



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Nynäshus

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nynäshus

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 2017 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 till sina medlemmar upplåta lägenheter utan inskränkning i tiden, så kallad bostadsrätt, för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2008-01-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Malin Katarina von Euler-Chelpin | Ordförande |
| Sara Katarina Margareta Dahl | Ledamot |
| Mathias Jan Mikael Malmborg | Ledamot |
| Evelina My Svedberg | Ledamot |
| Joakim Wilde Trana | Ledamot |
| Jan Ingemar Palmhag | Suppleant |
| Gunilla Linnea Norman | Huvudansvarig revisor |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sara Katarina Margareta Dahl, Mathias Jan Mikael Malmborg, Gunilla Linnea Norman, Jan Ingemar Palmhag, Evelina My Svedberg, Joakim Wilde Trana och Malin Katarina von Euler-Chelpin.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Norman

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
AB

Valberedning

Ulrica Johansson

Sammanställande

Jan Palmhag

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-22. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-------------------|
| Slagan 3 | 2007 | Stockholms Kommun |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1933 - 2007 och består av 1 flerbostadshus.

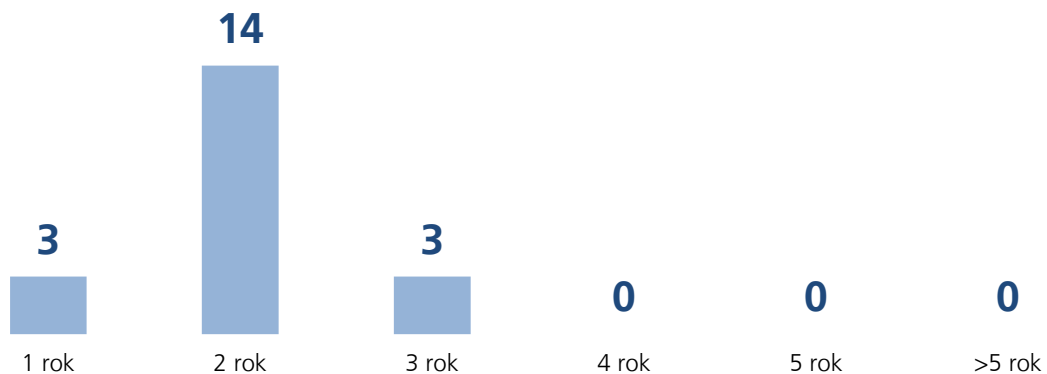
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 063 m², varav 1 063 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Garage

Yta

40 m²

Löptid

Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-------------|--|
| Trädfällning | 2018 | |
| Fiber indraget | 2016 | Fiberanslutning till alla lgh |
| Radonmätning | 2016 | Godkänd |
| Reparation av en avloppstam under huset. | 2015 | |
| Mekanisk ventilation under golv i bostäder källarplan. | 2011 - 2013 | Fukt- och mögelskador upptäcktes i de fyra källarlägenheterna vilket åtgärdades. |
| Planerat underhåll | År | |
| Omläggning av uteplats | 2019 | |
| Omläggning av gräsmatta | 2019 | |
| Tydligare avgränsning granntomt söderut och mot gatan | 2019 | |
| Ommålning fasad | 2020 | |
| Häng- och stuprännor, ev byte | 2020 | |
| Entrétag plåt, byte | 2020 | |

Förvaltning

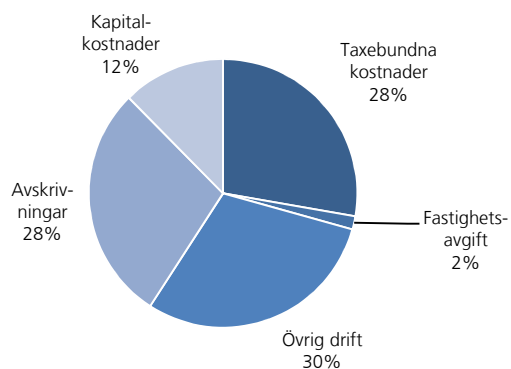
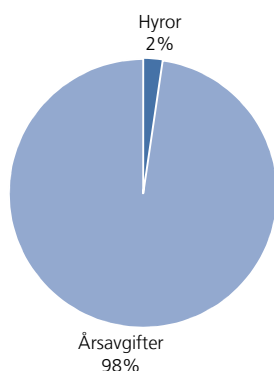
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltare | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB |

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 098 909 | 971 687 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 856 400 | 857 899 |
| Finansiella intäkter | 10 | 21 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 5 722 | 4 560 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 95 774 |
| | 862 132 | 958 254 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 520 166 | 599 405 |
| Finansiella kostnader | 107 141 | 231 626 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 18 893 | 0 |
| | 646 200 | 831 032 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 314 841 | 1 098 909 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 215 932 | 127 222 |

*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

En brandsläckare och en brandvarnare monterades upp i varje trapphus. I samband med det skickade vi även ut information om brandsäkerhet till alla medlemmar.

Den 27 mars var arboristfirman Rubisco hos oss för att såga ner en sjuk björk och beskära lösa grenar i annan björk.

Vi uppdaterade föreningens stadgar.

Vårsstäd i föreningen den 22 april med korvgrillning.

Höstsstäd i föreningen den 11 november med kaffe och bullar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 787 | 787 | 787 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 10 630 | 10 630 | 10 630 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 15 | 14 | 13 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 158 | 130 | 152 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 31 | 24 | 22 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 101 | 218 | 291 |
| Soliditet (%) | 61 | 61 | 62 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -18 | -220 | 192 |
| Nettoomsättning (tkr) | 856 | 858 | 853 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 063 m² bostäder.

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 | 21 380 280 | 0 | 0 | 21 380 280 |
| Fond för yttre underhåll | 255 162 | 159 300 | -63 438 | 159 300 |
| S:a bundet eget kapital | 21 635 442 | 159 300 | -63 438 | 21 539 580 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 527 179 | -159 300 | -156 747 | -3 211 132 |
| Årets resultat | -17 971 | -17 971 | 220 185 | -220 185 |
| S:a ansamlad förlust | -3 545 150 | -177 271 | 63 438 | -3 431 317 |
| S:a eget kapital | 18 090 292 | -17 971 | 0 | 18 108 263 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -17 971 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 367 879 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -159 300 |
| summa balanserat resultat | -3 545 150 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| att i ny räkning överförs | -3 545 150 |
|----------------------------------|-------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 856 400 | 857 899 |
| Summa rörelseintäkter | | 856 400 | 857 899 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -393 282 | -460 970 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -107 171 | -118 723 |
| Personalkostnader | Not 5 | -19 713 | -19 713 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -247 074 | -247 074 |
| Summa rörelsekostnader | | -767 240 | -846 479 |
| RÖRELSERESULTAT | | 89 160 | 11 420 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 | 21 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -107 141 | -231 626 |
| Summa finansiella poster | | -107 131 | -231 605 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -17 971 | -220 185 |
| ÅRETS RESULTAT | | -17 971 | -220 185 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 7 | 28 251 904 | 28 498 978 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 28 251 904 | 28 498 978 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 28 251 904 | 28 498 978 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 3 834 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8 | 661 515 | 454 639 |
| Summa kortfristiga fordringar | 665 349 | 454 639 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 656 572 | 657 072 |
| Summa kassa och bank | 656 572 | 657 072 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 321 921 | 1 111 711 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 29 573 825 | 29 610 689 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 21 380 280 | 21 380 280 |
| Fond för yttre underhåll | Not 9 | 255 162 | 159 300 |
| Summa bundet eget kapital | | 21 635 442 | 21 539 580 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 527 179 | -3 211 132 |
| Årets resultat | | -17 971 | -220 185 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 545 150 | -3 431 317 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 18 090 292 | 18 108 263 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10,11 | 11 300 000 | 11 300 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 300 000 | 11 300 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 35 437 | 66 168 |
| Skatteskulder | | 13 360 | 25 820 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 134 736 | 110 438 |
| Summa kortfristiga skulder | | 183 533 | 202 426 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 29 573 825 | 29 610 689 |

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 | 120 år | 120 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|---------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 836 372 | 836 372 |
| Hyror garage | 20 000 | 21 500 |
| Öresutjämning | 28 | 27 |
| | 856 400 | 857 899 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel beställning | 2 192 | 9 394 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 19 800 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 6 250 | 15 963 |
| | Städning entreprenad | 27 000 | 27 000 |
| | Gård | 0 | 18 571 |
| | Förbrukningsmateriel | 0 | 2 244 |
| | Brandskydd | 0 | 1 463 |
| | Fordon | 0 | 295 |
| | | 55 242 | 74 930 |
| | Reparationer | | |
| | Entré/trapphus | 1 680 | 1 650 |
| | Lås | 6 118 | 3 498 |
| | Vattenskada | 0 | 3 488 |
| | | 7 798 | 8 636 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Ventilation | 0 | 63 438 |
| | | 0 | 63 438 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 16 015 | 15 399 |
| | Värme | 168 070 | 138 321 |
| | Vatten | 32 606 | 25 197 |
| | Sophämtning/renhållning | 23 065 | 29 808 |
| | Grovsopor | 780 | 0 |
| | | 240 536 | 208 725 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 12 856 | 12 856 |
| | Tomträttsavgäld | 59 000 | 73 750 |
| | Kabel-TV | 4 490 | 5 495 |
| | | 76 346 | 92 101 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 13 360 | 13 140 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 393 282 | 460 970 |
| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 700 | 425 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 28 750 | 27 500 |
| | Föreningskostnader | 0 | 509 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 10 120 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 606 |
| | Förvaltningsarvode | 68 167 | 66 808 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 5 375 | 0 |
| | Administration | 3 179 | 7 156 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 1 339 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 0 | 4 260 |
| | | 107 171 | 118 723 |

| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 15 000 | 15 000 |
| | Sociala kostnader | 4 713 | 4 713 |
| | | 19 713 | 19 713 |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
| | Byggnad | 247 074 | 247 074 |
| | | 247 074 | 247 074 |
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 29 648 916 | 29 648 916 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 29 648 916 | 29 648 916 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -1 149 938 | -902 864 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -247 074 | -247 074 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -1 397 012 | -1 149 938 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 28 251 904 | 28 498 978 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 15 000 000 | 15 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 6 200 000 | 6 200 000 |
| | | 21 200 000 | 21 200 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 21 200 000 | 21 200 000 |
| | | 21 200 000 | 21 200 000 |
| Not 8 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skattekonto | 18 | 12 802 |
| | Klientmedel hos SBC | 658 269 | 441 837 |
| | Inkasso | 3 228 | 0 |
| | | 661 515 | 454 639 |

| Not 9 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 159 300 | 0 |
| | Reservering enligt stadgar | 159 300 | 159 300 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -63 438 | 0 |
| | Vid årets slut | 255 162 | 159 300 |

| Not 10 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp |
| | | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Swedbank | 1,330 % | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Swedbank | 1,080 % | 8 100 000 | 8 100 000 |
| | Swedbank | 1,270 % | 2 200 000 | 2 200 000 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 11 300 000 | 11 300 000 |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 |
| | | | 11 300 000 | 11 300 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 300 000 kr.

| Not 11 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 14 500 000 | 14 500 000 |

| Not 12 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 30 000 | 15 000 |
| | Sociala avgifter | 9 426 | 4 713 |
| | Ränta | 5 765 | 5 468 |
| | Avgifter och hyror | 60 795 | 56 507 |
| | Revisionsarvode | 28 750 | 28 750 |
| | | 134 736 | 110 438 |

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har planer på att göra i ordning föreningens trädgård. Vi planar ut tomten och lägger om gräsmattan, vi gör om uteplatsen och bygger troligtvis en pergola och plats för cykelparkering utomhus. Vi skapar också en tydligare avgränsning mot tomten som har anskrämliga containrar, antingen med staket eller med buskage. Inget är dock spikat då vi i dagsläget tar in offerter för jobbet.

Under 2020 planerar vi att måla om fasaden och lägga nytt entrétak. Hängrännor och stuprör ska också ses över och eventuellt åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 14 / 5 2019



Malin Katarina von Euler-Chelpin
Ordförande

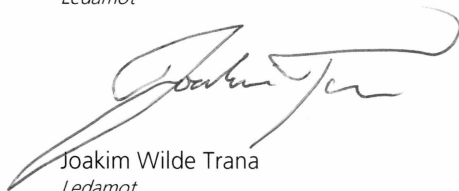


Sara Katarina Margareta Dahl
Ledamot



Mathias Jan Mikael Malmberg
Ledamot

Evelina My Svedberg
Ledamot



Joakim Wilde Trana
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2019



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Gunilla Norman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nynäshus org.nr 769617-0815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nynäshus 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 för föreningen.

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 misstag.

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 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 revisionssed 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 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 misstag, 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.

Q

- 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 Bostadsrättsföreningen Nynäshus 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

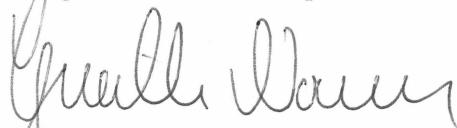
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 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 23 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Norman
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 836 000 | 836 372 | 836 400 |
| Hyror garage | 24 000 | 20 000 | 20 000 |
| Öresutjämning | 0 | 28 | 0 |
| | 860 000 | 856 400 | 856 400 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel beställning | -5 000 | -2 192 | -10 000 |
| Fastighetskötsel gård beställning | 0 | -19 800 | 0 |
| Snöröjning/sandning | -13 000 | -6 250 | -13 000 |
| Städning entreprenad | -27 000 | -27 000 | -27 000 |
| Gård | -10 000 | 0 | -20 000 |
| Serviceavtal | 0 | 0 | -15 000 |
| Förbrukningsmateriel | -2 000 | 0 | -2 000 |
| | -57 000 | -55 242 | -87 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -3 000 | 0 | -6 000 |
| Entré/trapphus | 0 | -1 680 | 0 |
| Lås | 0 | -6 118 | 0 |
| | -3 000 | -7 798 | -6 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -4 000 | 0 | 0 |
| | -4 000 | 0 | 0 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -17 000 | -16 015 | -15 000 |
| Värme | -145 000 | -168 070 | -168 000 |
| Vatten | -26 000 | -32 606 | -26 000 |
| Sophämtning/renhållning | -23 000 | -23 065 | -21 000 |
| Grovsopor | 0 | -780 | 0 |
| | -211 000 | -240 536 | -230 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -13 500 | -12 856 | -13 500 |
| Tomträttsavgäld | -60 000 | -59 000 | -59 000 |
| Kabel-TV | -6 000 | -4 490 | -4 500 |
| | -79 500 | -76 346 | -77 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -28 000 | -13 360 | -27 100 |
| | -28 000 | -13 360 | -27 100 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -1 700 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -29 000 | -28 750 | -29 500 |
| Föreningskostnader | -1 000 | 0 | -5 000 |
| Styrelseomkostnader | -11 000 | 0 | -500 |
| Fritids- och trivselkostnader | -1 000 | 0 | -500 |
| Förvaltningsarvode | -71 000 | -68 167 | -67 400 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 0 | -5 375 | 0 |
| Administration | -5 000 | -3 179 | -7 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000 | 0 | -4 300 |
| | -123 000 | -107 171 | -114 200 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -15 000 | -15 000 | -15 000 |
| Arbetsgivaravgifter | -5 000 | -4 713 | -4 700 |
| | -20 000 | -19 713 | -19 700 |

| | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -248 000 | -247 074 | -239 600 |
| | -248 000 | -247 074 | -239 600 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -773 500 | -767 240 | -800 600 |
| RÖRELSERESULTAT | 86 500 | 89 160 | 55 800 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 10 | 0 |
| Låneräntor | -130 000 | -107 037 | -130 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -104 | 0 |
| | -130 000 | -107 131 | -130 000 |
| RESULTAT | -43 500 | -17 971 | -74 200 |