

Årsredovisning

för

Brf Ångslupen

769606-8720

Räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Ångslupen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningen är delägare i Daggkåpans Samfällighet tillsammans med Brf Färgeriet och Brf Vintervägen. Föreningens andel är 54/209 lika med 25,84%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar utvändig markanläggning, utomhusbelysning, garage, ledningar för dränering, tele och fläktrum, rum för sopsortering samt övriga för föreningarna gemensamma anläggningar.

Föreningen ingår dessutom i en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av gatan Sickla Allé samt gångförbindelser. Sickla Allé samfällighetsförening består av de sex bostadsrättsföreningarna som använder Sickla Allé som infartsgata. Övriga föreningar är Brf Färgeriet, Brf Vintervägen, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten och Brf Sjöstugan. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 11,89%.

Föreningen förvärvade 2001-06-01 fastigheten Sicklaön 260:2 i Nacka kommun. Fastighetsbeteckning efter avstyckning är Sicklaön 260:3.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 54 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök (Varav tre lägenheter har modifierats till trerumslägenheter.)
20 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 5 138 kvm

Föreningen tog i början av 2010 fram en 20-årig underhållsplan för fastigheten. Med anledning av de fasadarbeten m m som JM Bygg AB har genomfört för att komma till rätta med brister i fastigheterna har en ny underhållsplan utarbetats och antagits av styrelsen. Enligt den nya planen kan kostnaderna för underhållsåtgärder under hela 20-årsperioden beräknas uppgå till omkring 6,7 miljoner kronor. Åtgärderna beräknas i huvudsak kunna finansieras genom årliga avsättningar till underhållsfond.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under 2009.

Obligatorisk ventilationskontroll, som ska genomföras vart sjätte år, genomfördes under hösten 2015 i föreningens fastigheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla medlemmar, ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-30 bestått av:

Ordinarie	Bo Hjertstrand Leif Lingbert Dan Näsman Bo Nilsson	Ordförande
Suppleanter	Barbro Karlsson Susanne Rådahl	
Revisorer		
Ordinarie Suppleant	Niclas Wärenfeldt Jörgen Götehed	BoRevision i Sverige AB BoRevision i Sverige AB
Valberedning	Cecilia Claesson Göran Fritz	

Styrelsen har under året haft 11 (15) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen (tidigare ISS Facility Services AB).

Föreningen sköter genom Leif Lingbert samt trapphusvärdar viss fastighetsskötsel. För detta finns en verkstadslokal till förfogande. Detta kompletteras med ett jouravtal samt avtal om mer kvalificerat tekniskt underhåll med WIAB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer och underhåll genomfördes till en kostnad av 141 541 kronor. Bl a har en av de sex ventilationsfläktarna på taken bytts ut. Ytterligare en fläkt har inköpts för att det i framtiden ska gå snabbare att ersätta en utsliten fläkt.

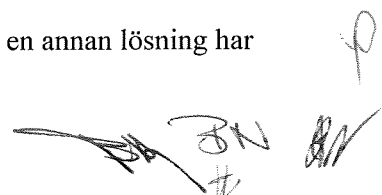
Planenligt underhåll uppgick till 60 738 kronor, de gamla torkskåpen i tvättstugorna har bytts ut mot nya. Kostnaden föreslås belasta underhållsfonden i resultatdispositionen.

För att minska risken för framtida vattenskador har avstängningskranar (s k ballofix) i samtliga lägenheter gått igenom. Ett antal kranar som fastnat måste bytas ut.

Genom beslut på ordinarie föreningsstämma 2017-05-30 och extrastämma 2017-12-12 har nya stadgar antagits för föreningen. De nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-10.

En plan för systematiskt brandskyddsarbete har tagits fram. Vidare har funktionen hos fastigheternas brandluckor setts över och åtgärdats i erforderlig utsträckning.

Det av JM Bygg aviserade arbetet med att ersätta brandluckorna från garaget med en annan lösning har däremot ännu inte genomförts.



Medlemsinformation

Under perioden har 2 (4) st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Under året har tre lägenheter upplåtits i andra hand efter tillstånd från styrelsen.

För uthyrning av lägenhet i andra hand tas fr o m 2015 ut en avgift motsvarande ett tiondels basbelopp per år som uthyrningen pågår.

Föreningen hade vid årets slut 89 (86) medlemmar.

Årsavgifterna var under 2017 oförändrade jämfört med året innan. Fr o m den 1 januari 2018 höjdes avgifterna med 2 %.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	4 030	4 026	3 957	3 958
Årets resultat (tkr)	390	266	-178	-256
Soliditet (%)	74,2	73,6	73,2	72,4
Kassalikviditet (%)	377,2	284,5	151,2	116,8
Reservering till underhållsfond (tkr)	335	335	128	128
Saldo underhållsfond (tkr)	1 568	1 233	1 291	1 163
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	681	681	668	668
Lån kronor per kvm yta	7 156	7 333	7 408	7 655

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 725 000	295 710	1 233 289	1 379 053	265 801
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering underhållsfond			335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Balanseras i ny räkning				265 801	-265 801
Årets resultat					389 996
Belopp vid årets utgång	104 725 000	295 710	1 568 289	1 309 854	389 996

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 309 854
årets vinst	389 996
	1 699 850

disponeras så att	
reservering till underhållsfond	335 000
ianspråktagande av underhållsfond	-60 738
i ny räkning överföres	1 425 588
	1 699 850

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 030 308	4 025 786
Övriga rörelseintäkter		23 451	29 207
Summa rörelseintäkter		4 053 759	4 054 993
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 936 933	-2 046 604
Övriga externa kostnader	5	-157 618	-172 345
Personalkostnader	6	-116 565	-115 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 032 798	-1 032 798
Summa rörelsekostnader		-3 243 914	-3 367 393
Rörelseresultat		809 845	687 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 849	-421 836
Summa finansiella poster		-419 849	-421 799
Resultat efter finansiella poster		389 996	265 801
Årets resultat		389 996	265 801



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	142 709 403	143 737 923
Inventarier, verktyg och installationer	8	29 946	34 224
Summa materiella anläggningstillgångar		142 739 349	143 772 147
Summa anläggningstillgångar		142 739 349	143 772 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		10	0
Övriga fordringar	9	1 691 421	1 250 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	166 736	157 688
Summa kortfristiga fordringar		1 858 167	1 407 996
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 382 888	1 385 836
Summa kassa och bank		1 382 888	1 385 836
Summa omsättningstillgångar		3 241 055	2 793 832
SUMMA TILLGÅNGAR		145 980 404	146 565 979

19
BK
011

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		105 020 710	105 020 710
Fond för långsiktigt underhåll		1 568 289	1 233 289
Summa bundet eget kapital		106 588 999	106 253 999
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 309 854	1 379 053
Årets resultat		389 996	265 801
Summa fritt eget kapital		1 699 850	1 644 854
Summa eget kapital		108 288 849	107 898 853
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	356 005	299 457
Summa avsättningar		356 005	299 457
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	36 476 367	37 385 732
Summa långfristiga skulder		36 476 367	37 385 732
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	293 424	289 085
Leverantörsskulder		88 705	223 074
Skatteskulder		4 746	2 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	472 308	467 570
Summa kortfristiga skulder		859 183	981 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 980 404	146 565 979

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		809 845	687 599
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 032 798	1 032 798
Förändring av avsättningar Sff Daggåpan/Sickla Allé		56 548	56 548
Erhållen ränta		0	37
Erlagd ränta		-420 767	-421 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 478 424	1 355 653
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 874	7 538
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-126 175	-373 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 339 375	989 387
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-905 026	-390 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-905 026	-390 044
Årets kassaflöde		434 349	599 343
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 636 119	2 036 776
Likvida medel vid årets slut	15	3 070 469	2 636 119

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "BN" and "OR".

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Av föreningens lån förfaller 26 017 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	110 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	396 000	396 000
Hysesintäkter övriga	20 400	20 123
Årsavgifter bostäder	3 502 848	3 502 848
Kabel-TV / Internet	118 260	113 415
Hysesbortfall ./.	-7 200	-6 600
Avgift andrahandsupplåtelse	2 987	11 932
Övriga ersättningar och intäkter	12 395	17 275
Övriga fakturerade kostnader	8 070	0
	4 053 760	4 054 993

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	141 541	135 448
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	60 738	0
	202 279	135 448

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	85 272	69 693
Besiktning / Serviceavtal	101 268	97 376
Övriga utgifter för köpta tjänster e-gain	23 955	17 915
Fastighetsel	80 876	89 202
Uppvärmning	725 376	741 161
Vatten	217 000	229 569
Sophämtning	68 546	79 777
Fastighetsförsäkring	60 938	50 663
Avgälder, arrenden och avgifter	198 668	353 708
Kabel-TV / Internet	101 745	113 620
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	71 010	68 472
	1 734 654	1 911 156

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	12 176	12 664
Revisionsarvode	18 005	17 625
Förvaltningsarvode	80 642	77 777
Övriga externa tjänster/kostnader	12 859	25 366
Övriga förbrukningsinventarier/material	33 936	38 914
	157 618	172 346

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	45 133	44 400
Extra arbete/timtid m m	55 000	55 000
Sociala avgifter	16 432	16 246
	116 565	115 646



Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	107 349 476	107 349 476
Ingående anskaffningsvärden mark	45 000 000	45 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 349 476	152 349 476
Ingående avskrivningar	-8 611 553	-7 583 033
Årets avskrivningar	-1 028 520	-1 028 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 640 073	-8 611 553
Utgående redovisat värde	142 709 403	143 737 923
Taxeringsvärden byggnader	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	95 000 000	95 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

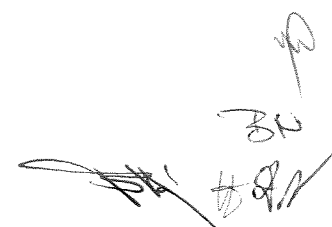
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 780	42 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 780	42 780
Ingående avskrivningar	-8 556	-4 278
Årets avskrivningar	-4 278	-4 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 834	-8 556
Utgående redovisat värde	29 946	34 224

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	3 841	25
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 687 580	1 250 283
	1 691 421	1 250 308

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 280	60 938
Förutbetald kabel-TV	11 466	11 462
Förutbetald bredband	18 630	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 070	10 998
Samfällighetsavgift Daggkåpan	74 290	74 290
	166 736	157 688



Not 11 Övriga avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Fondmedel Samfälligheten Daggkåpan	137 865	124 945
Fondmedel Sickla Allé Samfällighet	218 140	174 512
	356 005	299 457

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank AB	1,83	2018-08-24	13 358 049	13 496 113
SEB Bolån AB	1,10	2019-09-28	10 752 500	10 862 500
SEB Bolån AB	0,69	90-dgr rörligt	12 659 242	13 316 204
			36 769 791	37 674 817
Kortfristig del av långfristig skuld			-293 424	-289 085

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 249 500 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	47 305 000	47 305 000
	47 305 000	47 305 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	26 133	25 800
Upplupna sociala avgifter	8 211	8 106
Upplupna räntekostnader	7 451	8 368
Förskottsbetalda hyror och avgifter	315 467	314 760
Upplupna avtalskostnader	6 536	6 389
Upplupna uppvärmningskostnader	83 676	79 412
Upplupna elavgifter	6 834	7 234
Beräknat arvode för revision	18 000	17 500
	472 308	467 569

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 15 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning Klientmedel	1 687 580	1 250 283
Kassamedel	4 097	9 631
Banktillgodohavanden	278 792	276 205
Placeringskonto SEB	1 100 000	1 100 000
	3 070 469	2 636 119

Nacka den 2018-03-21



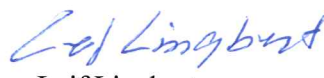
Bo Hjertstrand



Dan Näsman



Bo Nilsson



Leif Lingbert

Vår revisionsberättelse har lämnats . 20180406

BoRevision i Sverige AB



Niclas Wärenfeldt
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ångslupen, org.nr. 769606-8720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångslupen för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

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 på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ångslupen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Uppsala den 6/4-2018

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB