



Årsredovisning 2020

Brf Nyboda 10
Org. 769624-2606

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Nyboda 10, Ankdammsgatan 26, 171 43 Solna
styrelsen@nyboda10.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Nyboda 10 i Solna stad förvärvades 2012-09-14.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Nybodagatan 2-4 Ankdammsgatan 26-30. Fastigheten byggdes 1959-60 och har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 12 786 kvm, varav 10 551 kvm utgör lägenhetsyta och 2 235 kvm lokalyta. Antalet bostäder är 147 jämnt fördelade över de två byggnaderna. Fastigheten har på egen mark och genom servitut 30 parkeringsplatser. I garagebyggnaden finns 52 garage.

Lägenhetsfördelning

11 st 1 rum och kök
13 st 1 rum och kokvrå
55 st 2 rum och kök
55 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök
6 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 133 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt.

Föreningen har 9 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder

Markarbeten och nytt cykelställ
Dräneringsarbete Ankdammsgatan
Fasadrenovering Nybodagatan
Inventering samtliga lägenheter
Energicheck
Montering termostater i samtliga lägenheter
Nya torkskåp och tvättmaskiner
Nytt avlopp i del av lokal som för närvarande uthyres till tandläkarklinik
Installation avluftare till värmesystem
Målning entréer och trapphus
Ny hiss och renovering av hissar
Montering LED-lampor trapphus, garage, källare
Stambyte kök
Obligatorisk ventilationskontroll
Portrenovering
Renovering garagepelare
Renovering tak Ankdammsgatan 32
Målning källare Ankdammsgatan 26 - 30
Kompl glasblock
Nya förråd källare Ankdammsgatan 26
Utredning, injustering och byte VVS-utrustning
Fasadrenovering Ankdammsgatan
Utredning, injustering och byte VVS-utrustning
OVK, obligatorisk ventilationskontroll pågår

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Stadens Förvaltning. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-02-07. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 189. Antalet nytillkomna medlemmar under året är 29. Antalet medlemmar som utträtt under året är 22. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 196. Under året har 15 överlåtelse skett och 3 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-02 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Sandin	ledamot/ordf.
Allan Axelsson	ledamot
Gustaf Fornander	ledamot
Åsa Vestlund	ledamot
Lars Edlund	ledamot
Emilia Olausson	ledamot
Zoran Dimic	(avgick 1/9-20) ledamot

Till **revisor** har Joakim Mattson, BoRevision AB valts. Till förtroendevald revisor valdes Tomas Envall.

Valberedningen består av Ingela Olsson och Erik Sjökvold varav den förstnämnda är sammankallande.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 16 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Styrelsen har haft en planeringsdag då underhållsplanen gicks igenom. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är positivt vilket kan jämföras med 2019 som visade förlust. Förändringen beror främst på lägre kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens enskilt största kostnadsposter är räntekostnaden samt kostnader för reparationer och underhåll, vilka dock har minskat under år 2020.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelse har föreningen ett positivt flöde. Anledningen till detta är att föreningen har upplåtit tre lägenheter under året.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd
Markarbeten runt uteplatser Ankdammsgatan & Nybodagatan
Uppdatering av brandskydd
Byte av belysning garage

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 7,5-18 Mkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	Kostnad MKr	År
Takpelare Nybodagatan	renovering 1-3 mkr	2020-2022
Nya fönster/ renovering	10-12 mkr	2020-2022
Fasadrenovering Nybodagatan	2-3 mkr	2020-2022

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	188 194 052	14 658 568	1 366 800	-16 280 832	-2 316 448	185 622 140
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			913 800	-913 800		
Inspråktagande ur fond för yttre underhåll			-1 366 800	1 366 800		
Balanseras i ny räkning				-2 316 448	2 316 448	
Upplåtelser	5 463 977	6 056 023				11 520 000
Årets resultat					927 805	927 805
Belopp vid årets utgång	193 658 029	20 714 591	913 800	-18 144 280	927 805	198 069 945

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	10 906	10 917	10 986	10 925	10 818
Resultat efter finansiella poster, Kkr	928	-2 316	221	-3 487	-2 409
Soliditet, %	63,8	62,0	61,6	61,4	60,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	530	523	523	521	512
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 412	10 570	10 705	10 780	11 256
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	20 316	19 224	18 949	18 949	18 648
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,50	1,80	2,30	2,61	2,61
Fastighetens belåningsgrad, % **	38,9	39,2	39,4	39,4	40,8

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-18 144 280
Årets resultat	927 805
	<hr/>
	-17 216 475
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	913 800
I ny räkning överföres	-18 130 275
	<hr/>
	-17 216 475

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	10 905 888	10 917 478
Övriga rörelseintäkter		350	0
Summa rörelsens intäkter		10 906 238	10 917 478
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 852 946	-8 179 085
Övriga externa kostnader	4	-860 616	-499 184
Arvoden och ersättningar	5	-375 947	-281 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 283 553	-2 283 552
Summa rörelsens kostnader		-8 373 062	-11 243 709
Rörelseresultat		2 533 176	-326 231
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		53 466	36 248
Räntekostnader		-1 658 837	-2 026 465
Summa finansiella poster		-1 605 371	-1 990 217
Resultat efter finansiella poster		927 805	-2 316 448
Årets resultat		927 805	-2 316 448

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	282 195 336	284 451 744
Inventarier, verktyg, installationer	7	64 986	92 131
Summa materiella anläggningstillgångar		282 260 322	284 543 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		536 245	8 193
Aktuell skattefordran		0	5 483
Övriga fordringar		262 818	126 417
Förutbet. kostn och uppl. intäkter	8	282 534	265 630
Summa kortfristiga fordringar		1 081 597	405 723
Kassa och bank		26 900 221	14 299 264
Summa omsättningstillgångar		27 981 818	14 704 987
SUMMA TILLGÅNGAR		310 242 140	299 248 862

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	214 372 620	202 852 620
Yttre fond	913 800	1 366 800
Summa bundet eget kapital	215 286 420	204 219 420
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-18 144 280	-16 280 832
Årets resultat	927 805	-2 316 448
Summa ansamlad förlust	-17 216 475	-18 597 280
Summa eget kapital	198 069 945	185 622 140
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	47 084 059	110 117 585
Övriga skulder	143 500	143 500
Summa långfristiga skulder	47 227 559	110 261 085
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	1 420 000
Leverantörsskulder	203 162	351 265
Aktuell skatteskuld	2 161	0
Övriga skulder	83 293	128 705
Upplup. kostn. och förutbet. intäkter	10	1 465 667
Summa kortfristiga skulder	64 944 636	3 365 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	310 242 140	299 248 862

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 533 176	-326 231
Avskrivningar	2 283 553	2 283 552
Erhållen ränta mm	53 466	36 248
Erlagd ränta	-1 658 837	-2 026 465
Betald inkomstskatt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 211 358	-32 896
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-528 052	-2 790
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-153 305	-100 522
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-148 103	-112 287
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	369 059	-301 408
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 750 957	-549 903
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	11 520 000	2 855 000
Amortering lån	-1 670 000	-1 420 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 850 000	1 435 000
Förändring av likvida medel	12 600 957	993 597
Likvida medel vid årets början	14 299 264	13 260 667
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	26 900 221	14 299 264

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Föreningen köpte samtliga aktier i Skärvagsvålan II, vilket ägde fastigheten Solna Nyboda 10 för 131 250 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 15 september 2012 för ett värde av 153 800 000 kr till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 131 200 000 kr. Föreningar har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr. Bolaget likviderades under 2013.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2- 5 %
Inventarier	10-20%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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 dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omförelse mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	5 592 319	5 521 213
	Hyresintäkter bostäder	1 190 108	1 343 090
	Hyresintäkt lokaler	3 096 639	3 180 680
	Hyresintäkter garage och parkering	510 680	500 162
	Övriga hyresintäkter inkl konsumtion bredband	516 492	372 334
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	10 906 238	10 917 479

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	32 647	58 765
	Städ och entremattor	175 751	143 914
	Reparationer och underhåll	1 331 581	4 492 899
	Yttre skötsel	78 987	188 632
	Fastighetsel	279 145	309 316
	Fjärrvärme	1 411 685	1 510 134
	Vatten	199 594	188 151
	Sophämtning	236 472	218 304
	Snöröjning	12 660	34 259
	Kabel-TV	26 272	25 983
	Övriga driftskostnader	453 205	399 812
	Försäkringar	138 884	134 972
	Fastighetsskatt	476 063	473 944
	Summa personalkostnader	4 852 946	8 179 085

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	246 673	257 264
	Revisionsarvode	28 701	28 000
	Konsultarvode	99 997	77 075
	Kontorsmaterial	11 959	10 132
	Telefon	5 830	5 615
	Kostnader för årsstämma, styrelse- och medlemsmöten	16 242	34 159
	Övriga administrationskostnader	192 290	30 550
	Övriga försäljningskostnader	254 476	49 660
	Inkasso/betalningsföreläggande	4 448	6 729
	Summa övriga externa kostnader	860 616	499 184

Noter till balansräkningen

Not 5	Personalkostnader	2020-12-31	2019-12-31
	Styrelsearvode	197 188	189 158
	Lön	100 511	34 675
	Sociala kostnader	78 248	58 055
	Summa personalkostnader	375 947	281 888

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	299 834 639	299 834 639
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 834 639	299 834 639
	Ingående avskrivningar	-15 382 895	-13 126 487
	Årets avskrivningar	-2 256 408	-2 256 408
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 639 303	-15 382 895
	Utgående redovisat värde	282 195 336	284 451 744
	Redovisat värde byggnader	180 041 089	182 297 497
	Redovisat värde mark	102 154 247	102 154 247
	Summa redovisat värde	282 195 336	284 451 744
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	304 600 000 131 600 000	304 600 000 131 600 000
Not 7	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	246 652	246 652
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 652	246 652
	Ingående avskrivningar	-154 522	-127 377
	Årets avskrivningar	-27 145	-27 144
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 667	-154 522
	Utgående redovisat värde	64 985	92 130
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Brandkontoret - fastighetsförsäkring	101 193	95 798
	Förvaltning i Ösd	61 602	59 176
	Com Hem	6 611	6 528
	Övriga förutbetalda kostnader	113 128	104 128
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	282 534	265 630

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Villkorsändring under 2021	61 613 526	0
	Amortering inom 1 år	1 170 000	1 420 000
	Amortering inom 2 till 5 år	4 680 000	5 680 000
	Amortering efter 5 år	42 404 059	104 437 585
	Summa långfristiga skulder	47 084 059	110 261 085

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SBAB	2021-05-20	1,40		21 284 554
SBAB	2023-08-15	0,56	250 000	30 159 572
Nordea	2022-08-17	1,20	920 000	18 094 487
Nordea	2021-01-18	0,85		20 164 486
Nordea	2021-01-18	0,55		20 164 486
Summa			1 170 000	109 867 585
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
				-1 170 000
				-61 613 526
				47 084 059

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	1 093 574	1 083 475
	Upplupen räntekostnad	34 666	35 421
	Vattenfall el	27 036	30 122
	Norrenergi fjärrvärme	183 240	191 736
	Övriga upplupna kostnader	533 978	124 913
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 872 494	1 465 667

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALLAN AXELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19440505xxxx

IP: 92.34.xxx.xxx

2021-05-11 17:59:56Z



TOMAS SANDIN

Styrelseordförande

Serienummer: 19601113xxxx

IP: 92.34.xxx.xxx

2021-05-11 18:06:23Z



GUSTAF FORNANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 19880312xxxx

IP: 95.199.xxx.xxx

2021-05-11 18:22:35Z



Lars Göran Edlund

Styrelseledamot

Serienummer: 19541006xxxx

IP: 92.34.xxx.xxx

2021-05-11 19:00:13Z



EMILIA OLAUSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19940112xxxx

IP: 95.199.xxx.xxx

2021-05-11 20:36:52Z



TOMAS ENVALL

Internrevisor

Serienummer: 19880427xxxx

IP: 137.61.xxx.xxx

2021-05-12 07:21:52Z



ÅSA VESTLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19770518xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-05-12 14:21:57Z



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-05-14 07:39:06Z



Penneo dokumentnyckel: EITFA-PVY3Q-QQVJY-D331Y-51HAT-58NFF

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyboda 10, org.nr. 769624-2606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 10 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 10 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Solna den / 2021

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

.....
Tomas Envall
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMAS ENVALL

Internrevisor

Serienummer: 19880427xxxx

IP: 137.61.xxx.xxx

2021-05-12 07:23:19Z



Joakim Mattsson

Revisor

Serienummer: 19691123xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2021-05-14 07:39:39Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>