

Årsredovisning för  
**Brf Nybrogatan 20 i Stockholm**  
769604-9993

Räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

W  
AL

W E

W W

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 20 i Stockholm, (org nr 769604-9993) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20160101 - 20161231.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Amanda Lundqvist  
Emelie Ingmarsson  
Gunilla Forssman  
Irene Svensson  
Peter Wilhelmsson  
Ulrika von Döbeln  
Torkel Härdeman

ledamot  
ledamot fr.o.m. 20160601; sekreterare  
ledamot t.o.m. 20160601; sekreterare  
ledamot; vice ordf.; ordförande fr.o.m. 20160601  
ledamot fr.o.m. 20160601; vice ordförande  
ledamot fr.o.m. 20150525  
ledamot; ordförande t.o.m. 20160601

Jan Arvidson  
Jan Wallmark  
Marcus Erneholm

suppleant  
suppleant  
suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden samt ett större antal ärenden som diskuterats och beslutats via email och per telefon. Dessutom har, förutom allt löpande arbete, ett antal bankärenden, olika hyresavtal för lokalerna/garageplatserna samt fortsatt uppföljning och genomförande av fastlagd övergripande underhållsplan processats.

Föreningens firma tecknas av två i styrelsen. Ordinarie föreningsstämma hölls 20160601.  
Extra föreningsstämma rörande balkongrenoveringen hölls 20161123.

### Revisor

Auktoriserad revisor har varit Margareta Kleberg med Torkel Härdeman som suppleant, valda vid föreningsstämman.

### Valberedning

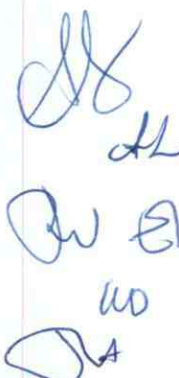
Valberedningen har utgjorts av Gunilla Forssman och Marcus Erneholm, valda vid föreningsstämman.

### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 20 i Stockholm bildades 1999 och äger och förvaltar fastigheten Järnlodet 5. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen är oäkta p.g.a. stora intäkter från hyreslokaler i förhållande till medlemsavgifter.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 30 medlemslägenheter har 3 överlåtits under året. Föreningen upplåter 2 bostäder och 7 lokaler med hyresrätt. I föreningens fastighet finns totalt 16 helbetalande parkeringsplatser samt 1 med reducerad avgift (blockerad).



## Förvaltning

Fastigheten har under 2016 förvaltats av *Fastighetsägarna Service Stockholm AB* med uppdrag enligt avtal att sköta den kamerala ekonomiska förvaltningen, teknisk löpande förvaltning samt städning. Jourtjänst vid akuta problem efter ordinarie arbetstid samt helger sköts enligt avtal av *Dygnnet Runt Service*. För hisskötsel finns avtal med *Elektra Motor/Otis*. För hämtning av grovsopor, glas och papper finns avtal med *Hans Andersson Recycling AB*. För tillsyn och service av garageportar finns avtal med *Pavo Portar och Hissar/KONE*. Lagstadgad kontroll av hissens och garageportars funktion och säkerhet utförs av *Inspecta*. För service och underhåll av takvärmeanläggningen finns avtal med *Edsvikens El AB*.

## Ekonomi

### Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Netto omsättning	3 670	4 097	4 096	4 086	3 928
Rörelse resultat	1 263	1 399	1 745	1 828	2 036
Res efter fin	362	457	530	470	397
Balans omslutning	74 289	73 899	74 049	75 089	74 974
Fond för yttre underhåll	2 243	2 030	1 817	1 604	1 391

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2004	Byte av vatten- och avloppsstammar, elstigar samt inst. av säkerhetsdörrar
2005	Hissrenovering.
2008	Renovering av tätskikt av gård samt omdisponering av uthyrningsytor under gård.
2009	Färdigställande av två rålokaler under gård samt uthyrning.
2012	Ombyggnation av tidigare tandläkarlokal och färdigställande av Tvårumslägenhet.
2013	Hissrenovering med utbyte av inre hissdörren inkl ramverk.
2014	Befintlig takvärmeanläggning inkl styrsystem byttes ut.
2015	Yttertaket har renoverats och målats. Renovering av golv i torkrummet.

## Väsentliga händelser under året

### Drift, ombyggnad och underhåll

Styrelsen tog under 2013 beslutet att ta in offerter på och låta en extern konsult upprätta en mer långsiktig underhållsplan för fastigheten. Färdig rapport överlämnades till styrelsen Q1 2014 och presenterades på årsstämman i maj samma år. Denna rapport utgör nu, tillsammans med regelbundet återkommande genomgångar med vår tekniska förvaltare inom Fastighetsägarna, grunden för beslut om vårt kortsiktigt nödvändiga och långsiktiga underhållsarbete samt viktiga investeringar.

Inga större underhåll eller renoveringar har skett under 2016. Beslut för bygglov avseende balkongrenoveringen är fördröjd p g a önskemålet, som extra stämman beslutade om i november, att utöka balkongernas yta.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, initials 'AL', 'BJ', and 'lu' below, and a signature at the bottom.

Under året har alla lokaler och samtliga garageplatser varit uthyrda, ett par lokalhyresgäster har bytts ut, Bomans Glass lämnade sin lokal hösten 2016 och kontraktet övertogs av Ashai Sushi som öppnade januari 2017. SmartEyes lämnade sin lokal 1 december, lokalen hyres ut som Pop Up lokal under december månad samt under våren 2017. Ny permanent hyresgäst tillträder sommaren 2017. Vi fick även under 2016 säga upp en extern garagehyresgäst, och vi har fortsatt en lång kölista till garaget.

I början av året gjordes en utredning om en 3D obildning skulle vara intressant för föreningens medlemmar med syfte att kunna bli en äkta förening. Styrelsen tog beslut om att så inte var fallet.

## Förväntad framtida utveckling

Avgifts- och hyresintäkter förväntas vara något högre under 2017, men även årets totala utgifter kommer att öka som en effekt av olika underhållsinsatser samt framförallt effekter av att genomföra nödvändiga utrymningsåtgärder i några av lokalerna. Det nya hyreskontraktet som kommer tecknas avseende en av de större lokerna med ny hyresgäst från 1 juli förväntas ge en förbättrad hyresintäkt.

I och med omläggning av två lån på sammanlagt 18,2 MSEK i början av maj 2017 med betydligt lägre räntenivå som resultat, kommer våra totala räntekostnader att hamna lägre än 2016.

## Förändring Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 808 959	9 041 708	2 029 572	-3 096 998	456 680	35 239 921
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			213 000	-213 000		
Balanseras i ny räkning				456 680	-456 680	
Årets resultat					361 803	361 803
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 808 959</b>	<b>9 041 708</b>	<b>2 242 572</b>	<b>-2 853 318</b>	<b>361 803</b>	
		<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>38 093 239</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>-2 491 515</b>	<b>35 601 724</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

## Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat ingående resultat	- 2 853 318
Årets resultat	<u>361 803</u>
<b>Totalt</b>	<b>- 2 491 515</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	231 000
Balanserat utgående resultat	<u>- 2 722 515</u>
<b>Totalt</b>	<b>- 2 491 515</b>

Resultatet av föreningens verksamhet för år 2016 samt dess ekonomiska ställning per 20161231 framgår av bifogade resultat- och balansräkningar jämte tillhörande tilläggsupplysningar.

*[Handwritten signatures]*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 669 771	4 096 651
Övriga rörelseintäkter	2	-	251
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 669 771</b>	<b>4 096 902</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 423 866	-1 852 350
Övriga externa kostnader	4	-141 004	-54 300
Personalkostnader och arvoden	5	-151 995	-101 432
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 265	-690 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 407 130</b>	<b>-2 698 347</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 262 641</b>	<b>1 398 555</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 043	471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-901 880	-942 346
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-900 837</b>	<b>-941 875</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>361 804</b>	<b>456 680</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>361 804</b>	<b>456 680</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>361 803</b>	<b>456 680</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'X' mark.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 283 636	69 973 901
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		69 283 636	69 973 901
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		69 283 636	69 973 901
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 055 876	971 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 063	17 798
Summa kortfristiga fordringar		2 069 939	989 386
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 934 930	2 936 180
Summa kassa och bank		2 934 930	2 936 180
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 004 869	3 925 566
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		74 288 505	73 899 467

X

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 850 667	35 850 667
Fond för yttre underhåll		2 242 572	2 029 572
Summa bundet eget kapital		38 093 239	37 880 239
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 853 318	-3 096 998
Årets resultat		361 803	456 680
Summa fritt eget kapital		-2 491 515	-2 640 318
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 601 724</b>	<b>35 239 921</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	37 700 000	37 700 000
Summa långfristiga skulder		37 700 000	37 700 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		141 537	123 507
Skatteskulder		22 743	31 894
Övriga skulder		199 076	249 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		623 425	554 872
Summa kortfristiga skulder		986 781	959 546
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 288 505</b>	<b>73 899 467</b>

X



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

X

ck  
BT  
16

## Noter till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	653 788	653 788
Hyror	3 007 093	3 439 526
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 876	3 337
Övriga hyresintäkter	14	-
	<b>3 669 771</b>	<b>4 096 651</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	-	251
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>251</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	75 219	77 309
Städning	27 562	57 597
Tillsyn, besiktning, kontroller	69 695	16 118
Reparationer	89 776	239 749
El	52 416	57 275
Uppvärmning	321 708	311 603
Vatten	37 867	34 488
Sophämtning	64 106	66 772
Försäkringspremie	38 659	20 536
Fastighetsavgift bostäder	40 576	39 776
Fastighetsskatt lokaler	332 000	308 000
Övriga fastighetskostnader	10 380	7 478
Kabel-tv/Bredband/IT	8 520	8 281
Förvaltningsarvode ekonomi	82 571	165 586
Panter och överlåtelser	8 462	6 230
Förvaltningsarvode teknik	82 603	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	15 918	-
Juridiska åtgärder	-	4 200
Övriga externa tjänster	12 888	7 547
	<b>1 370 926</b>	<b>1 428 545</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	40 940	-
Gemensamma utrymmen	-	43 268
Ventilation	12 000	213 345
Byggnad	-	167 192
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>1 423 866</b>	<b>1 852 350</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 - A large signature at the top right.  
 - Initials "AK" below it.  
 - A signature "Per El" below that.  
 - Initials "W" below that.  
 - A signature "S" at the bottom.

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2016	2015
Porto / Telefon	4 500	3 998
Konsultarvode	121 504	35 302
Revisionarvode	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>141 004</b>	<b>54 300</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2016	2015
Styrelsearvode	119 050	82 775
Lön	800	-
Sociala kostnader	32 145	18 657
	<b>151 995</b>	<b>101 432</b>

5

*Handwritten signatures and initials:*  
1. A large signature, possibly "B. Sch".  
2. A signature with "D" above it.  
3. A signature with "M" below it.  
4. A signature with "A" below it.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	37 044 601	37 044 601
-Ombyggnad	14 648 416	14 648 416
-Mark	22 889 174	22 889 174
-Pågående ombyggnad	7 500	7 500
	<u>74 589 691</u>	<u>74 589 691</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 615 790	-3 925 525
-Årets avskrivning enligt plan	-690 265	-690 265
	<u>-5 306 055</u>	<u>-4 615 790</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 283 636</b>	<b>69 973 901</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	35 200 000	34 400 000
Mark	41 800 000	36 600 000
	<u>77 000 000</u>	<u>71 000 000</u>
Bostäder	43 800 000	40 200 000
Lokaler	33 200 000	30 800 000
	<u>77 000 000</u>	<u>71 000 000</u>

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	96 000	96 000
	<u>96 000</u>	<u>96 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-96 000	-96 000
	<u>-96 000</u>	<u>-96 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2016	2015
Skattekonto	2 498	23 278
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 007 333	906 076
Moms förskottshyra	43 885	42 234
Övriga fordringar	2 160	
	<u>2 055 876</u>	<u>971 588</u>

### Not 9 Kassa och bank

	2016	2015
Handelsbanken	2 934 930	2 936 180
<b>Summa</b>	<b>2 934 930</b>	<b>2 936 180</b>

*Handskrivna anteckningar:*  
Kassa och bank  
2016  
2015

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek		2,78%	9 100 000		9 100 000
Stadshypotek		2,78%	9 100 000		9 100 000
Stadshypotek		2,57%	8 500 000		8 500 000
Stadshypotek		1,59%	11 000 000		11 000 000
			<b>37 700 000</b>		<b>37 700 000</b>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	47 500 000	47 500 000
Fastighetsinteckningar		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 500 000</b>	<b>47 500 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

X

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "ck", "D", "W", and "100".

## Underskrifter

Stockholm 2017-05-04



Irene Lillieborn




Peter Wilhelmsson



Torkel Hårdeman



Ulrika von Döbeln

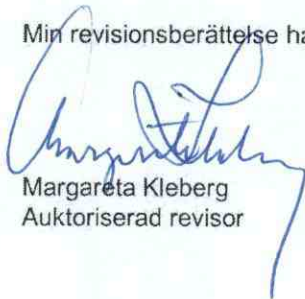


Amanda Lundqvist



Emelie Ingmarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-05



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE  
Till föreningsstämman i  
Brf Nybrogatan 20 i Stockholm  
org.nr 769604-9993

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybrogatan 20 i Stockholm för räkenskapsåret 2016.01.01 – 2016.12.31.

Enligt min 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 2016 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 Nybrogatan 20 i Stockholm för räkenskapsåret 2016.01.01.- 2016.12.31 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:

- 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 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 grundar 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 5 maj 2017

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor