

Brf Nyboda 1

Org.nr: 769624-2622

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Nyboda 1, organisationsnummer 769624-2622, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 2022.

Föreningens säte är i Solna Stad, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2012.
Ekonomisk plan registrerades år 2012.

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 2022-05-16
På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Tommy Lindström
Kassör	Mats Carlsson
Ledamot	Robert Brander
Ledamot	Christina Dahl
Ledamot	Patrik Sandström
Suppleant	Mari Johansson
Suppleant	Erik Olsson

Det noterades att ledamoten Victor Wessberg begärde eget utträde. Styrelsen har varit beslutsför hela perioden.

Revisor

Extern	Erik Davidsson
Intern	Åsa Larsson
Intern	Ann Pettersson (suppleant)

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ylva Westerlund sammankallande, och Christina Dahl och Ann Pettersson

SA

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	Total Kontrakts- yta m ²	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

20

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, avtal 2018-03-19	Delagott Förvaltning AB
Fastighetsskötsel, avtal 2018-12-20	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetstädning, avtal 2018-01-09	Swedal Fastighet AB
Hysesförhandlingsombud	Fastighetsägarna Stockholm
Avfallshantering, avtal senast 2018-11-06	PreZero Recycling AB
Elleverantör, avtal 2013	Vattenfall Eldistributör AB
Vatten och avlopp, avtal 2012	Solna Vatten AB
Fjärrvärmelieferantör, avtal 2012	Norrenergi AB
Hisservice, avtal 2020-10-19	Amsler Hiss AB
Hissinspektion, avtal 2012	Kiwa (Inspecta) AB
TV- och Bredbandsleverantör, avtal 2017-07-01	Tele 2 Sverige AB
Brandskyddsarbete, avtal 2017-04-25	Presto Brandsäkerhet AB
Taksäkerhet för is/snö, avtal 2013	Johanneshovs Plåtslageri AB
Elleveransavtal 2017-05-15	Bixia AB
Entrémattor 2012-10-15	Elis Textil Service AB
Fastighetsförsäkringsavtal 2021-09-29	Protector Forsikring ASA
Serviceavtal undercentral ventilation, 2022-06-09	Windefalk Ventilation AB
Försäkringsmäklare, 2021-09-01	ABRF Group AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet

- Rostskydd och målning av det dubbelfalsade plåttaket
- Uppgraderad taksäkerhet i form av gångbryggor, skyddsräcke, wiresystem och snörasskydd.
- Byte av långsgående avlopps- och dagvattenstammar på källarplan -2
- Byte av grundvattenpump med tillhörande ledningar vilket innefattade installation av ny el, styrning, flottör och SMS-larm.
- Uppgraderat brandskyddet genom byte av skadade branddörrar på vind, installation av vägledningsbelysning och brandlarm med tillhörande automatisk dörrstängning.
- Uppgraderad belysning och kablage i gemensamma utrymmen
- Genomgång och service av elcentral
- Upplåtande av en rekreationsyta på plan 8 – Solterrassen
- Besiktning av skyddsrummen i hus 10 och 12.
- Underhållsplanen har uppdaterats efter kommande krav på 50-års framförhållning

• Ekonomi

- Framtagit en ekonomisk prognos för kostnader i underhållsplanen
- Skapandet av en mall för föreningens totalentreprenadsavtal med olika entreprenörer.
- Proaktivt arbete med upphandling och inköp för konkurrensutsättning.
- En mer direkt fakturakontroll mot faktiskt utfört arbete för Brf Nyboda 1:s räkning i syfte att kunna kräva krediteringar m.m.

- Effektivisering av fjärrvärmekontrollen
- Aktivt arbete med kostnadsuppföljning och bevakning av skenande priser för el och värme.
- Fortlöpande banklånebevakning.

Tidigare amorteringsstrategi kvarstår: Att använda kassaöverskottet till amortering av fastighetslånen i första hand. Utförda amorteringar fram till årsstämman 2023 är ca 12 miljoner. Planen att amortera ned lånen till ca 50 % av dagens nivå kvarstår. Huvudprojekten är därför kassafinansierade.

Administration

- Strategiskt dokument för prövning av bärande väggar – en referensmall för en byggnadsteknisk bedömning av lägenhetsförändringar.
- Nya regler för besiktning av bostadsrättslägenheter i samband med ombyggnation eller större reparationer samt vid överlåtelse av bostadsrätt.
- Regresskravsbevakning av skador och entreprenadsbrister.
- Högtidligt firande av föreningens 10-årsjubileum.
- Fastställande av ny rutin för cykelförvaring i de gemensamma utrymmena.
- Byte av digitalt arkiv

90

Medlemsinformation

88 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 bostadsrätter har överlåts.
11 medlemmar har utträtt ur föreningen.
10 medlemmar har upptagits.

62 bostadsrätter

87 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 399	5 504	5 098	5 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	664	837	290	-114
Soliditet ¹ , %	65	64	62	60
Räntekänslighet, %	17	19	20	21
Föreningen, kr				
Energikostnad/kvm totalyta	141	143	143	147
Taxeringsvärde/kvm totalyta	28 454	23 243	23 243	23 243
Snittränta, %	2.84	0.55	0.64	1.26
Fastighetens belåningsgrad	35	37	38	40
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	654	650	652	653
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 683	12 273	12 975	13 700

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 3 000 004 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 285 325	7 704 580	1 931 847	-2 521 759	836 938	112 236 931
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-113 597	113 597		0
Balanseras i ny räkning				836 938	-836 938	0
Årets resultat					663 873	663 873
Belopp vid årets utgång	104 285 325	7 704 580	1 818 250	-1 571 224	663 873	112 900 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 571 224
Årets resultat	663 873
Totalt	-907 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-435 728
Balanseras i ny räkning	-471 623
Totalt	-907 351

es

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 399 024	5 504 497
Övriga rörelseintäkter	3	80 440	1 031
Summa Rörelseintäkter		5 479 464	5 505 528
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 308 383	-2 439 097
Administration och förvaltning	5	-178 930	-197 464
Personalkostnader	6	-100 637	-94 686
Avskrivningar		-1 565 047	-1 516 371
Summa Rörelsekostnader		-4 152 997	-4 247 618
RÖRELSERESULTAT		1 326 467	1 257 910
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-662 639	-420 972
Summa Finansiella poster		-662 594	-420 972
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		663 873	836 938
RESULTAT FÖRE SKATT		663 873	836 938
ÅRETS RESULTAT		663 873	836 938

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	167 843 992	168 538 330
Inventarier, verktyg och installationer	8	24 576	47 089
Summa materiella anläggningstillgångar		167 868 568	168 585 419
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		167 868 568	168 585 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		410	410
Övriga fordringar		20 747	212 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 965	182 953
Summa kortfristiga fordringar		169 122	396 344
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 000 377	6 890 736
Summa kassa och bank		6 000 377	6 890 736
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 169 499	7 287 080
SUMMA TILLGÅNGAR		174 038 067	175 872 499

gp.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		111 989 905	111 989 905
Fond för yttre underhåll		1 818 250	1 931 847
Summa bundet eget kapital		113 808 155	113 921 752
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 571 224	-2 521 759
Årets resultat		663 873	836 938
Summa fritt eget kapital		-907 351	-1 684 821
SUMMA EGET KAPITAL		112 900 804	112 236 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	18 669 522	18 669 522
Övriga skulder		100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		18 769 522	18 769 522
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	40 724 991	43 724 995
Leverantörsskulder		522 392	176 422
Skatteskulder		19 172	10 370
Övriga skulder		83 850	93 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 017 336	860 676
Summa kortfristiga skulder		42 367 741	44 866 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 038 067	175 872 499

90

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 1 519 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.

91

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Arsavgifter		
Bostäder	3 325 953	3 305 701
Hysesintäkter		
Bostäder	618 742	663 508
Lokaler	1 429 310	1 384 084
	2 048 052	2 047 592
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	10 800	4 998
Pantsättningsavgifter	5 292	946
Avgift andrahandsupplåtelse	7 588	0
Försäkringsersättningar	0	143 918
Övriga intäkter	1 340	1 343
	25 020	151 205
Totalt nettoomsättning	5 399 025	5 504 497
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Förlikningsersättning	80 000	0
Övriga ersättningar och intäkter	440	1 031
	80 440	1 031
Totalt övriga rörelseintäkter	80 440	1 031

90.

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	174 689	109 349
Uppvärmning	695 238	768 236
Vatten och avlopp	90 242	96 586
	960 168	974 172
Köpta tjänster		
Grovsopor/återvinning	121 664	113 812
Fastighetskötsel	55 468	54 218
Fastighetsstäd	49 248	46 923
Matthyra	5 262	4 702
Trädgårdsskötsel	13 569	13 751
Snöröjning/sandning	7 141	37 522
Övriga köpta tjänster	7 370	7 527
	259 722	278 455
Distribuerade servicetjänster		
TV	161 695	155 506
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	106 385	112 720
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	210 561	191 881
Övriga driftkostnader	72 519	116 489
	389 465	421 090
Reparationer		
Hiss	33 589	14 058
Bostäder	29 330	34 250
Övriga reparationer	38 686	447 970
	101 604	496 278
Underhåll		
Underhåll	435 728	113 597
Totalt operativ drift och underhåll	2 308 383	2 439 097

90

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	84 379	81 976
Extra ekonomisk förvaltning	3 510	3 026
	87 889	85 002
Revision		
Revisionsarvode	25 781	24 813
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	2 072	422
Övriga kostnader		
Konsultarvode	61 328	84 973
Övriga administrativa kostnader	1 860	2 255
	63 188	87 228
Totalt administration och förvaltning	178 930	197 464
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	79 592	75 780
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	21 045	18 906
Totalt personalkostnader	100 637	94 686
Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	120 909 844	120 959 179
Anskaffningsvärde mark	58 444 772	58 444 772
Inköp	848 196	350 665
Omklassificeringar	0	-400 000
Utgående anskaffningsvärden	180 202 812	179 354 616
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 816 286	- 9 322 428
Årets avskrivningar	- 1 542 534	- 1 493 858
Utgående avskrivningar	-12 358 820	-10 816 286
Utgående redovisat värde	167 843 992	168 538 330
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	80 400 000	68 400 000
Taxeringsvärde mark	113 175 000	89 721 000
	193 575 000	158 121 000

sp

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	178 598	178 598
Utgående anskaffningsvärden	178 598	178 598
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 131 509	- 108 995
Årets avskrivningar	- 22 513	- 22 514
Utgående avskrivningar	-154 022	-131 509
Utgående redovisat värde	24 576	47 089

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	230928	3,31 %	18 700 000	18 700 000
SEB	230928	3,89 %	16 000 000	16 000 000
SEB	231128	3,33 %	6 024 991	9 024 995
Handelsbanken	240930	0,84 %	18 669 522	18 669 522
Summa skulder till kreditinstitut			59 394 513	62 394 517
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-40 724 991	-43 724 995
			18 669 522	18 669 522

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

Not 10. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	72 000 000	72 000 000
Summa:	72 000 000	72 000 000

90

Styrelsens underskrifter

Solna den 18 / 4 2023



Tommy Lindström
Ordförande



Mats Carlsson
Kassör



Robert Brander
Ledamot



Christina Dahl
Ledamot



Patrik Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04-26



Erik Davidsson
Extern revisor



Asa Larsson
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 2022.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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 uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 2022 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.

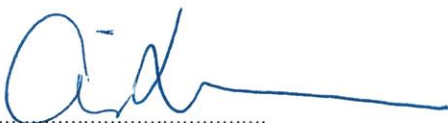
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 26/4 2023



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Åsa Larsson
Av föreningen vald revisor