

Brf Ångturbinen
Årsredovisning 2018



Årsredovisning
för
Brf Ångturbinen

769610-0614

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Ångturbinen, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) (äkt bostadsrättsförening). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 20 juli 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen har förvärvat fastigheten Sicklaön 145:24 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 52 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 524 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
<u>1 st</u>	4 rum och kök
52 st	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i:

Järla Sjö Samfällighetsförening, som har till uppgift är att äga och förvalta vägar, vattenförsörjning, avlopp, elledningar, belysning, grönområden samt bad- och brygganläggning (GA55), parkering och garage (GA56) och återvinningsanläggningen (GA85). Föreningens andelar i de gemensamma anläggningarna var under 2018 4 %, 5,55 % respektive 5,28 %.

Nätverket Järla Sjö driver frågor som är gemensamma för alla bostadsrättsföreningar i Järla Sjö och ett stöd för våra boenderepresentanter i Samfällighetens styrelse, samt ett forum för allmänt informationsutbyte för alla boende i Järla Sjö.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 337 kronor/lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 68 000 000 kr, varav byggnadsvärde 46 000 000 kr och markvärde 22 000 000 kr. Värdeåret är 2006. <

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB, fd Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2019.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning	Nacka Drift & Skötsel AB	Löpande avtal, 3 mån uppsägning
Hisservice	Nacka Hiss AB	Löpande avtal, 6 mån uppsägning
Fjärrvärme	Stockholm Exergi (Fortum)	Fortums avtal Bas
Elleverantör	GNP Energy Sverige AB	Fast avtal t o m 31 oktober 2020
Städning	Hammarby Städservice AB	Löpande avtal, 1 mån uppsägning
Bredband	Ownit Broadband AB	Löpande avtal, 6 mån uppsägning
Kabel-TV	Telenor	Löpande avtal, 6 mån uppsägning

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1 november 2005.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt föreningens stadgar. Årsavgiften uppgår till 733 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med minst 0,3 procent av byggnadskostnaden för föreningens hus eller enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 8 maj 2018 haft följande sammansättning:

Lisbeth Häggberg	Ordförande
Eva Carlsén	Ledamot
Camilla Aronsson	Ledamot
Fredrik Finnman	Suppleant
Emil Lundmark	Suppleant
Maria Svenlert	Suppleant


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

Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed 



Valberedning

Katarina Boive
Annelie Cronemyr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningens planerade underhåll

Fastighetens tekniska status

Utfört underhåll:

Installation av bältesövervakning i hissar (enligt ny lag)	2012
Byte av leksand	2012
Obligatorisk ventilationskontroll	2012
Målning av utemöbler	2013
Målning av träpanel och cykelförråd	2013
Avloppsspolning stickledning	2013
Byte av leksand	2014
Målning av träpanel och entrétak samt utemöbler	2015
Underhåll av grusytor	2015
Målning av dörrar till soprum, cykelrum och undercentral	2016
Byte av leksand	2017
Renovering trätrall	2017
Målning av entrédörrar	2017
Målning av hissfronter	2017
Avloppsspolning stammar och stickledningar	2018
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018
Renovering av trall, träräcken och träskärmar	2018


Planerat underhåll under nästkommande år:

Byte av leksand
Justering av betongplattor och grusåsar
Ev. tidigareläggning av målning trapphus

Underhållsplan:

Fastigheten följer en underhållsplan på 30 år som upprättades 2011 och sträcker sig till 2047 efter uppdatering 2018.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 71 (67) medlemmar. Under året har 13 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (6) överlåtelser. 



Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 643	2 643	2 779	2 779
Resultat efter finansiella poster	165	139	211	-148
Avskrivningar	-781	-781	-781	-781
Resultat exkl avskrivningar	946	920	992	633
Soliditet (%)	74,04	73,02	72,57	72,09
Skuldränta (%) genomsnittlig	1,01	0,97	1,92	3,07
Fastighetslån kr/kvm	6 647	7 023	7 186	7 357
Årsavgift kr/kvm	733	733	789	789
Fastighetsel kr/kvm	13	13	13	12
Fjärrvärme kr/kvm	97	95	97	92
Vattenkostnad kr/kvm	52	52	48	50
Kapitalkostnad kr/kvm	69	69	140	229

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 800 000	2 435 400	-709 659	139 292	68 665 033
Disposition av föregående års resultat:		221 400	-82 108	-139 292	0
Årets resultat				165 204	165 204
Belopp vid årets utgång	66 800 000	2 656 800	-791 767	165 204	68 830 237

Handwritten initials and a checkmark.

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-791 766
årets vinst	165 204
	-626 562

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	221 400
i ny räkning överföres	-847 962
	-626 562

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



Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 642 928	2 642 928
Summa rörelseintäkter		2 642 928	2 642 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 313 187	-1 308 092
Övriga externa kostnader	4	-95 218	-125 039
Personalkostnader	5	-45 500	-44 800
Avskrivningar	6	-780 716	-780 716
Summa rörelsekostnader		-2 234 621	-2 258 647
Rörelseresultat		408 307	384 281
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 103	-245 003
Summa finansiella poster		-243 103	-244 989
Resultat efter finansiella poster		165 204	139 292
Årets resultat		165 204	139 292

GH
C

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	91 702 978	92 483 694
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 702 978	92 483 694

Summa anläggningstillgångar 91 702 978 92 483 694

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	1 083 338	1 373 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	176 249	175 300
Summa kortfristiga fordringar		1 259 587	1 549 032

Kassa och bank

Kassa och bank		2	2
Summa kassa och bank		2	2
Summa omsättningstillgångar		1 259 589	1 549 034

SUMMA TILLGÅNGAR

92 962 567

94 032 728 ><

Handwritten initials and marks at the bottom right corner.

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 800 000	66 800 000
Fond för yttre underhåll		2 656 800	2 435 400
Summa bundet eget kapital		69 456 800	69 235 400
<i>Ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-791 766	-709 659
Årets resultat		165 204	139 292
Summa fritt eget kapital		-626 562	-570 367
Summa eget kapital		68 830 238	68 665 033
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	23 125 000	24 450 000
Summa långfristiga skulder		23 125 000	24 450 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		203 713	128 879
Skatteskulder		137 904	101 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	365 712	387 468
Summa kortfristiga skulder		1 007 329	917 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 962 567	94 032 728 ><

GA
JH
EK

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		165 204	139 292
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		780 716	780 716
Förändring skatteskuld/fordran		245	35 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		946 165	955 531
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-949	2 995
Förändring av leverantörsskulder		74 834	-79 359
Förändring av kortfristiga skulder		-21 755	78 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten		998 295	957 882
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 325 000	-575 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 325 000	-575 000
Årets kassaflöde		-326 705	382 882
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 340 504	957 622
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 013 799	1 340 504 ✓

GK JA
46

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 583 648	2 583 648
Årsavgifter för bredband debiterat på medlemmar	59 280	59 280
	2 642 928	2 642 928

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	51 367	49 166
Trädgårdsskötsel	27 625	25 598
Kostnader i samband med städdagar	1 379	847
Städkostnader	34 468	42 943
Snöröjning/sandning	4 725	2 840
Hisskostnader	10 725	10 631
Järla Sjö Fortumavtal	59 100	59 100
Järla Sjö GA 55 vägar, vatten belysning	117 870	153 259
Järla Sjö GA 56 garage, parkering (inkl regl överskott)	-14 342	5 475
Järla Sjö GA 85 återvinningsstation	17 436	16 579
Reparationer	13 026	26 924
Hissreparationer	18 841	11 834
Planerat underhåll	147 755	70 625
Fastighetsel	47 269	46 384
Fjärrvärme	342 112	333 968
Vatten och avlopp	178 761	182 437
Avfallshantering	48 808	46 065
Fastighetsförsäkring	23 601	21 775
Bostadsrättstillägg	18 893	17 680
Självrisker	0	22 400
Kabel-tv	31 460	31 464
Bredband	59 280	59 280
Förbrukningsmaterial	3 503	2 438
Kommunal fastighetsavgift	69 524	68 380
	1 313 186	1 308 092

JH
Q 26

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Telefon hisslarm	4 672	4 595
Hemsida	724	707
Porto	49	3 377
Föreningsstämma	1 841	1 600
Revisionsarvode	16 875	16 750
Ekonomisk förvaltning	54 751	75 624
Bankkostnader	0	2 000
Konsultarvoden	0	6 656
Underhållsplan, uppdatering	7 500	7 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 630	5 630
Övriga poster	3 176	600
	95 218	125 039

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	45 500	44 800
	45 500	44 800

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	73 800 000	73 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 800 000	73 800 000
Ingående avskrivningar	-4 316 306	-3 535 590
Årets avskrivningar	-780 716	-780 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 097 022	-4 316 306
Bokfört värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående redovisat värde	91 702 978	92 483 694
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	68 000 000	68 000 000

CA 2H
EE

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Bredband och kabel-tv.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 830	155 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 830	155 830
Ingående avskrivningar	-155 830	-155 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 830	-155 830
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	69 541	33 230
Bankkonto via Fastum, avräkningskonto förvaltare	1 013 797	1 340 502
	1 083 338	1 373 732

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	14 613	13 269
Kabel-tv	8 176	7 865
Bredband	14 820	14 820
Ekonomisk förvaltning	13 640	13 688
Medlemskap Bostadsrätterna	5 740	5 630
Gemensamhetsanläggningar	108 010	108 778
Fastighetsskötsel	11 250	11 250
	176 249	175 300


Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek Stibor 3 mån+0,55%	0,55	2019-12-02	7 275 000	7 875 000
Nordea Hypotek	1,24	2021-09-30	8 200 000	8 325 000
Stadshypotek	1,05	2022-03-01	7 950 000	8 550 000
Avgår. kortfristig del			-300 000	-300 000
			23 125 000	24 450 000

Förfaller efter fem år: 21 925 000 kronor.

I samband med omsättning av lån amorterades 500 tkr den 15 mars och 500 tkr den 1 december 2018.

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långfristig karaktär. 




Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	3 617	27 221
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	47 001	44 800
Revisionsarvoden	17 000	17 000
Fjärrvärme	47 058	34 888
Fastighetsel	4 244	4 239
Städning	0	4 088
Snöröjning	0	526
Förutbetalda avgifter	211 683	207 948
Vatten- och avlopp	29 881	46 718
Övrigt	5 228	40
	365 712	387 468

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Stockholm 2019-02-26



Eva Carlsén



Lisbeth Häggberg



Camilla Aronsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/3 2019

BoRevision i Sverige AB



Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ångturbinen, org.nr. 769610-0614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för i Brf Ångturbinen för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 uttalanden

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

Uttalande av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga med förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionsd 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 i Brf Ångturbinen för år 2018 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 mars 2019



Jörgen Götehed
BoRevision AB