalkostnader/m² totalyta	126	125	144	196
Soliditet (%)	61	64	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 256	-1 346	103	-287
Nettoomsättning (tkr)	3 555	3 781	3 763	3 784

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	389 771	301 692	-1 654 084	1 742 163
S:a bundet eget kapital	**66 354 541**	**301 692**	**-1 654 084**	**67 706 933**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 816 359	-301 692	307 683	-18 822 351
Årets resultat	-1 255 871	-1 255 871	1 346 401	-1 346 401
S:a ansamlad förlust	**-20 072 230**	**-1 557 563**	**1 654 084**	**-20 168 751**
S:a eget kapital	**46 282 311**	**-1 255 871**	**0**	**47 538 182**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 255 871
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 514 668
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-301 692
summa balanserat resultat	**-20 072 231**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	389 771
att i ny räkning överförs	**-19 682 460**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 554 552	3 780 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 701	191 876
Summa rörelseintäkter		**3 557 253**	**3 972 391**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 282 407	-3 822 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 319	-268 237
Personalkostnader	Not 6	-89 814	-93 967
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-629 765	-615 573
Summa rörelsekostnader		**-4 289 306**	**-4 800 462**
RÖRELSERESULTAT		**-732 052**	**-828 071**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 939	-518 744
Summa finansiella poster		**-523 819**	**-518 330**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 255 871**	**-1 346 401**
ÅRETS RESULTAT		**-1 255 871**	**-1 346 401**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	74 437 282	72 256 348
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	215 074	239 557
Summa materiella anläggningstillgångar		**74 652 356**	**72 495 905**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**74 652 356**	**72 495 905**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 871	54 289
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	932 410	1 377 144
Summa kortfristiga fordringar		**937 281**	**1 431 433**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		78 743	879 743
Summa kassa och bank		**78 743**	**879 743**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 016 024**	**2 311 176**
SUMMA TILLGÅNGAR		**75 668 380**	**74 807 081**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 964 770	65 964 770
Fond för yttre underhåll	Not 12	389 771	1 742 163
Summa bundet eget kapital		**66 354 541**	**67 706 933**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 816 359	-18 822 351
Årets resultat		-1 255 871	-1 346 401
Summa fritt eget kapital		**-20 072 230**	**-20 168 751**
SUMMA EGET KAPITAL		**46 282 311**	**47 538 182**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 500 000	18 500 000
Summa långfristiga skulder		**18 500 000**	**18 500 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 400 000	7 900 000
Leverantörsskulder		709 794	237 239
Skatteskulder		27 444	57 240
Övriga skulder		156 834	104 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	591 997	469 677
Summa kortfristiga skulder		**10 886 069**	**8 768 899**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**75 668 380**	**74 807 081**

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	**2018**	**2017**
Byggnader	199 år	199 år
Fastighetsförbättringar	181-186 år	186 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Ventilation	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Tak	40 år	40 år
Inventarier	5 år, 14 år	5år, 14 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	2 565 720	2 550 574
Årsavgifter -bortfall	-6 562	0
Hyror bostäder	39 264	39 264
Hyror lokaler momspliktiga	726 018	976 714
Hyror lokaler	39 775	0
Bredbandsintäkter	60 060	59 506
Elintäkter	125 905	137 985
Elintäkter moms	4 349	16 462
Öresutjämning	24	11
	3 554 552	**3 780 515**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Fakturerade kostnader	0	45 800
Försäkringsersättning	0	143 313
Övriga intäkter	2 701	2 763
	2 701	**191 876**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	54 574	54 500
Fastighetsskötsel beställning	39 070	15 690
Fastighetsskötsel gård beställning	18 073	6 959
Snöröjning/sandning	14 756	11 246
Städning entreprenad	79 667	55 112
Städning enligt beställning	5 234	4 999
Hissbesiktning	0	2 413
Myndighetstillsyn	1 454	2 220
Bevakning	1 200	0
Gemensamma utrymmen	8 531	7 643
Gård	24 339	10 375
Serviceavtal	44 387	49 831
Förbrukningsmateriel	7 807	3 967
Teleport/hissanläggning	3 273	2 843
	302 365	**227 800**
Reparationer		
Lokaler	11 865	0
Gemensamma utrymmen	19 015	0
Tvättstuga	1 486	23 173
Källare	2 654	0
Entré/trapphus	34 125	21 259
Lås	13 230	40 156
VVS	74 695	88 896
Värmeanläggning/undercentral	0	3 818
Ventilation	0	10 173
Elinstallationer	0	11 351
Hiss	3 296	0
Fönster	13 943	13 006
Skador/klotter/skadegörelse	6 698	43 368
Vattenskada	48 069	213 226
	229 077	**468 427**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	254 598	0
Lokaler	36 255	64 325
Källare	79 572	0
Entré/trapphus	53 248	91 388
Installationer	-33 625	45 855
Fönster	289 951	0
Mark/gård/utemiljö	492 568	1 452 516
	1 172 566	**1 654 084**
Taxebundna kostnader		
El	312 954	263 834
Värme	712 192	681 183
Vatten	99 841	95 285
Sophämtning/renhållning	96 514	93 108
Grovsopor	4 502	0
	1 226 002	**1 133 411**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	83 705	70 757
Självrisk	0	1 500
Kabel-TV	14 194	13 965
Bredband	64 572	64 532
	162 471	**150 754**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**189 926**	**188 210**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 282 407**	**3 822 685**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Tele- och datakommunikation	475	388
Juridiska åtgärder	0	59 784
Inkassering avgift/hyra	13 617	6 369
Hyresförluster	0	3 200
Revisionsarvode extern revisor	31 613	28 390
Föreningskostnader	3 622	782
Styrelseomkostnader	6 314	12 623
Fritids- och trivselkostnader	9 200	10 295
Förvaltningsarvode	113 462	109 414
Administration	7 455	13 949
Korttidsinventarier	22 998	0
Konsultarvode	78 564	23 044
	287 319	**268 237**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	68 400	72 520
Sociala kostnader	21 414	21 447
	89 814	**93 967**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	164 316	164 316
Förbättringar	408 466	405 942
Inventarier	56 983	45 315
	629 765	**615 573**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	78 319 415	78 319 415
Nyanskaffningar	2 753 716	0
Utgående anskaffningsvärde	**81 073 131**	**78 319 415**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 063 067	-5 492 809
Årets avskrivningar enligt plan	-572 782	-570 258
Utgående avskrivning enligt plan	**-6 635 849**	**-6 063 067**
Planenligt restvärde vid årets slut	**74 437 282**	**72 256 348**
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

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	58 794	58 794
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**58 794**	**58 794**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-58 794	-58 794
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-58 794**	**-58 794**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 INVENTARIER

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	587 079	504 504
Nyanskaffningar	32 500	82 576
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**619 579**	**587 080**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-347 522	-302 208
Årets avskrivningar enligt plan	-56 983	-45 315
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-404 505**	**-347 523**
Redovisat restvärde vid årets slut	**215 074**	**239 557**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	85 155	81 489
Klientmedel hos SBC	796 938	1 245 338
Fordringar	50 317	50 317
	932 410	**1 377 144**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 742 163	1 622 590
Reservering enligt stadgar	301 692	301 692
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 654 084	-182 119
Vid årets slut	**389 771**	**1 742 163**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,180 %	4 000 000	4 000 000	2020-01-24
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	0,600 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Swedbank	0,820 %	3 200 000	3 200 000	Rörligt
Swedbank	0,600 %	2 700 000	2 700 000	Rörligt
Swedbank	0,660 %	1 500 000	0	2019-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		**27 900 000**	**26 400 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 400 000	-7 900 000	
		18 500 000	**18 500 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	30 000 000	30 000 0000
Eget förvar	4 000 000	4 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	69 200	68 000
Sociala avgifter	21 800	21 500
Ränta	78 235	76 280
Avgifter och hyror	390 127	252 844
Fönster	0	5 198
Installationer	0	45 855
reparationer	32 635	0
	591 997	**469 677**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under maj 2019 har den nya lägenheten sålts.

Gården kommer att återställas med planteringar och nytt staket och ny grind. Även gården på baksidan kommer att få nytt staket och grind.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27 / 5 - 2019

Tua Kristina Franklin
Ledamot

Erik Magnus Klackenstam
Ledamot

John Emil Larsson
Ledamot

Karl Emanuel Nordahl
Ledamot

Sigrid Louise von Bahr
Ledamot

Maria Magdalena Öijen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 – 2019

Thomas Palmquist
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 2018.

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 2018 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 "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 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.

Revisorns 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. Risken 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 2018 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 revisionssed 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 28 maj 2019

Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor