

Brf Ångpannan 18


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



BJu0dZ-lq-S110Aub-Lq

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 18
716416-6337

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Ångpannan 18 (716416-6337) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ångpannan 18 i Stockholms kommun, omfattande adressen Verkstadsgatan 5. Ångpannan 18 byggdes år 1932. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	1 845
2	Lokaler, hyresrätt	299
5	Antal p-platser	

På föreningens fastighet finns fem parkeringsplatser. En plats ingår i avtal för hyreskontrakt av lokal på Tobaksspinnargatan med Earselect. Resterande 4 hyrs ut. Bilplats 1 hyrs av Carl Löfgren, medlem i bostadsrättsföreningen. Bilplats 2 hyrs av Katarina Elvén, medlem i bostadsrättsföreningen. Bilplats 3 hyrs av Dadashi AB, som även hyr lokaler på Verkstadsgatan 5. Den fjärde hyrs ut till Joakim Lindner, medlem i bostadsrättsföreningen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-25. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Domina Bexell	Sekreterare
Josefin Eriksson	Kassör
Katarina Elvén	Ledamot
Sofia Thomasson	Ordförande
Kimmie Winroth	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserad revisor Katarina Nyberg.

Valberedningen har utgjorts av Carl Löfgren och Helena Dickson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Spolning av brunnar
2021	Nytt lås, säkerhetsskenor samt div underhåll av entrédörrarna
2020–2021	Takreparation och flytt av taklucka
2020	Stamspolning
2017	Tätskiktsreivering av markytan utmed Tobaksspinnargatan och på bakgården.
2017	Ny entréport mot Tobaksspinnargatan, restaurering av porten mot Verkstadsgatan
2017	Inventering av värmesystemet
2016–2017	Fasad-, fönster-, och balkongreivering
2016	OVK, samtliga lägenheter och lokaler är godkända
2015	Byte av elstammar samt installation av mätartavlor förberedda för 3-fas i respektive lägenhet
2015	Stadgeändringar
2014	Energideklaration utfördes
2014	Radonmätning utförd
2014	Fastighetens stammar spolades
2013	Förbättrat skydd mot skadedjur
2012	OVK, samtliga lägenheter och lokaler är godkända
2012	Renovering av ventilationssystemet i en av föreningens kommersiella lokaler
2011	Fastighetsnät med 100 Mbit hastighet installerades, samtliga lägenheter och lokaler har anslutits
2010	Renovering och ommålning av trapphuset
2009	Förbättringar av fasaden samt injustering av värmesystemet
2008	Fastighetens stammar spolades
2008	Säkerhetsdörrar samt ett enhetligt låssystem installerades
2007	Uppgradering av tvättstugan med nya maskiner (2 TM, 1 TT)
2007	Ny fläkt installerades i torkrummet
1991–1992	Byte av fastighetens samtliga V/A- stammar i kök och badrum samt en del av fastighetens el-stigar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Delrenovering av tvättstuga inkluderat nya maskiner
2022	Byte av centralvärmesystem

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 62 st. Under året har 19 tillkommit samt 19 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 62 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Städning av gemensamma ytor	Olssons Städ & Konsult AB
Sophämtning	Stena Recycling Ab
Fastighetsskötsel/Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Bredband och fastighetsnät	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fortsatt jobba med att upprätthålla de rutiner som finns och införa nya vid behov. Fastighetsförvaltningen har fortlöpt sedan den infördes 2019 med Jovanny Söderqvist genom Fastighetsägarna.

Föreningen förlängde kontraktet med Telia +5 år (internet samt analog tv). Nya switchar installerades i källaren och uppgraderade routrar tilldelades alla medlemmar.

Medlemmar har under året haft frågor kring fastighetens ventilation. Styrelsen har därför tagit fram en beskrivning av hur fastighetens självdreg fungerar. Instruktionen finns på hemsidan.

Medlemmar på de nedersta våningsplanen blev plötsligt av med sina analoga tv-kanaler. Efter att ha bytt ut en av de analoga boxarna i källaren har allt fungerat som det ska.

Föreningen har bytt låssmed till Låsborgen.

Reparation och underhåll

Underhållsarbetet av taket som påbörjades 2020 färdigställdes våren 2021. Läckor på vinden upptäcktes efter färdigt arbete och Roths plåt fick återkomma och åtgärda detta.

Spolning av fastighetens brunnar har genomförts till följd av vårens kraftiga regn som ledde till översvämning i källarförrådet.

Entrédörren mot Verkstadsgatan har fått nytt lås, säkerhetsskena samt omställning i koddosan (öppet 3 sek i stället för 6 sek). Entrédörren mot Tobakspinnargatan har fått säkerhetsskena.

Hänglås framtaget till vådringsbalkongen för minskad inbrottsrisk på våning 6 eftersom balkongdörren gjorde det lättillgängligt att ta sig in i lägenheterna på denna våning. Föreningens samtliga medlemmar har tillgång till låset med sin vanliga nyckel.

Inköp av balkongmöbler till samtliga vådringsbalkonger

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 938	1 858	1 886	1 858
Resultat efter fin. poster (tkr)	315	131	354	228
Soliditet (%)	16,3	14,3	13,6	11,3

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	1 731 479	3 006 712	327 678	-3 174 895	130 584	2 021 558
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			35 094	-35 094		
Balanseras i ny räkning				130 584	-130 584	
Årets resultat					314 524	314 524
Belopp vid årets utgång	1 731 479	3 006 712	362 772	-3 079 405	314 524	2 336 082

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 079 405
Årets resultat	314 524
Totalt	-2 764 881
Avsättning till yttre fond	185 094
Uttag ur yttre fond	-54 000
Balanseras i ny räkning	-2 895 975
Summa	-2 764 881

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 938 298	1 858 498
Övriga rörelseintäkter		16 733	-
Summa rörelseintäkter		1 955 031	1 858 498
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 161 120	-1 236 060
Övriga externa kostnader	4	-20 675	-20 677
Personalkostnader och arvoden	5	-93 834	-91 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 474	-244 704
Summa rörelsekostnader		-1 518 103	-1 593 106
Rörelseresultat		436 928	265 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		539	1 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 945	-135 828
Summa finansiella poster		-122 406	-134 807
Resultat efter finansiella poster		314 522	130 585
Resultat före skatt		314 522	130 585
Årets resultat		314 524	130 584

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	11 533 337	11 753 909
Inventarier, maskiner och installationer	7	109 434	131 336
Summa materiella anläggningstillgångar		11 642 771	11 885 245
Summa anläggningstillgångar		11 642 771	11 885 245
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 503	2 425
Övriga fordringar		19 160	20 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 795	36 578
Summa kortfristiga fordringar		73 458	59 543
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 602 227	2 158 313
Summa kassa och bank		2 602 227	2 158 313
Summa omsättningstillgångar		2 675 685	2 217 856
SUMMA TILLGÅNGAR		14 318 456	14 103 101

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 738 191	4 738 191
Fond för yttre underhåll		362 772	327 678
Summa bundet eget kapital		5 100 963	5 065 869
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 079 405	-3 174 895
Årets resultat		314 524	130 584
Summa fritt eget kapital		-2 764 881	-3 044 311
Summa eget kapital		2 336 082	2 021 558
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 200 000	3 200 000
Summa långfristiga skulder		3 200 000	3 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	8 450 000	8 450 000
Leverantörsskulder		60 995	167 558
Övriga skulder		33 805	30 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 574	233 212
Summa kortfristiga skulder		8 782 374	8 881 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 318 456	14 103 101

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 20,6 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>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	87 år	(87 år)
Ombyggnad	87 år	(87 år)
Säkerhetsdörrar	30 år	(30 år)
Maskiner	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.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 190 964	1 190 964
Hyror	607 518	541 865
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 833	5 425
Övriga hyresintäkter	121 983	120 244
	1 938 298	1 858 498

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	61 116	62 821
Städning	36 168	35 340
Reparationer	97 508	126 909
El	60 372	46 845
Uppvärmning	372 595	328 856
Vatten	60 010	56 063
Sophämtning	22 194	43 946
Försäkringspremie	55 688	52 968
Fastighetsavgift bostäder	67 114	65 734
Fastighetsskatt lokaler	24 980	24 980
Övriga fastighetskostnader	4 947	3 717
Kabel-tv/Bredband/IT	92 566	100 115
Förvaltningsarvode ekonomi	102 607	98 484
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 149	-
Panter och överlåtelse	17 938	9 165
Juridiska åtgärder	15 100	20 725
Övriga externa tjänster	8 586	8 592
	1 106 638	1 085 260

Underhåll

VA/Sanitet	-	53 510
Byggnad	-	97 290
Tak	54 482	-
	54 482	150 800

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 161 120	1 236 060
------------------	------------------

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	2 675	2 677
Revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	20 675	20 677

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	71 400	69 750
Sociala kostnader	22 434	21 915
	93 834	91 665

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	8 701 800	8 701 800
-Ombyggnad	5 877 434	5 877 434
-Byggnadsinventarier	1 066 928	1 066 928
-Mark	1 193 500	1 193 500
-Markanläggning	289 941	289 941
	17 129 603	17 129 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 375 694	-5 155 122
-Årets avskrivning enligt plan	-220 572	-220 572
	-5 596 266	-5 375 694
Redovisat värde vid årets slut	11 533 337	11 753 909
Taxeringsvärde		
Byggnader	21 698 000	21 698 000
Mark	40 000 000	40 000 000
	61 698 000	61 698 000
Bostäder	59 200 000	59 200 000
Lokaler	2 498 000	2 498 000
	61 698 000	61 698 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	374 690	374 690
	<u>374 690</u>	<u>374 690</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-243 354	-219 222
-Årets avskrivning enligt plan	-21 902	-24 132
	<u>-265 256</u>	<u>-243 354</u>
Redovisat värde vid årets slut	109 434	131 336

Not 8 Kassa och bank

Kassa	1 000	1 000
Collector Bank AB	30 297	30 138
Swedbank	178	178
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 570 752	2 126 997
Summa	2 602 227	2 158 313

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek	Rörligt	1,04%	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek	Rörligt	1,04%	3 950 000	3 950 000
Swedbank Hypotek 2023-10-25		1,14%	3 200 000	3 200 000
			11 650 000	11 650 000
Varav långfristig del			3 200 000	3 200 000
Varav kortfristig del			8 450 000	8 450 000
			<u>11 650 000</u>	<u>11 650 000</u>

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
Summa ställda säkerheter	12 300 000	12 300 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2022 -

Sofia Thomasson

Katarina Elvén

Josefin Eriksson

Domina Bexell

Kimmie Winroth

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor
HQV Stockholm AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ångpannan nr 18

Org.nr 716416-6337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångpannan nr 18 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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.

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 de 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. De 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 Ångpannan nr 18 för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2022-05-

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor