

BRF NYBERGSTVÅAN

Org nr 713200-0642

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2014

Styrelsen för Brf Nybergstväan, Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, föreningens 60:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i SEK. Uppgift inom parantes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Jakobsberg 2:1163.

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 72 bostadsrätter med en total boyta av 4 123 kvm. Dessutom finns 49 st. parkeringsplatser, 19 st. garageplatser och 6 st. lokaler för näringsverksamhet.

Lägenhetsfördelning:

17 st. 1 rum och kök
36 st. 2 rum och kök
16 st. 3 rum och kök
3 st. 5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring AB och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också bostadsrättstillägg.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av taxeringsvärdet på föreningens fastighet.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med El & Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen anser sig därmed utfört årlig besiktning, några allvarliga fel eller brister har inte upptäckts.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
El-service	70	2016-06-30
Garnbutik	135	2015-09-30
Frisörsalong	90	2017-11-30
Förråd/Lagerlokal	17	Tillsvidare Peter Wiberg, aviseras på lgh 1043
Catering	137	2017-07-31
Lager och kontor	150	2015-08-31

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 86 (86) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sexton 16 (nio) överlåtelser skett och godkänts av styrelsen.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-04-28 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Per-Åke Karlsson	Ledamot	Ordförande
Lena Adolfsson	Ledamot	Sekreterare
Lena Danielsson	Ledamot	
Gunilla Granrot	Suppleant	
Fanny Önstad	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit fjorton (elva) protokollförda sammanträden.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 145 365 kr (140 271 kr) (inkl arbetsgivaravgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Vardia Försäkring AB.

Revisorer

Per Lindblom, Allians Revision & Redovisning AB	ordinarie
Gabriella Snell, från föreningen	ordinarie

Marie-Louise Ebbvik, Allians Revision & Redovisning AB	suppleant
Veronica Långsveds (Sundqvist), från föreningen	suppleant

Valberedning

Rolf Sjöberg, sammankallande
Viktor Nygren

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1995-10-25.

Verksamhet under året som gått

Vi har bytt ut alla 6 utvändiga källardörrar mot säkerhetsdörrar. Bytt golv samt målat väggar och tak i en av butikslokalerna ca 130 kvm stor. Föreningen har under året löst ett lån samt gjort en större extra amortering i samband med villkorsändring av lån. Den totala extra amorteringen är 1 249 250 kr.

Väsentliga händelser:

Under året har inga stora händelser inträffat.

Verksamhet under det kommande året

Vi ska byta ut samtliga, 64 st, gamla armaturer i källargångarna mot LED-armaturer.
Vi ska byta ut källarfönstren i hus A och C.

Utveckling av årsavgifter

2015	Oförändrad avgift
2014	Oförändrad avgift
2013	Oförändrad avgift
2012	Oförändrad avgift
2011	Oförändrad avgift
2010	Sänkning med 5 % fr.o.m. 2010-01-01.
2009	Oförändrad avgift
2008	Oförändrad avgift
2007	Höjning med 7,5 % fr.o.m. 2007-04-01. (10% på årsbasis)
2006	Höjning med 5 % fr.o.m. 2006-01-01.

Fastighetsavgift/skatt

Underlag för bostäder är 0,3% på 38.200.000 (38.200.000) samt 1,0% av 2.949.000 (2.949.000) för lokalerna.
Skatten beräknas till 117 114 kr för 2014. Hyreshus betalar max 1 217 kr i fastighetsavgift per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ekad Ekonomiadministration AB.

Nyckeltal

	2014	2013
Bokfört värde fastighet per kvm bostadsyta kr	5 293	5 373
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	536	536
Lån per kvm bostadsyta kr	1 321	1 670
Genomsnittlig skuldränta %	3,37	3,64
Fastighetens belåningsgrad %	25	31

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

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

Nya regelverk

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen i år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker för denna årsredovisning och budget för 2014. Styrelsen har under året beslutat att tillämpa regelverket K3.

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Balanserat resultat	kr	-9 069
Årets resultat	kr	123 539
	kr	<u>114 470</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar 0,3% av 41 149 000 kr	kr	123 447
utnyttjande av yttre underhållsfond	kr	0
i ny räkning överföres	kr	<u>-8 977</u>
	kr	114 470

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING	Tilläggsupplysningar		
	Not 1		
Kr			
		2014	2013
Intäkter			
Årsavgifter		2 208 036	2 208 036
Hysesintäkter	Not 2	715 730	758 295
Övriga intäkter	Not 3	182 472	136 133
Summa intäkter		3 106 238	3 102 464
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer (löpande underhåll)	Not 4	-736 739	-755 630
Underhåll (planerat)	Not 5	0	0
Driftskostnader	Not 6	-1 107 949	-1 113 069
Förvaltningskostnader	Not 7	-355 493	-297 543
Övriga omkostnader	Not 8	-107 290	-104 915
Fastighetsavgift/skatt		-117 114	-116 610
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 424 585	-2 387 767
Avskrivningar enligt plan	Not 9, 10	-361 637	-391 802
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		320 016	322 895
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		7 278	13 459
Räntekostnader för fastighetslån		-203 755	-249 800
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-196 477	-236 341
ÅRETS RESULTAT		123 539	86 554

Årets resultat har i år belastats med avskrivningar på uppskrivet belopp om 119 616 kr.

BALANSRÄKNING	Tilläggsupplysningar	
	Not 1	
	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9 21 824 171	22 151 961
Inventarier	Not 10 297 833	260 497
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	22 122 004	22 412 458
Summa anläggningstillgångar	22 122 004	22 412 458
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hysesfordringar	152	0
Kundfordringar fakturering	0	0
Skattefordran	7 375	162
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 83 002	87 048
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	90 529	87 210
<i>Kassa och bank</i>	1 321 969	2 324 867
Summa omsättningstillgångar	1 412 498	2 412 077
SUMMA TILLGÅNGAR	23 534 502	24 824 535

BALANSRÄKNING	Tilläggsupplysningar	
	Not 1	
	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatskapital	171 500	171 500
Uppskrivningsfond	16 429 839	16 549 455
Föreningens fond för yttre underhåll	849 775	726 328
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>17 451 114</i>	<i>17 447 283</i>
<i>Ansamlat resultat</i>		
Balanserat resultat	-9 069	-91 792
Årets resultat	123 539	86 554
<i>Summa ansamlat resultat</i>	<i>114 470</i>	<i>-5 238</i>
Summa eget kapital	17 565 584	17 442 045
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Fastighetslån	Not 13	5 267 981
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>5 267 981</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av fastighetslån	Not 13	180 000
Leverantörsskulder		15 116
Skatteskuld		0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	72 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	433 329
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>700 937</i>
Summa skulder		5 968 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 534 502
STÄLLDA SÄKERHETER	Not 16	
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån (dessutom finns inteckningar för 123 000 kr i eget förvar)		10 548 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga
		Inga

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat före finansiella poster	320 016	322 895
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet :</u>		
Avskrivningar	361 637	391 802
	681 653	714 697
Erhållen ränta	7 278	13 459
Erlagd ränta m.m.	-203 755	-249 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	485 176	478 356
<u>Förändring i rörelsekapital :</u>		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-3 319	299 406
Ökning av övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av långfristig skuld)	24 928	-256 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	506 785	521 001
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp	-71 183	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 183	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av fastighetslån	-1 438 500	-217 000
Nya lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 438 500	-217 000
Årets kassaflöde	-1 002 898	304 001
Likvida medel vid årets början	2 324 866	2 020 865
Likvida medel vid årets slut	1 321 969	2 324 866
	-1 002 898	304 001

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpats överensstämmer med årsredovisningslagen, samt de som anges i BFNAR 2012:1. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket ÅRL och inte räknat om jämförelsetalen.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnad, mark & inventarier.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs med en komponentavskrivningsplan från och med 2014. 2014 har avskrivningar gjorts med ca 1,83% (2 %) av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,83
Installationer	10,0
Säkerhetsdörrar	4,0

Restvärden på inventarier utgör en oväsentlig del och har inte tagits upp till något värde.

Fordringar

Fordringar har, efter individuell prövning, värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt §48 i föreningens stadgar. Avsättning ska göras med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Intäker

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp). Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar

Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott på 12 631 849 kr.

Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Uppskattning och bedömning

Fastighetsförvaltning

Föreningen anses inte bedriva fastighetsförvaltning då syftet med föreningen inte är att skapa någon avkastning utan tillhandaha bostäder till föreningens medlemmar.

Uppskjuten skatt

Föreningen gör bedömningen att inget skattemässigt överskott som överstiger historiska skattemässiga underskott kommer att uppkomma under överskådlig tid varför ingen latent skattefordran har bokförts.

Fastighetslån

Föreningen gör bedömningen att fastighetslånen ska ses som långfristiga trots att samtliga lån förfaller inom fem år. Föreningen avser att förlänga samtliga lån samt att banken även kommer att bevilja fortsatt finansiering.

Not 2	Hysesintäkter	2014	2013
	Lokaler	452 876	495 976
	Städavgifter	86 400	86 400
	Garage och parkeringsplatser	176 454	175 919
		<u>715 730</u>	<u>758 295</u>
Not 3	Övriga intäkter		
	Överlåtelseavgifter	12 800	5 600
	Pantsättningsavgifter	7 700	1 400
	Bredbandsavgift	128 736	128 736
	Försäkringsersättning	30 385	0
	Diverse intäkter	2 851	397
		<u>182 472</u>	<u>136 133</u>
Not 4	Reparationer (löpande underhåll)		
	Underhåll fastighet	-613 337	-617 399
	Underhåll tvättutrymmen	-16 528	-1 416
	Underhåll yttre miljön samt snöröjning	-106 874	-136 815
		<u>-736 739</u>	<u>-755 630</u>
Not 5	Underhåll (planerat)		
	Renovering fastighet	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Not 6	Driftskostnader		
	El	-88 978	-93 309
	Uppvärmning	-521 641	-529 771
	Hyseskostnad maskiner	0	-4 658
	Vatten	-163 394	-101 282
	Serviceavgift TV-nät	-6 540	-6 513
	Bredband	-130 524	-130 524
	Renhållning och städning	-196 872	-247 012
		<u>-1 107 949</u>	<u>-1 113 069</u>
Not 7	Förvaltningskostnader		
	Administrativ förvaltning	-132 877	-132 628
	Revisionsarvode inkl. konsultationer	-30 390	-19 644
	Advokatkostnader	-46 861	-5 000
	Arvode & möteskostnader	-111 146	-111 425
	Soc. avg. Arvode & möteskostnader	-34 219	-28 846
		<u>-355 493</u>	<u>-297 543</u>

Not 8	Övriga omkostnader	2014	2013
	Hysesförlust	-11 707	0
	Föreningsavgifter SBC	-6 440	-6 130
	Fastighetsförsäkring	-61 217	-66 693
	Övriga omkostnader	-27 926	-32 092
		<u>-107 290</u>	<u>-104 915</u>
Not 9	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Byggnad		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	11 963 046	11 963 046
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>11 963 046</u>	<u>11 963 046</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-6 711 617	-6 472 336
	Årets avskrivningar enligt plan	-208 167	-239 281
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-6 919 784</u>	<u>-6 711 617</u>
	<i>Ingående uppskrivningar</i>	4 904 532	5 024 155
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-119 623	-119 623
	<i>Utgående ackumulerade uppskrivningar</i>	<u>4 784 909</u>	<u>4 904 532</u>
	Bokfört värde byggnad	9 828 171	10 155 961
	Mark		
	Anskaffningsvärde mark	351 112	351 112
	<i>Uppskrivning</i>	<u>11 644 888</u>	<u>11 644 888</u>
	Bokfört värde mark	11 996 000	11 996 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 153 000	29 153 000
	Taxeringsvärde mark	11 996 000	11 996 000
	<i>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt följande :</i>		
	Bostäder	38 200 000	38 200 000
	Lokaler	2 949 000	2 949 000
Not 10	Inventarier & Installationer		
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	376 730	376 730
	Årets inköp	71 183	0
	<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<u>447 913</u>	<u>376 730</u>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-116 233	-83 335
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 847	-32 898
	<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>-150 080</u>	<u>-116 233</u>
	Bokfört värde inventarier	297 833	260 497
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkringspremier	20 376	20 473
	Upplupna försäkringsintäkter	96	0
	Övriga förutbetalda kostnader	62 530	66 575
		<u>83 002</u>	<u>87 048</u>

