

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

Räkenskapsåret  
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12



Handwritten signature and initials, possibly "Kemp" and "UD".

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 20 i Stockholm, (org nr 769604-9993) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20180101 - 20181231.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Irene Lilleborn  
Peter Wilhelmsson  
Emelie Ingmarsson  
Amanda Lundqvist  
Pier Baresso  
Karin Johansson  
Therese Hallberg  
Ulrika von Döbeln

ledamot, ordförande fram till 2018-08-28  
ledamot, vice ordförande fram till 2018-08-28  
ledamot, sekreterare fram till 2018-08-28  
ledamot  
ledamot, fr.o.m. 2018-08-28  
ledamot, ordförande fr.o.m. 2018-08-28  
ledamot, vice ordförande  
ledamot, sekreterare

Emma Arnetz  
Marcus Erneholm

suppleant fr.o.m. 2018-08-28  
suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden och diskuterat ett stort antal ärenden per mail och 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. Verksamhetsåret har varit extra utmanande med en lokalhyresgäst som gått i konkurs samt avslutande av renovering trapphus och start av renovering balkonger.

Föreningens firma tecknas av två i styrelsen. Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-08-28.

### Revisor

Auktoriserad revisor har varit Margareta Kleberg med Torkel Härdeman som suppleant, valda vid föreningsstämman 2018-08-28.

### Valberedning

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

### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen Nybrogatan 20 i Stockholm bildades 1999 och äger och förvaltar fastigheten Järlodet 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 31 medlemslägenheter har fyra överlåtits under året. Föreningen upplåter 1 bostad och 7 lokaler med hyresrätt. I föreningens fastighet finns totalt 16 helbetalande parkeringsplatser samt 1 med reducerad avgift (blockerad).

X  
ck  
Keripw

## Förvaltning

Fastigheten har under 2017 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 *Dygnet 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 EI AB*.

## Ekonomi

### Resultat och ställning (tkr)

	2018	2017	2016	2015	2014
Netto omsättning	3 723	5 006	3 670	4 097	4 096
Rörelse resultat	-2 748	2 362	1 263	1 399	1 745
Res efter fin	-2 748	1 616	362	457	530
Balans omslutning	76 821	79 919	74 289	73 899	74 049
Fond för yttre underhåll	2 563	2 473	2 243	2 030	1 817

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	3723	5 006	3 670	4 097
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 748	1 616	362	457
Soliditet (%)	49,7	51,3	47,9	47,6

### 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 på 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.
2018	Renovering av trapphuset

### Väsentliga händelser under året

Drift, ombyggnad och underhåll

X

IB

10, okt

Kent

En omfattande renovering av trapphuset har genomförts med bl.a. ommålning av väggar, förbättrad belysning och förflyttning av postboxar till våningsplanen och den avslutades i väsentliga delar under hösten. En ny port har beställts och kommer att monteras under 2019

Under året har alla lokaler och samtliga garageplatser varit uthyrda och vi har fortsatt en lång kölista till garaget. En lokalhyresgäst Esther Tessie Stockholm AB / Esther Stockholm AB har inte betalat hyra juli-dec 2018, vilket förutom förlust av intäkter även medfört kostnader för juridisk hjälp. Företaget har nu lämnat lokalen och ny hyresgäst kommer. En nedskrivning av kundfordringar är gjord.

## Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi är god och intäkterna förväntas vara i samma nivå som 2018.

Kostnaderna kommer vara fortsatt höga framför allt kopplat till den genomgående renovering av balkongerna samt lagning och ommålning av fasaden som nu pågår sedan februari 2019.

Två större underhållsåtgärder återstår inom en femårsperiod, Garagerenovering samt renovering av utegården och inrättande av ny nödutgång från företagslokaler till innergården.

Uppdaterad underhållsplan har erhållits våren 2018 från fastighetsägarna och ligger till grund för föreningens beslut om renoveringsbehov.

Trots kraftiga renoveringar har föreningen en stark balansräkning med en stor kassa, enlängnhet som vi äger, 7 lokaler samt 16 plus en (blockerad av bil utanför men med samma hyresgäst) garageplatser.

Belåningsgraden som bör ligga i den rekommenderade nivån 8 000 kr / kvm är relaterad till belåning avseende bostäder. Vår motsvarande siffra är 1 140kr/kvm när vi justerar för våra stora tillgångar (lokaler och garageplatser). Hösten 2019 har föreningen nästa låneomsättning i samband med det har styrelsen tagit beslut om att starta en löpande amortering i nivå med avskrivningstakten dvs 500 tkr / år. Påbörjat amortering på 70 000 kr per månad. Tittar på alternativ bank för att kunna få ner räntan vid omsättning av lån.

## Förändring Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	26 808 959	9 041 708	2 473 572	-1 373 210
Upplåtelse av hyresrätt	697 528	3 202 472		
Reservering till fond för yttre underhåll			89 470	
Årets resultat				-2 747 838
Belopp vid årets utgång	27 506 487	12 244 180	2 563 042	-4 121 047

## Resultatdisposition - Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 373 210
Årets resultat	-2 747 838
Totalt	-4 121 047
Avsättning till yttre fond, (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	231 000
Balanseras i ny räkning	-4 352 047
Summa	-4 121 047

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials: *ck*, *ud*, *Kauf*

## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 723 385	4 005 996
Övriga rörelseintäkter	2	-	1 000 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 723 385</b>	<b>5 005 996</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 668 026	-1 610 120
Övriga externa kostnader	4	-198 427	-142 163
Personalkostnader och arvoden	5	-246 186	-201 520
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690 265	-690 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 802 904</b>	<b>-2 644 068</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 079 519</b>	<b>2 361 928</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 394	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-669 712	-745 530
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-668 318</b>	<b>-745 361</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 747 837</b>	<b>1 616 567</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 747 837</b>	<b>1 616 567</b>
Skatt		-	-177 792
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 747 838</b>	<b>1 438 775</b>

EB  
WO  
AT  
Kemp

## Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	67 975 606	68 593 371
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		67 975 606	68 593 371
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		67 975 606	68 593 371
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120 665	-
Övriga fordringar	8	5 771 641	8 373 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 218	18 937
Summa kortfristiga fordringar		5 913 524	8 392 512
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		2 932 430	2 933 680
Summa kassa och bank		2 932 430	2 933 680
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		8 845 954	11 326 192
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		76 821 560	79 919 563

EB  
ut ok  
Kemp

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 750 667	39 750 667
Fond för yttre underhåll	2 563 042	2 473 572
Summa bundet eget kapital	42 313 709	42 224 239

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 373 210	-2 722 515
Årets resultat	-2 747 838	1 438 775
Summa fritt eget kapital	-4 121 048	-1 283 740

**Summa eget kapital** 38 192 661 40 940 499

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	37 700 000	37 700 000
Summa långfristiga skulder		37 700 000	37 700 000

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		252 384	74 299
Skatteskulder		172 446	194 918
Övriga skulder		267 081	278 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 988	731 699
Summa kortfristiga skulder		928 899	1 279 064

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 76 821 560 79 919 563

  
W AL  
Kerj

## 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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
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.

Handwritten signature and initials: *KB 10 ak*  
*Kemp*



### Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	-	655 193
Hyror	3 719 303	3 349 031
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 082	1 772
	<b>3 723 385</b>	<b>4 005 996</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesrättupplåtelse lokal Estherertessie AB	-	1 000 000
Summa	-	<b>1 000 000</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetskötsel	45 831	76 862
Städning	61 504	67 779
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 728	8 223
Sotning	9 281	-
Reparationer	201 041	132 823
El	82 405	76 000
Uppvärmning	345 173	335 582
Vatten	40 910	40 769
Sophämtning	62 541	58 497
Försäkringspremie	37 874	30 932
Fastighetsavgift bostäder	42 784	42 080
Fastighetskostnader lokaler	332 000	332 000
Övriga fastighetskostnader	-	9 624
Kabel-tv/Bredband/IT	11 702	12 905
Förvaltningsarvode ekonomi	55 926	87 788
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	494
Panter och överlåtelser	4 778	2 665
Förvaltningsarvode teknik	45 827	85 634
Teknisk förvaltning utöver avtal	47 141	21 441
Juridiska åtgärder	46 206	38 588
Nedskrivning av kundfordringar	1 315 144	-
Övriga externa tjänster	10 997	7 903
	<b>2 811 793</b>	<b>1 468 589</b>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	100 000
Byggnad	1 510 542	41 531
Övrigt	302 921	-
Underhållsplan	42 770	-
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>4 668 026</b>	<b>1 610 120</b>

*ck*  
*120*  
*Keri*

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Porto / Telefon	5 753	7 623
Konsultarvode	99 798	96 345
Revisionarvode	92 876	38 195
<b>Summa</b>	<b>198 427</b>	<b>142 163</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2018	2017
Styrelsearvode	188 703	154 650
Sociala kostnader	57 483	46 870
	<b>246 186</b>	<b>201 520</b>

  
Wick  
Kang

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	80 000	7 500
	74 662 191	74 589 691
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 996 320	-5 306 055
-Årets avskrivning enligt plan	-690 265	-690 265
	-6 686 585	-5 996 320
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>67 975 606</b>	<b>68 593 371</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	35 200 000	35 200 000
Mark	41 800 000	41 800 000
	77 000 000	77 000 000
Bostäder	43 800 000	43 800 000
Lokaler	33 200 000	33 200 000
	77 000 000	77 000 000

### Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	96 000	96 000
	96 000	96 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-96 000	-96 000
	-96 000	-96 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 8 Övriga fordringar

Skattekonto	1 820	4 761
Avräkningskonto Fastighetsägarna	5 751 761	7 458 390
Moms förskottshyra	17 060	73 578
Övriga fordringar	1 000	836 846
	<b>5 771 641</b>	<b>8 373 575</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2018	2017
Transaktionskonto Handelsbanken	2 932 430	2 933 680
<b>Summa</b>	<b>2 932 430</b>	<b>2 933 680</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature "Kemp" is written across the bottom right.  
Above it, there are initials "W r" and a stylized signature "JP" with "ok" written next to it.

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek		1,49%	9 100 000		9 100 000
Stadshypotek		1,49%	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

	2018-12-31	2017-12-31
<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

W. B. K. C. K.

## Underskrifter

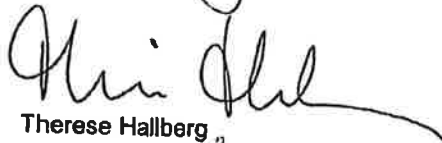
Stockholm 2019 - 05-20



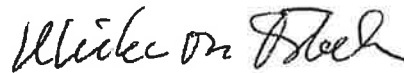
Karin Johansson



Pier Baresso



Therese Hallberg



Ulrika von Döbeln



Amanda Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05-20



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nybrogatan 20  
Org.nr. 769604-9993

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybrogatan 20 för år 2018.

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 2018 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 misstag, 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 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 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.

**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 för år 2018 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 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 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 den 20 maj 2019



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor