

Brf Ångturbinen  
Årsredovisning 2017



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Ångturbinen**

769610-0614

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Ångturbinen, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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) (äkte 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 24 juni 2014.

#### 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, elledning, belysning, grönområden samt bad- och brygganläggning (GA55), parkering och garage (GA56) och återvinningsanläggningen (GA85). Föreningens andelar i de gemensamma anläggningarna var under 2016 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 1 315 kronor/lägenhet. Tidigare har det varit halv fastighetsavgift i en tioårig lättnadsperiod. X

car  
4 42

#### 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 UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2018.

#### Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning	Nacka Drift & Skötsel AB	Löpande avtal, 3 mån uppsägning
Hisservice	Nacka Hiss AB	Löpande avtal, 6 mån uppsägning
Fjärrvärme	Fortum AB	Fortums avtal Aktiv
Elleverantör	Svensk Kraftförvaltning AB	Fast avtal t o m 31 oktober 2020
Städning	Hammarby Städservice AB	Löpande avtal, 1 mån uppsägning
Bredband	Ownit Broadband AB	Avtal t o m 2018-12-31. 6 mån uppsägn
Kabel-TV	Bredbandsbolaget	Löpande avtal fr 2016-11-11, 6 mån uppsägn

#### 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 sänktes 5 % 1 januari 2017 och 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.


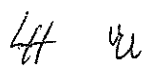
#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor:

Föreningen har tre fastighetslån på totalt 24 750 tkr:

Nordea	8 550 tkr	stibor 3 mån + 0,95 % t o m 2018-03-15, amortering 100 tkr/år
Stadshypotek	7 875 tkr	fast ränta 0,88 % till 2018-12-01, amortering 100 tkr/år
Nordea	8 325 tkr	fast ränta 1,24 % till 2021-09-30, amortering 100 tkr/år

I samband med omsättning av lån hos Nordea amorterades 300 tkr 15 mars 2017. 

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2017 haft följande sammansättning:

Stefan Nilsson	Ordförande
Lisbeth Häggberg	Ledamot, sekreterare
Eva Carlsén	Ledamot, kassör
Jonas Tegebro	Suppleant
Camilla Aronsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.  
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

### Revisorer

BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed

### Valberedning

Peder Ling  
Annelie Cronemyr

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Avgiften sänktes med 5% fr o m 2017. Med fortsatt låga räntenivåer kommer avgiften ligga på samma nivå under 2018.

Arbeten enligt underhållsplan såsom byte av leksand, målning av entrédörrar och hissfronter samt renovering av trätrall har utförts under året. De arbeten som inte hanns med fortsätter under 2018.

Garantiärendet med PEAB avslutat efter att PEAB åtgärdat fasadskada, bristfälliga plåtarbeten på taket samt återställt efter vattenskador pga detta.

Det traditionsenliga kräftfisket i Järlasjön med efterföljande kräftskiva har genomförts samt en vår- och höststäddag då alla gemensamt hjälper till med trädgårdsarbete och städning av allmänna ytor.

### **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
Avloppsspölning 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 ><

sen  
LH YK

Planerat underhåll under nästkommande år:

Avloppsspölning stammar och stickledning

Obligatorisk ventilationskontroll OVK

Renovering av trall, träräcken, träskärmar (från 2017 års underhållsplan)

Underhållsplan:

Fastigheten följer en underhållsplan på 30 år som upprättades 2011 och sträcker sig till 2046 efter uppdatering 2017.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (67) medlemmar. Under året har 9 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (1) överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	2 643	2 779	2 779	2 779
Resultat efter finansiella poster	139	211	-148	-190
Avskrivningar	-781	-781	-781	-785
Resultat exkl avskrivningar	920	992	633	595
Soliditet (%)	73,02	72,57	72,09	71,57
Skuldränta (%) genomsnittlig	0,97	1,92	3,07	3,25
Fastighetslån kr/kvm	7 023	7 186	7 357	7 584
Årsavgift kr/kvm	733	789	789	789
Fastighetsel kr/kvm	13	13	12	12
Fjärrvärme kr/kvm	95	97	92	97
Vattenkostnad kr/kvm	52	48	50	46
Kapitalkostnad kr/kvm	69	140	229	248

**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. ><

SW  
4H 4e

### Förändring av eget kapital


	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 800 000	2 214 000	-699 742	211 483	68 525 741
Disposition av föregående års resultat:		221 400	-9 917	-211 483	0
Årets resultat				139 292	139 292
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 800 000</b>	<b>2 435 400</b>	<b>-709 659</b>	<b>139 292</b>	<b>68 665 033</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-709 659
årets vinst	139 292
	<b>-570 367</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	221 400
i ny räkning överföres	-791 767
	<b>-570 367</b>

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

  
LH YL

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 642 928	2 778 947
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 642 928</b>	<b>2 778 947</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 308 092	-1 127 993
Övriga externa kostnader	4	-125 039	-122 468
Personalkostnader	5	-44 800	-44 300
Avskrivningar	6	-780 716	-780 716
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 258 647</b>	<b>-2 075 477</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>384 281</b>	<b>703 470</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 003	-492 263
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-244 989</b>	<b>-491 987</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>139 292</b>	<b>211 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>139 292</b>	<b>211 483</b>

see  
LH u



## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	92 483 694	93 264 410
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 483 694</b>	<b>93 264 410</b>

#### Summa anläggningstillgångar

92 483 694

93 264 410

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	8	1 373 732	990 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	175 300	178 294
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 549 032</b>	<b>1 168 579</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2	2
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 549 034</b>	<b>1 168 581</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

94 032 728

94 432 991

4H  
ye

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		66 800 000	66 800 000
Fond för yttre underhåll		2 435 400	2 214 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 235 400</b>	<b>69 014 000</b>

##### *Ansamlad förlust/fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-709 659	-699 742
Årets resultat		139 292	211 483
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-570 367</b>	<b>-488 259</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 665 033</b>	<b>68 525 741</b>

#### Långfristiga skulder


Skulder till kreditinstitut	10	24 450 000	25 025 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 450 000</b>	<b>25 025 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		128 879	208 238
Skatteskulder		101 348	65 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	387 468	308 752
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>917 695</b>	<b>882 250</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

94 032 728

94 432 991 

LH su vu

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		139 292	211 483
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		780 716	780 716
Förändring skatteskuld/fordran		35 523	669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>955 531</b>	<b>992 868</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		2 995	-118 215
Förändring av leverantörsskulder		-79 359	81 680
Förändring av kortfristiga skulder		78 715	-18 781
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>957 882</b>	<b>937 552</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-575 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-575 000</b>	<b>-600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>382 882</b>	<b>337 552</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		957 622	620 069
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 340 504</b>	<b>957 621</b>

## 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

	2017	2016
Årsavgifter	2 583 648	2 719 668
Årsavgifter för bredband debiterat på medlemmar	59 280	59 280
	<b>2 642 928</b>	<b>2 778 948</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	49 166	50 809
Trädgårdsskötsel	25 598	14 376
Kostnader i samband med städdagar	847	1 144
Städkostnader	42 943	40 718
Snöröjning/sandning	2 840	7 629
Hisskostnader	10 631	10 538
Järla Sjö Fortumavtal	59 100	58 800
Järla Sjö ekonomisk förening	0	-12 711
Järla Sjö GA 55 vägar, vatten belysning	153 259	77 038
Järla Sjö GA 56 garage, parkering	5 475	-817
Järla Sjö GA 85 återvinningsstation	16 579	15 677
Reparationer	26 924	61 032
Hissreparationer	11 834	30 707
Planerat underhåll	70 625	0
Fastighetsel	46 384	46 821
Fjärrvärme	333 968	340 884
Vatten och avlopp	182 437	168 351
Avfallshantering	46 065	44 700
Fastighetsförsäkring	21 775	20 802
Bostadsrättstillägg	17 680	17 410
Självrisker	22 400	

23

4 au  
ye

Kabel-tv	31 464	31 132
Bredband	59 280	59 280
Förbrukningsmaterial	2 438	10 705
Kommunal fastighetsavgift	68 380	32 968
	<b>1 308 092</b>	<b>1 127 993</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Telefon hisslarm	4 595	2 621
Hemsida	707	582
Porto	3 377	3 366
Föreningsstämma	1 600	966
Revisionsarvode	16 750	16 500
Ekonomisk förvaltning	75 624	72 624
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	6 656	6 675
Underhållsplan, uppdatering	7 500	7 500
Medlems-/föreningsavgifter	5 630	5 630
Övriga poster	600	4 004
	<b>125 039</b>	<b>122 468</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	44 800	44 300
	<b>44 800</b>	<b>44 300</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	73 800 000	73 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 800 000</b>	<b>73 800 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 535 590	-2 754 874
Årets avskrivningar	-780 716	-780 716
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 316 306</b>	<b>-3 535 590</b>
Bokfört värde mark	23 000 000	23 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 483 694</b>	<b>93 264 410</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	<b>68 000 000</b>	<b>68 000 000</b> ><

su  
47 42

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Bredband och kabel-tv.

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 830	155 830
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 830</b>	<b>155 830</b>
Ingående avskrivningar	-155 830	-155 830
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-155 830</b>	<b>-155 830</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	33 230	32 665
Bankkonto via Fastum, avräkningskonto förvaltare	1 340 502	957 620
	<b>1 373 732</b>	<b>990 285</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	13 269	12 917
Kabel-tv	7 865	7 866
Bredband	14 820	14 820
Ekonomisk förvaltning	13 688	20 219
Medlemskap Bostadsrätterna	5 630	5 630
Gemensamhetsanläggningar	108 778	105 592
Fastighetsskötsel	11 250	11 250
	<b>175 300</b>	<b>178 294</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea Hypotek	0,35	2018-03-15	8 550 000	8 950 000
Stadshypotek	0,88	2018-12-01	7 875 000	7 975 000
Nordea Hypotek	1,24	2021-09-30	8 325 000	8 400 000
Avgår. kortfristig del			-300 000	-300 000
			<b>24 450 000</b>	<b>25 025 000</b>

Förfaller efter fem år: 23 250 000 kronor.

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.

X

su  
4 12

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	27 221	1 333
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	44 800	44 300
Revisionsarvoden	17 000	16 500
Fjärrvärme	34 888	34 483
Fastighetsel	4 239	4 641
Städning	4 088	0
Snöröjning	526	0
Förutbetalda avgifter	207 948	207 495
Vatten- och avlopp	46 718	0
Övrigt	40	0
	<b>387 468</b>	<b>308 752</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

Stockholm 12/3 2018



Stefan Nilsson  
Ordförande



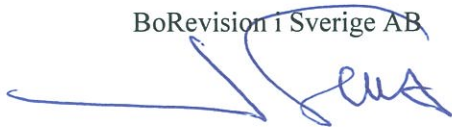
Eva Carlsén



Lisbeth Häggberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/3 2018

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 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 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.

#### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 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 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:

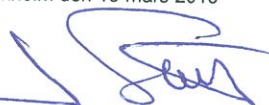
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 13 mars 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB