

Brf Ångturbinen
Årsredovisning 2019



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ångturbinen

769610-0614

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångturbinen, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 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
1 st	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 2019 3,93 %, 5,96 % 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 1 377 kronor/lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 82 000 000 kr, varav byggnadsvärde 53 000 000 kr och markvärde 29 000 000 kr. Värdeåret är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2020.

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)	Avtal Bas
Elleverantör	GNP Energy Sverige AB	Fast avtal t o m 31 oktober 2022
Städning	Hammarby Städconsult HB	Löpande avtal, 1 mån uppsägning
Bredband	Ownit Broadband AB	Fast avtal tom 31 augusti 2022
Kabel-TV	Telenor	Fast avtal tom 30 september 2022

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 9 maj 2019 haft följande sammansättning:

Lisbeth Häggberg	Ordförande
Eva Carlsén	Ledamot
Fredrik Finnman	Ledamot
Emil Lundmark	Suppleant
Fredrik Lithner	Suppleant
Alexandra Järvenstrand	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, Jörgen Götehed

Valberedning

Katarina Boive
Johan Axelsson

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 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
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
Byte av leksand	2019
Översyn och rengöring av takpannor	2019

Planerat underhåll under nästkommande år:

Renovering av resterande träskärmar
Underhåll av trätrall, utemöbler, trähandtag portar

Underhållsplan:

Fastigheten följer en underhållsplan på 30 år som upprättades 2011 och sträcker sig till 2048 efter uppdatering 2019.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 70 (71) medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (8) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 641	2 643	2 643	2 779
Resultat efter finansiella poster	168	165	139	211
Avskrivningar	-781	-781	-781	-781
Resultat exkl avskrivningar	949	946	920	992
Soliditet (%)	74,87	74,04	73,02	72,57
Skuldränta (%) genomsnittlig	0,97	1,01	0,97	1,92
Fastighetslån kr/kvm	6 371	6 647	7 023	7 186
Årsavgift kr/kvm	733	733	733	789
Fastighetsel kr/kvm	13	13	13	13
Fjärrvärme kr/kvm	98	97	95	97
Vattenkostnad kr/kvm	51	52	52	48
Kapitalkostnad kr/kvm	64	69	69	140

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	2 656 800	-791 767	165 204	68 830 237
Disposition av föregående års resultat:		221 400	-56 196	-165 204	0
Årets resultat				167 641	167 641
Belopp vid årets utgång	66 800 000	2 878 200	-847 963	167 641	68 997 878 ✓

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-847 962
årets vinst	167 641
	-680 321

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	221 400
i ny räkning överföres	-901 721
	-680 321

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

Resultaträkning

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 641 368	2 642 928
Summa rörelseintäkter		2 641 368	2 642 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 316 767	-1 313 187
Övriga externa kostnader	4	-104 618	-95 218
Personalkostnader	5	-46 500	-45 500
Avskrivningar	6	-780 716	-780 716
Summa rörelsekostnader		-2 248 601	-2 234 621
Rörelseresultat		392 767	408 307
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 126	-243 103
Summa finansiella poster		-225 126	-243 103
Resultat efter finansiella poster		167 641	165 204
Årets resultat		167 641	165 204 

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

90 922 262

91 702 978

Maskiner och andra tekniska anläggningar

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

90 922 262

91 702 978

Summa anläggningstillgångar

90 922 262

91 702 978

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 053 119

1 083 338

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

183 029

176 249

Summa kortfristiga fordringar

1 236 148

1 259 587

Kassa och bank

Kassa och bank

2

2

Summa kassa och bank

2

2

Summa omsättningstillgångar

1 236 150

1 259 589

SUMMA TILLGÅNGAR

92 158 412

92 962 567 

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

66 800 000

66 800 000

Fond för yttre underhåll

2 878 200

2 656 800

Summa bundet eget kapital

69 678 200

69 456 800

Ansamlad förlust/fritt eget kapital

Balanserat resultat

-847 962

-791 766

Årets resultat

167 641

165 204

Summa fritt eget kapital

-680 321

-626 562

Summa eget kapital

68 997 879

68 830 238

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

15 750 000

23 125 000

Summa långfristiga skulder

15 750 000

23 125 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6 700 000

300 000

Leverantörsskulder

188 197

203 713

Skatteskulder

141 128

137 904

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

381 208

365 712

Summa kortfristiga skulder

7 410 533

1 007 329

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 158 412

92 962 567 ✓

Kassaflödesanalys

Not
I

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	167 641	165 204
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	780 716	780 716
Förändring skatteskuld/fordran	2 100	245
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	950 457	946 165

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-8 750	-949
Förändring av leverantörsskulder	-15 516	74 834
Förändring av kortfristiga skulder	6 415 496	-21 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 341 687	998 295

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-7 375 000	-1 325 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 375 000	-1 325 000

Årets kassaflöde

-33 313 -326 705

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 013 799	1 340 504
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	980 486	1 013 799



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

	2019	2018
Årsavgifter	2 583 648	2 583 648
Årsavgifter för bredband debiterat på medlemmar	57 720	59 280
	2 641 368	2 642 928

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	52 655	51 367
Trädgårdsskötsel	23 664	27 625
Kostnader i samband med städdagar	802	1 379
Städkostnader	45 181	34 468
Snöröjning/sandning	8 623	4 725
Hisserviceavtal	10 913	10 725
Järla Sjö Fortumavtal	59 100	59 100
Järla Sjö GA 55 vägar, vatten belysning	158 528	117 870
Järla Sjö GA 56 garage, parkering (inkl regl överskott)	-25 757	-14 342
Järla Sjö GA 85 återvinningsstation	19 775	17 436
Reparationer	26 434	13 026
Hissreparationer	24 661	18 841
Planerat underhåll	57 675	147 755
Fastighetsel	47 535	47 269
Fjärrvärme	343 990	342 112
Vatten och avlopp	179 455	178 761
Avfallshantering	56 815	48 808
Fastighetsförsäkring	26 340	23 601
Bostadsrättstillägg och skadeservice	25 913	18 893
Kabel-tv	40 161	31 460
Bredband	57 200	59 280
Förbrukningsmaterial	5 499	3 503
Kommunal fastighetsavgift	71 604	69 524
	1 316 766	1 313 186

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Telefon hisslarm	4 936	4 672
Föreningsstämma	1 519	1 841
Revisionsarvode	16 969	16 875
Ekonomisk förvaltning	54 560	54 751
Underhållsplan, uppdatering	8 125	7 500
Upprättande av energideklaration	9 375	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 740	5 630
Övriga poster	3 394	3 949
	104 618	95 218

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	46 500	45 500
	46 500	45 500

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	73 800 000	73 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 800 000	73 800 000
Ingående avskrivningar	-5 097 022	-4 316 306
Årets avskrivningar	-780 716	-780 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 877 738	-5 097 022
Bokfört värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående redovisat värde	90 922 262	91 702 978
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	46 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	22 000 000
	82 000 000	68 000 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Bredband och kabel-tv.

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	70 665	69 541
Fordran på leverantör	1 970	0
Bankkonto via Fastum, avräkningskonto förvaltare	980 484	1 013 797
	1 053 119	1 083 338

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	18 820	14 613
Kabel TV	15 627	8 176
Bredband	8 840	14 820
Ekonomisk förvaltning	14 063	13 640
Medlemskap Bostadsrätterna	5 850	5 740
Gemensamhetsanläggningar	108 579	108 010
Fastighetsskötsel	11 250	11 250
	183 029	176 249

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek, stibor 3 mån + 0,56%	0,62	2020-12-02	6 500 000	7 275 000
Nordea Hypotek	1,24	2021-09-30	8 100 000	8 200 000
Stadshypotek	1,05	2022-03-01	7 850 000	7 950 000
Avgår. kortfristig del			-6 700 000	-300 000
			15 750 000	23 125 000

Förfaller efter fem år: 14 950 000 kronor.

I samband med ränteombindning amorterades 675 tkr den 2 december 2019.

Föreningen har lån som förfaller till betalning 2020, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	3 525	3 617
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	48 002	47 001
Revisionsarvoden	17 000	17 000
Fjärrvärme	43 856	47 058
Fastighetsel	4 230	4 244
Städning	4 875	0
Förutbetalda avgifter	210 033	211 683
Vatten- och avlopp	49 687	29 881
Övrigt	0	5 228
	381 208	365 712

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Nacka 2020-01-21



Eva Carlsén



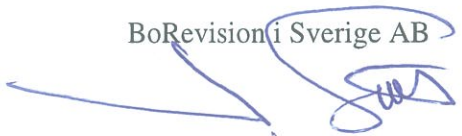
Lisbeth Häggberg



Fredrik Finnman

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 18/2 2020*

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 Brf Ångturbinen för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ångturbinen för räkenskapsåret 2019 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 18 / 2 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor