



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nystart

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nystart

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.

- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för permanent boende samt lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marcus Söderlind Loy	Ordförande
Heléne Bigander	Ledamot
Rui Da Silva Pereira Nunes	Ledamot

Catrine Ellwén	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Heléne Bigander, Rui Da Silva Pereira Nunes, Catrine Ellwén och Marcus Söderlind Loy.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-02.

Extra föreningsstämma hölls 2017-05-14. Extra stämma med anledning av: Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-20. Extra stämma med anledning av: Ny revisor, komplettering av stadgar, byte av Brf namn.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Adjunkten 2	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

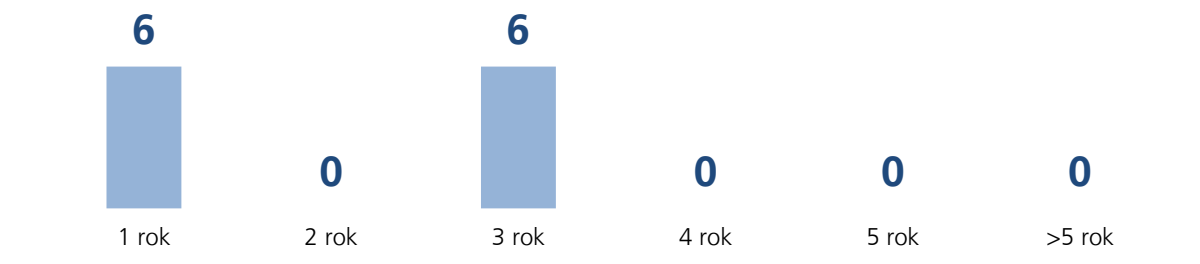
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 663 m², varav 590 m² utgör lägenhetsyta och 73 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	48 m ²	2021-08-31
Förråd	25 m ²	2018-12-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny vattenservis	2017	Vattenservisen - den ledning som går mellan huvudledningen i gatan och fastighetens förbindelsepunkt vid tomtgräns - har bytts ut.
Byte liggande stammar	2017	Byte av liggande stammar i källaren samt nya dagvattenrör i källaren.
Asfaltering del av entrégång	2017	
Översyn av tomten	2017	
Målning/renovering av lokal	2017	
Målning husgrund	2016	
Nya kärlskåp	2016	
Ny dörr till cykelförråd	2015	
Målning sopskåpsluckor	2015	
Målning av trapphusen	2014	
Fibernät indraget till husnod i källaren	2012	
Renovering av tvättstugan	2012	2 nya tvättmaskiner, en ny torktumlare, torkskåp, torkvagn, tvättho, bord, klinkers på golvet, kaklade väggar, övre del av väggarna och tak målade
Asfaltering del av entrégång	2010	
Ny säkerhetsdörr till lokal	2009	
Ny eldragnig i hela fastigheten samt lägenheter	2009	Nya elstigar, elcentraler, vägguttag, belysning utomhus samt inomhus
Reparationer yttertak	2008	Läckage vid skorsten, ommurning av skorsten, förstärkning av takstol, plåtarbeten
Nya entrédörrar	2007	Byte av entrédörrar till 2 glas isolerrutor samt aluminiumpartier
Nya lägenhetsdörrar	2007	Säkerhetsdörrar
Stamrenovering	2006	Relining samt vissa rör utbytta
Ny vattenservis	2005	
Renovering av fasader	1988 - 1989	Ny puts
Nya balkongräcken	1988 - 1989	
Byte av fönster	1987	2+1-glas isolerrutor samt enstaka 2-glas
Renovering av yttertak	1980	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum	Ekonomisk Förvaltning
ComHem	Bredband/kabeltv
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Fortum Värme	Fjärrvärme
Dygnet Runt	Jour

Övrig information

Brf Nystart bildades 2008 och består av 12 lägenheter, varav 1 med hyresrätt. Föreningen har också två hyreslokaler som är uthyrd till Röda korset samt en byggfirma. Huset byggdes 1942.

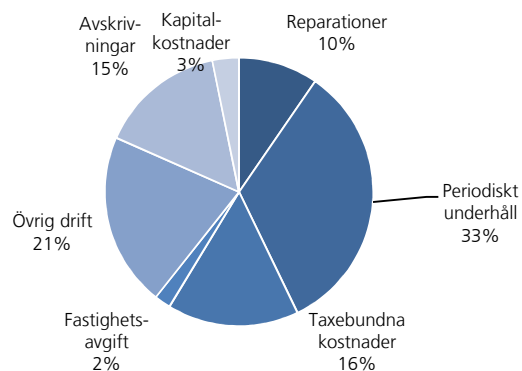
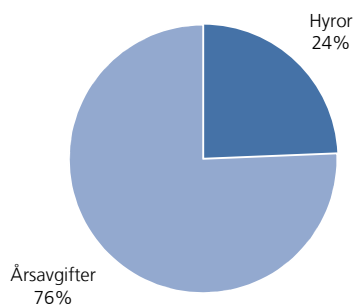
Föreningens ekonomi

Brf Nystart har stabil ekonomi. Avgifterna har inte höjts sedan 2010, och föreningen hade en avgiftsfri månad under 2016.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	250 011	695 341
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	537 871	499 465
Finansiella intäkter	-1	102
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 835
Medlemsinsatser	0	0
Ökning av långfristiga skulder	200 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	42 841	3 474
	780 711	505 876
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	743 399	376 057
Finansiella kostnader	29 298	30 149
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	0	545 000
Ökning av kortfristiga fordringar	61 528	0
	834 225	951 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	196 497	250 011
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-53 514	-445 330

*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 1 315 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

Nytt avtal är upprättat med SBC Sveriges BostadsrättsCentrum gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningens stadgar har uppdaterats och är nu anpassade till ny lag.

Styrelsen har under året löpande uppdaterat hemsidan, www.nystart.bostadsratterna.se, här finns det mesta om föreningen. Medlemmarna har fått information främst genom informationsbrev, hemsidan och meddelanden på anslagstavlor.

Under våren har det pågått en renovering/byte av liggande avloppsstammar och dagvattenrör i källaren.

Vattenservisen- den ledning som går mellan huvudledningen i gatan och fastighetens förbindelsepunkt vid tomtgräns - har bytts ut.

Den stora lokalen (48 kvm) har fått en ommålning samt viss renovering i samband med avloppsbytet.

Entrégången har asfalterats.

Några träd som riskerade att falla och skada husen intill har fällts.

Två städdagar har hållits under året, en under våren och en under hösten.

Ett pågående projekt är ommålning samt uppfräschning av källaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 16

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	558	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 308	4 007	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	160	186	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	45	0	0
Soliditet (%)	79	81	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-374	15	0	0
Nettoomsättning (tkr)	538	499	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 590 m² bostäder och 73 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	11 210 000	0	0	11 210 000
Upplåtelseavgifter	651 935	0	0	651 935
Fond för yttre underhåll	141 714	33 714	27 000	81 000
S:a bundet eget kapital	12 003 649	33 714	27 000	11 942 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-227 484	-33 714	-11 639	-182 131
Årets resultat	-373 714	-373 714	-15 361	15 361
S:a ansamlad förlust	-601 198	-407 428	-27 000	-166 770
S:a eget kapital	11 402 451	-373 714	0	11 776 165

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-373 714
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-193 770
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 714
summa balanserat resultat	-601 198

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

302 795
-298 403

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	537 864	499 465
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7	0
Summa rörelseintäkter		537 871	499 465
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-662 009	-319 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 826	-36 896
Personalkostnader	Not 6	-25 564	-19 860
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 888	-78 000
Summa rörelsekostnader		-882 286	-454 057
RÖRELSERESULTAT		-344 415	45 408
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 298	-30 149
Summa finansiella poster		-29 299	-30 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-373 714	15 361
ÅRETS RESULTAT		-373 714	15 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 14 099 912	14 226 000
Maskiner och inventarier	Not 9 50 200	63 000
Summa materiella anläggningstillgångar	14 150 112	14 289 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 150 112	14 289 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 593	-44 437
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 181 560	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	20 040
Summa kortfristiga fordringar	190 153	-24 148
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	43 724	250 011
Summa kassa och bank	43 724	250 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	233 877	225 863
SUMMA TILLGÅNGAR	14 383 989	14 514 863

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 861 935	11 861 935
Fond för yttre underhåll	Not 12	141 714	81 000
Summa bundet eget kapital		12 003 649	11 942 935
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-227 484	-182 131
Årets resultat		-373 714	15 361
Summa fritt eget kapital		-601 198	-166 770
SUMMA EGET KAPITAL		11 402 451	11 776 165
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 856 500	2 656 500
Summa långfristiga skulder		2 856 500	2 656 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		25 382	29 587
Skatteskulder		34 796	33 272
Övriga skulder		11 057	11 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	53 804	8 283
Summa kortfristiga skulder		125 039	82 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 383 989	14 514 863

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	120 År	120 År
Standardförbättringar	20 År	20 År
Inventarier	10 År	10 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	406 129	369 853
Hyror bostäder	76 222	129 612
Hyror lokaler	54 393	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 120	0
Öresutjämning	0	0
	537 864	499 465

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	7	0
	7	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 456	0
	Fastighetskötsel gård beställning	15 000	0
	Städning entreprenad	0	7 787
	Sophantering	1 028	0
	Serviceavtal	3 239	3 094
	Förbrukningsmateriel	912	0
	Störningsjour och larm	5 234	0
		27 869	10 881
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	75 033	71 486
	Lokaler	12 174	0
		87 207	71 486
	Periodiskt underhåll		
	VVS	302 795	0
		302 795	0
	Taxebundna kostnader		
	El	13 044	13 365
	Värme	105 933	123 532
	Vatten	19 510	19 000
	Sophämtning/renhållning	6 132	0
		144 619	155 897
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 691	15 315
	Tomträttsavgäld	57 500	46 000
	Kabel-TV	2 168	2 498
		81 359	63 813
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	18 160	17 224
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	662 009	319 301
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	9 750	0
	Övriga förluster	4 471	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 625	5 625
	Föreningskostnader	0	3 940
	Förvaltningsarvode	23 356	24 529
	Förvaltningsarvodena övriga	1 750	0
	Administration	504	0
	Korttidsinventarier	2 490	0
	Föreningsavgifter	3 940	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 940	0
	Övriga driftkostnader	0	2 802
		55 826	36 896

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	19 908	15 091
	Sociala kostnader	5 656	4 769
		25 564	19 860
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	112 520	65 000
	Förbättringar	13 568	0
	Inventarier	12 800	13 000
		138 888	78 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 702 062	14 702 062
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 702 062	14 702 062
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-476 062	-411 062
	Årets avskrivningar enligt plan	-126 088	-65 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-602 150	-476 062
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 099 912	14 226 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	874 079	874 079
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 778 000	5 778 000
	Taxeringsvärde mark	5 460 000	5 460 000
		11 238 000	11 238 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 000 000	11 000 000
	Lokaler	238 000	238 000
		11 238 000	11 238 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	127 996	127 996
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	127 996	127 996
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-64 996	-51 996
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 800	-13 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-77 796	-64 996
	Redovisat restvärde vid årets slut	50 200	63 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	28 787	249
	Klientmedel hos SBC	152 773	0
		181 560	249
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	0	20 040
		0	20 040
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	81 000	54 000
	Reservering enligt stadgar	33 714	27 000
	Reservering enligt stämmobeslut	27 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	141 714	81 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank 2756968224	0,890 %	2 100 750	2 100 750	Rörligt
Swedbank 2858817733	1,780 %	200 000	0	2022-03-25
Swedbank 2759167220	0,990 %	555 750	555 750	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		2 856 500	2 656 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 856 500	2 656 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 856 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	4 201 500	4 201 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	3 136	3 283
Avgifter och hyror	49 135	0
Renhållning	1 533	0
Förvaltningsarvode	0	5 000
	53 804	8 283

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det kommer att göras en OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) under våren 2018.

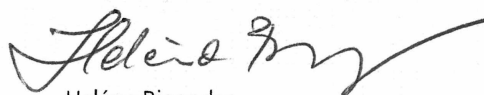
Styrelsen kommer med hjälp av SBC att ta fram en underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 6 / 3 2018



Marcus Söderlind Loy
Ordförande

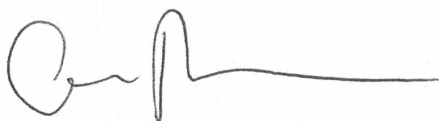


Helène Bigander
Ledamot



Rui Da Silva Pereira Nunes
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2018



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Nystart, org.nr 769617-7307.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nystart för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Nystart för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

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

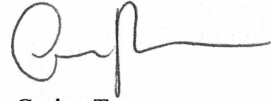
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 12 mars 2018



Carina Toresson