

Brf Ångturbinen
Årsredovisning 2016



Årsredovisning
för
Brf Ångturbinen

769610-0614

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Ångturbinen, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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) (äka 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:

13 st	1 rum och kök
21 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:

Järsla Sjö Samfällighetsförening, som har till uppgift 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 2016 4 %, 5,55 % respektive 5,28 %.

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift 2012-2016 som för 2016 är 634 kronor/lägenhet. *MP*

SK
TK *HH*

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 2017.

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	Rörligt avtal utan bindningstid
Städning	Hammarby Städservice AB	Löpande avtal, 1 mån uppsägning
Bredband	Ownit Broadband AB	Avtalstid 5 år t o m 2018-12-31
Kabel-TV	Canal Digital Kabel-TV AB	Avtalstid 1 år t o m 2017-11-10, 6 mån upps

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 789 kr/kvm boarea per år. Avgiften var oförändrad under 2016 men sänktes 5 % 1 januari 2017.

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 25 325 tkr:

Nordea	8 950 tkr	fast ränta 2,10 % till 2017-03-15, amort 100 tkr/år
Stadshypotek	7 975 tkr	fast ränta 0,88 % till 2018-12-01, amort 100 tkr/år
Nordea	8 400 tkr	fast ränta 1,24 % till 2021-09-30, amort 100 tkr/år

I samband med omsättning av lån hos Nordea amorterades 300 tkr 30 september 2016.

mf

sl
41 PR

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2016 haft följande sammansättning:

Stefan Nilsson	Ordförande
Paul Romijn	Kassör
Lisbeth Häggberg	Ledamot
Eva Carlsén	Suppleant
Sara Martinsson	Suppleant

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

Revisorer

BoRevision i Sverige AB, Karin Pettersson, ordinarie
BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed, suppleant

Valberedning

Peder Ling
Annelie Cronemyr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omplaceringar av fastighetens lån har bidragit till reducerade medlemsavgifter fr o m 2017.

Styrelsen avser att följa underhållsplanen som uppdateras varje år, men har bedömt att vissa åtgärder planerade 2016 kunnat senareläggas. Dörrar till sop- och cykelrum har målats under året och målningsarbeten samt underhåll av träräcken och träskärmar vid uteplatser fortsätter under nästa år.

Styrelsen har påtalat och driver ett antal garantifrågor gentemot Peab som bl a rör en fasadskada, bristfälliga plåtarbeten på tak samt vid en del burspråk och fönster. Denna process fortgår och bör komma till avslut under våren 2017.

Utöver detta har två städdagar genomförts samt det traditionsenliga kräftfisket med efterföljande kräftskiva på gården.

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 stickledningar	2013
Byte av leksand	2014
Målning av träpanel och entrétag samt utemöbler	2015
Underhåll av grusytor	2015
Målning av dörrar till soprum, cykelrum och undercentral	2016

Planerat underhåll under nästkommande år:

Byte av leksand
Målning av entrédörrar, träräcken, träskärmar och trall *MP*

MP
PR LH

Underhållsplan:

Fastigheten följer en underhållsplan på 30 år som upprättades 2011 och sträcker sig till 2045 efter uppdatering 2016.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 67 (67) medlemmar. Under året har 1 medlem tillträtt samt 1 medlem utträtt ur föreningen vid 1 (8) överlåtelse. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 779	2 779	2 779	2 788
Resultat efter finansiella poster	211	-148	-190	253
Avskrivningar	-781	-781	-785	-224
Resultat exkl avskrivningar	992	633	595	477
Soliditet (%)	72,57	72,09	71,57	71,41
Skuldränta (%) genomsnittlig	1,92	3,07	3,25	3,56
Fastighetslån kr/kvm	7 186	7 357	7 584	7 667
Årsavgift kr/kvm	789	789	789	791
Fastighetsel kr/kvm	13	12	12	12
Fjärrvärme kr/kvm	97	92	97	102
Vattenkostnad kr/kvm	48	50	46	39
Kapitalkostnad kr/kvm	140	229	248	275

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.

31

PR 41

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 800 000	1 992 600	-330 595	-147 747	68 314 258
Disposition av föregående års resultat:		221 400	-369 147	147 747	0
Årets resultat				211 483	211 483
Belopp vid årets utgång	66 800 000	2 214 000	-699 742	211 483	68 525 741

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-699 742
årets vinst	211 483
	-488 259

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	221 400
i ny räkning överföres	-709 659
	-488 259

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. *2010*

SW
41 PR

Resultaträkning

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 778 947	2 778 948
Summa rörelseintäkter		2 778 947	2 778 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 127 993	-1 179 187
Övriga externa kostnader	4	-122 468	-116 231
Personalkostnader	5	-44 300	-44 500
Avskrivningar	6	-780 716	-780 716
Summa rörelsekostnader		-2 075 477	-2 120 634
Rörelseresultat		703 470	658 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		276	932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-492 263	-806 993
Summa finansiella poster		-491 987	-806 061
Resultat efter finansiella poster		211 483	-147 747
Årets resultat		211 483	-147 747

84
44 PRP

Balansräkning

Not
I

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	93 264 410	94 045 126
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		93 264 410	94 045 126

Summa anläggningstillgångar

93 264 410

94 045 126

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	990 285	652 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	178 294	60 080
Summa kortfristiga fordringar		1 168 579	712 129

Kassa och bank

Kassa och bank		2	2
Summa kassa och bank		2	2
Summa omsättningstillgångar		1 168 581	712 131

SUMMA TILLGÅNGAR

94 432 991

94 757 257 


41 PRP

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

66 800 000

66 800 000

Fond för yttre underhåll

2 214 000

1 992 600

Summa bundet eget kapital

69 014 000

68 792 600

Ansamlad förlust/fritt eget kapital

Balanserat resultat

-699 742

-330 595

Årets resultat

211 483

-147 747

Summa fritt eget kapital

-488 259

-478 342

Summa eget kapital

68 525 741

68 314 258

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

25 025 000

25 625 000

Summa långfristiga skulder

25 025 000

25 625 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

300 000

300 000

Leverantörsskulder

208 238

126 558

Skatteskulder

65 260

63 908

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

308 752

327 533

Summa kortfristiga skulder

882 250

817 999

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

94 432 991

94 757 257

1p

SM
LH PR

Kassaflödesanalys

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		211 483	-147 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		780 716	780 716
Förändring skatteskuld/fordran		669	832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		992 868	633 801
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-118 215	523
Förändring av leverantörsskulder		81 680	48 868
Förändring av kortfristiga skulder		-18 781	-5 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten		937 552	678 041
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-600 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-800 000
Årets kassaflöde		337 552	-121 959
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		620 069	742 028
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		957 621	620 069

MP

sl
41 PR

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 719 668	2 719 668
Årsavgifter för bredband debiterat på medlemmar	59 280	59 280
	2 778 948	2 778 948

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	50 809	38 970
Trädgårdsskötsel	14 376	15 351
Kostnader i samband med städdagar	1 144	1 423
Städkostnader	40 718	38 077
Snöröjning/sandning	7 629	8 550
Hisskostnader	10 538	10 444
Järla Sjö Fortumavtal	58 800	58 700
Järla Sjö ekonomisk förening	-12 711	168 899
Järla Sjö GA 55 vägar, vatten belysning	77 038	68 343
Järla Sjö GA 56 garage, parkering	-817	-59 717
Järla Sjö GA 85 återvinningsstation	15 677	12 384
Reparationer	60 933	45 876
Hissreparationer	30 707	12 064
Trädgård och utemiljö	99	8 106
Fastighetsel	46 821	41 721
Fjärrvärme	340 884	325 550
Vatten och avlopp	168 351	175 770
Avfallshantering	44 700	43 527
Fastighetsförsäkring	20 802	20 910
Bostadsrättstillägg	17 410	16 900
Kabel-tv	31 132	31 132
Bredband	59 280	59 280
Förbrukningsinventarier	0	4 046

44 717 511

Förbrukningsmaterial	10 705	588
Kommunal fastighetsavgift	32 968	32 292
	1 127 993	1 179 186

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Telefon hisslarm	2 621	2 407
Hemsida	582	114
Porto	3 366	3 377
Föreningsstämma	966	7 325
Revisionsarvode	16 500	16 463
Ekonomisk förvaltning	72 624	72 124
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	6 675	0
Underhållsplan, uppdatering	7 500	5 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 630	5 630
Övriga poster	4 004	1 791
	122 468	116 231

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	44 300	44 500
	44 300	44 500

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	73 800 000	73 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 800 000	73 800 000
Ingående avskrivningar	-2 754 874	-1 974 158
Årets avskrivningar	-780 716	-780 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 535 590	-2 754 874
Bokfört värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående redovisat värde	93 264 410	94 045 126
Taxeringsvärden byggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	20 200 000
	68 000 000	66 200 000

MR

SL

LH PR

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Bredband och kabel-tv.

	2016-12-31	2015-12-31
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

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	32 665	31 982
Bankkonto via Fastum, avräkningskonto förvaltare	957 620	620 067
	990 285	652 049

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	12 917	12 378
Kabel-tv	7 866	7 783
Bredband	14 820	14 820
Ekonomisk förvaltning	20 219	19 469
Medlemskap Bostadsrätterna	5 630	5 630
Gemensamhetsanläggningar	105 592	0
Fastighetsskötsel	11 250	0
	178 294	60 080

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea Hypotek	3,20	2016-09-21	0	8 800 000
Nordea Hypotek	2,10	2017-03-15	8 950 000	9 050 000
Stadshypotek	0,88	2018-12-01	7 975 000	8 075 000
Nordea Hypotek	1,24	2021-09-30	8 400 000	0
Avgår. kortfristig del			-300 000	-300 000
			25 025 000	25 625 000

Förfaller efter fem år: 23 825 000 kronor. *mp*

su
LH PK

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	1 333	7 562
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	44 300	44 500
Revisionsarvoden	16 500	16 250
Fjärrvärme	34 483	32 798
Fastighetsel	4 641	3 732
Städning	0	2 338
Reparationer	0	1 931
Snöröjning	0	475
Förutbetalda avgifter	207 495	217 947
	308 752	327 533

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat underhåll under innevarande år:
Byte av leksand.
Målning av entrédörrar, träräcken, träskärmar och trall.

Stockholm 2017-03-20



Stefan Nilsson
Ordförande



Lisbeth Häggberg

Paul Romijn



Vår revisionsberättelse har lämnats 21/3 2017

BoRevision i Sverige AB



Karin Pettersson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ångturbinen för år 2016.

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 2016 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.

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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Bo

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 Bostadsrättsföreningen Ångturbinen för år 2016 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 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 revisionssed 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 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 21 / 3 2017



Karin Pettersson

BoRevision AB