Not 12 Eget kapital

	Bundet eget kapital			
	Insats- kapital	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 20140101	171 500	16 549 455	726 328	-5 238
<i>Disposition av årets resultat enligt beslut på årets föreningsstämma:</i>				
Avsättning till fonder			123 447	-123 447
Utnyttjande av fonder			0	0
Uppskrivning mark		0		
Överföring till fritt eget kapital		-119 616		119 616
Årets resultat				123 539
Belopp vid året utgång 20141231	171 500	16 429 839	849 775	114 470

Not 13 Långfristiga skulder - Fastighetslån **2014-12-31** **2013-12-31**

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån) 4 547 981 5 801 481

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett & fem år efter balansdagen:
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån) 720 000 868 000

Följande belopp förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen:
Skulder till kreditinstitut (fastighetslån) 180 000 217 000

Långgivare och aktuell ränta	Lånebelopp 2013-12-31	Omsättnings datum	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2014 enligt låneavtal	Lånebelopp 2014-12-31
SEB 12255179 4,19 %	758 500	2011-05-28	Löst 20140527	758 500	0
SEB 19528553 1,64 %	580 000	2014-11-24	2015-11-28	20 000	560 000
SEB 19528561 4,20 %	1 280 000	2012-03-28	2016-03-28	20 000	1 260 000
SEB 19528588 4,70 %	1 280 000	2006-03-28	2015-03-28	20 000	1 260 000
SEB 32335772 2,30 %	2 105 000	2014-06-28	2017-06-28	600 000	1 505 000
SEB 34199604 1,62 %	882 981	2014-10-28	Rörlig, 3 mån	20 000	862 981
	6 886 481			1 438 500	5 447 981

* I samband med att ett lån löper ut äger banken en ensidig rätt att säga upp lånet.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Momsskuld	15 844	16 717
Övriga kortfristiga skulder	<u>56 648</u>	<u>35 376</u>
	72 492	52 093
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna styrelsearvoden	100 020	97 555
Upplupna styrelsearvoden soc.avg	31 426	28 270
Upplupna räntor	1 780	3 743
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	195 975	163 557
Revisionskostnader	18 500	18 500
Övriga poster	<u>85 628</u>	<u>111 655</u>
	433 329	423 280


Not 16 Skulder för vilka säkerheter ställts

	2014-12-31		2013-12-31	
	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet	Utnyttjad kredit	Ställd säkerhet
Övriga skulder från kreditinstitut	<u>5 447 981</u>		<u>6 886 481</u>	
Säkerhet: Fastighetsinteckning		10 671 000		10 671 000
Inteckningar i eget förvar		123 000		123 000

Not 17 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:
Jeanette Lidman, EKAD Ekonomiadministration AB som är auktoriserad
redovisningskonsult genom medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF.

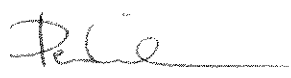
Järfälla 2015-03-23


Per-Åke Karlsson
Ordförande


Lena Adolfsson


Lena Danielsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-03-24


Per Lindholm
Auktoriserad revisor


Gabriella Snell
Från föreningen

EKAD Ekonomiadministration AB

BOKSLUTSRAPPORT

Till styrelsen i BRF Nybergstväan Organisationsnummer 713200-0642

Jag har biträtt Bostadsrättsföreningen Nybergstväan med att upprätta årsredovisningen för år 2014. Årsredovisningen utvisar ett redovisat resultat om 123 539 kr (föregående år 86 554 kr) samt en balansomslutning om 23 534 502 kr (föregående år 24 824 535 kr). Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen samt för att den uppfyller de krav som ställs enligt lag och norm. Mitt arbete med årsredovisningen grundas på det räkenskapsmaterial och den övriga information som har tillhandahållits mig. Jag har utfört mitt arbete i enlighet med Svensk standard för redovisningstjänster, Reko. Det innebär att jag har beaktat bestämmelserna i årsredovisningslagen och annan relevant normgivning. Jag har vidare genomfört kontroller och rimlighetsanalyser för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Mitt arbete innebär inte något bestyrkande av årsredovisningen.

Järfälla den 23 mars 2015



Jeanette Lidman
Auktoriserad redovisningskonsult, SRF



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nybergstvåan
Org.nr 713200-0642

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nybergstvåan för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2014-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nybergstväan för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

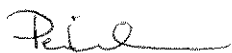
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Järfälla den 24 mars 2015



Per Lindblom

Auktoriserad revisor