

BRF Nytorpshöjden

Org nr 769626-6852

ÅRSREDOVISNING

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Brf Nytorpshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2016 t.o.m. den 31 december 2016, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Paternoster 1 i Stockholms kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 55 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 236 m². Föreningen disponerar över ett garage med 44 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 689 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2014.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning, serviceavtal sopkassan och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2016. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2017 är Sveriges BostadsrättsCentrum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 900 000 kronor (450 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Under året har 5 (9) bostadsrätter överlåtits.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Fortum avseende El.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	95
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	95

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 april 2016 haft följande sammansättning:

Lars Eliasson	Ledamot	Ordförande
Jenny Knapp	Ledamot	
Michael Ehn	Ledamot	Vice ordförande
Ida Hafström	Ledamot	
Stefan Blomquist	Ledamot	
Jimmy Törnstrand	Ledamot	
Gill Permansson	Suppleant	
David Angelsen	Suppleant	
Rebecca Andreassen	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Nils Waldermarson och Nima Andacheh ur styrelsen.

9

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio (tio) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Elisabeth Hallström

Ordinarie

Sara Olovsson
Deloitte AB

Suppleant

Valberedning

Mimmi Linde
Karin Liljekvist

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 februari 2016.

Flerårsöversikt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-107	40
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 178</u>	<u>589</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 071	629
Årets amorteringar tkr	<u>-900</u>	<u>-450</u>
Årets likvidöverskott tkr	171	179

Nyckeltal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning tkr	3 484	2 040
Resultat efter finansiella poster tkr	-107	40
Soliditet %	77	77
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	51 742	52 020
Lån per m ² boarea kr	11 721	11 933
Genomsnittlig skuldränta %	2,2	2,2
Fastighetens belåningsgrad %	22,6	22,9

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 989 000	68 000 000	0	0	39 802
Disposition av föregående års resultat	0	0	0	39 802	-39 802
Årets resultat	0	0	105 900	-105 900	-107 489
Belopp vid årets utgång	101 989 000	68 000 000	105 900	-66 099	-107 489

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-66 098
Årets resultat	-107 489
Totalt	-173 587

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	105 900
Balanseras i ny räkning	-279 757
Totalt	-173 587

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 484 122	2 039 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13
Summa rörelseintäkter		3 484 122	2 039 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 121 392	-588 413
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 953	-129 801
Personalkostnader	Not 6	-72 254	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 177 608	-588 804
Summa rörelsekostnader		-2 487 207	-1 346 444
RÖRELSERESULTAT		996 915	693 297
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		426	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 830	-653 618
Summa finansiella poster		-1 104 404	-653 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-107 489	39 802
ÅRETS RESULTAT		-107 489	39 802

Resultaträkningen för ÅR 2015 avser perioden 1 juni-31 december 2015

9

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	219 177 588	220 355 196
Summa materiella anläggningstillgångar		219 177 588	220 355 196
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		219 177 588	220 355 196
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 047
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	978 783	750 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	101 186	93 082
Summa kortfristiga fordringar		1 079 969	844 553
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 079 969	844 553
SUMMA TILLGÅNGAR		220 257 557	221 199 749

9

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		169 989 000	169 989 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	105 900	0
Summa bundet eget kapital		170 094 900	169 989 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-66 099	0
Årets resultat		-107 489	39 802
Summa fritt eget kapital		-173 588	39 802
SUMMA EGET KAPITAL		169 921 312	170 028 802
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	48 750 000	49 650 000
Summa långfristiga skulder		48 750 000	49 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	900 000	900 000
Leverantörsskulder		85 034	38 963
Skatteskulder		83 960	49 990
Övriga skulder		0	40 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	517 250	491 390
Summa kortfristiga skulder		1 586 244	1 520 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 257 557	221 199 749

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	2 773 714	1 618 000
	Hyrer garage	475 500	292 600
	Bredbandsintäkter	145 200	84 700
	Varmvattenintäkter	89 696	44 416
	Öresutjämning	12	11
		3 484 122	2 039 727

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	0	13
		0	13
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	300 000	175 000
	Mattvätt/Hyrmattor	23 792	5 948
	Gård	3 348	0
	Serviceavtal	7 974	4 535
	Förbrukningsmateriel	119	0
		335 233	185 483
	Reparationer		
	Entré/trapphus	7 019	0
	Lås	2 825	5 216
	Ventilation	0	3 985
	Hiss	7 580	0
		17 424	9 201
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	20 188	0
		20 188	0
	Taxebundna kostnader		
	El	178 217	99 962
	Värme	276 017	110 877
	Vatten	84 131	44 109
	Sophämtning/renhållning	14 785	17 145
		553 150	272 093
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 470	9 093
	Kabel-TV	142 957	83 382
		161 427	92 475
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 970	29 161
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 121 392	588 413

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	99	2 089
	Revisionsarvode extern revisor	30 000	17 500
	Föreningskostnader	5 500	0
	Styrelseomkostnader	4 270	0
	Fritids- och trivselkostnader	483	0
	Studieverksamhet	1 063	0
	Förvaltningsarvode	61 000	35 584
	Administration	13 538	339
	Övriga driftskostnader	0	74 289
		115 953	129 801

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	55 000	30 000
	Sociala kostnader	17 254	9 426
		72 254	39 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 177 608	588 804
		1 177 608	588 804

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	141 312 960	0
	Inköp	0	58 944 000
	Omklassificering	0	82 368 960
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 312 960	141 312 960
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-588 804	0
	Årets avskrivningar	-1 177 608	-588 804
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 766 412	-588 804
	Utgående restvärde enligt plan	139 546 548	140 724 156
	Mark		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 631 040	0
	Inköp	0	79 631 040
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 631 040	79 631 040
	Utgående restvärde enligt plan	79 631 040	79 631 040
	Totalt bokfört värde för byggnad och mark	219 177 588	220 355 196
	Taxeringsvärdets fördelning		
	Taxeringsvärde byggnad	78 397 000	72 252 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	30 747 000
	Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	109 000 000	98 000 000
	Lokaler	3 397 000	4 999 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	50 168	0
	Klientmedel hos SBC	928 615	750 424
		978 783	750 424

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	1 560	1 299
	Kabel-TV	23 826	23 823
	Upplupna avg/hyresinkomster	41 000	33 100
	Upplupna varmvattenintäkter	34 800	34 860
		101 186	93 082

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	105 900	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	105 900	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	3,250 %	12 675 000	12 725 000	2025-06-04
	Nordea	2,880 %	12 675 000	12 725 000	2023-06-05
	Nordea	1,620 %	12 675 000	12 725 000	2019-05-22
	Nordea	1,000 %	11 625 000	12 375 000	2017-05-17
	Summa skulder till kreditinstitut		49 650 000	50 550 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-900 000	-900 000	
			48 750 000	49 650 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 150 000 kr.

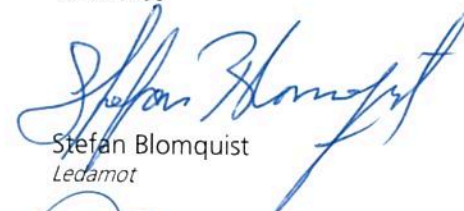
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	19 206	16 267
	Värme	38 091	35 282
	Sophämtning	4 600	7 234
	Extern revisor	30 000	37 500
	Arvoden	30 002	30 000
	Sociala avgifter	9 400	9 426
	Ränta	82 392	83 245
	Förutbetalda avgifter och hyror	303 559	272 436
		517 250	491 390

JOHANNESHOV den 22 / 3 2017



Lars Eliasson
Ordförande



Stefan Blomquist
Ledamot



Jenny Knapp
Ledamot



Ida Hafström
Vice ordförande



Michael Ehn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2017
Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Nytorpshöjden, org.nr 769626-6852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Nytorpshöjden för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

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 2016 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 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 BRF Nytorpshöjden för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 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.

Östersund den 24 mars 2017

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor