

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Ångturbinen

Org nr 769610-0614



BRF Ångturbinen

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångturbinen, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 juli 2018.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen äger 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 fullvärdesförsäkrad 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 2020 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 har uppgått till 1 429 kronor per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

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



Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

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 den 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 stadgarna med minst 0,3 procent av byggnadskostnaden för föreningens hus eller enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån framgår av not 10.

Styrelsen har valt att genomföra en extra amortering om 500 tsek för att på längre sikt sänka föreningens kapitalkostnader och begränsa kassalikviditeten i ett läge där insättningsräntorna är låga. På grund av fel i fakturahanteringen har en ordinarie amortering på 25 tsek som skulle ha betalats i december blivit fördröjd och bokförts i januari 2021.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fredrik Lithner	Ordförande
	Lisbeth Häggberg	
	Eva Carlsén	
Suppleanter	Alexandra Järvenstrand	
	Daniel Parianos	
	Björn Viggeborn	

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

PL
LH re

Valberedning
Katarina Boive
Johan Axelson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2020 spreds den samhällsfarliga virusjukdomen covid-19. Påverkan på föreningens verksamhet har begränsats till viss tillpassning av styrelsens arbete för deltagande på distans samt begränsningar i antal deltagare och större lokal på föreningens ordinarie stämma och inställda gemensamma aktiviteter som t ex städdagar.

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
Avloppsspölning 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
Avloppsspölning 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
Renovering utemöbler	2020
Renovering resterande träskärmar och trall	2020
Slipning och lackning porthandtag	2020
Renovering gräsyta på gården	2020

Planerat underhåll under nästkommande år:

Målning av diverse takdetaljer.

Underhållsplan:

Fastigheten följer en underhållsplan på 30 år som upprättades 2011 och sträcker sig till 2049 efter uppdatering 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 74 (70) medlemmar. Under året har 10 (8) medlemmar tillträtt samt 8 (9) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (6) överlåtelse.

PL
LH
VZ

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 638	2 641	2 643	2 643
Resultat efter finansiella poster	159	168	165	139
Avskrivningar	-781	-781	-781	-781
Resultat exkl avskrivningar	940	949	946	920
Soliditet (%)	75,51	74,87	74,04	73,02
Skuldränta (%)	1,02	0,97	1,01	0,97
Fastighetslån kr/kvm	6 151	6 371	6 647	7 023
Årsavgift kr/kvm	733	733	733	733
Fastighetsel kr/kvm	13	13	13	13
Fjärrvärme kr/kvm	94	98	97	95
Vattenkostnad kr/kvm	52	51	52	52
Kapitalkostnad kr/kvm	64	64	69	69

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig skuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 800 000	2 878 200	-847 963	167 641	68 997 878
Disposition av föregående års resultat:		221 400	-53 759	-167 641	0
Årets resultat				158 526	158 526
Belopp vid årets utgång	66 800 000	3 099 600	-901 722	158 526	69 156 404

FL
LH 42

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-901 721
årets vinst	158 526
	-743 195

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	290 000
i ny räkning överföres	-1 033 195
	-743 195

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

44² 22

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 637 673	2 641 368
Summa rörelseintäkter		2 637 673	2 641 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 327 018	-1 316 767
Övriga externa kostnader	4	-98 933	-104 618
Personalkostnader	5	-47 300	-46 500
Avskrivningar		-780 716	-780 716
Summa rörelsekostnader		-2 253 967	-2 248 601
Rörelseresultat		383 706	392 767
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 180	-225 126
Summa finansiella poster		-225 180	-225 126
Resultat efter finansiella poster		158 526	167 641
Årets resultat		158 526	167 641

LH PL ML

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	90 141 546	90 922 262
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 141 546	90 922 262

Summa anläggningstillgångar

90 141 546

90 922 262

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	1 250 401	1 053 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	194 538	183 029
Summa kortfristiga fordringar		1 444 939	1 236 148

Kassa och bank

Kassa och bank		2	2
Summa kassa och bank		2	2
Summa omsättningstillgångar		1 444 941	1 236 150

SUMMA TILLGÅNGAR

91 586 487

92 158 412

44 PL

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

66 800 000

66 800 000

Fond för yttre underhåll

3 099 600

2 878 200

Summa bundet eget kapital

69 899 600

69 678 200

Ansamlad förlust/fritt eget kapital

Balanserat resultat

-901 721

-847 962

Årets resultat

158 526

167 641

Summa fritt eget kapital

-743 195

-680 321

Summa eget kapital

69 156 405

68 997 879

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

13 425 000

15 750 000

Summa långfristiga skulder

13 425 000

15 750 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

8 250 000

6 700 000

Leverantörsskulder

204 994

188 197

Skatteskulder

145 912

141 128

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

404 176

381 208

Summa kortfristiga skulder

9 005 082

7 410 533

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

91 586 487

92 158 412

FL
LH VL

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		158 526	167 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		780 716	780 716
Förändring skatteskuld/fordran		2 730	2 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		941 972	950 457
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 538	-8 750
Förändring av leverantörsskulder		16 796	-15 516
Förändring av kortfristiga skulder		22 968	15 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten		972 198	941 687
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-775 000	-975 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-775 000	-975 000
Årets kassaflöde		197 198	-33 313
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		980 486	1 013 799
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 177 684	980 486

PL
LH ql

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

	2020	2019
Årsavgifter	2 583 648	2 583 648
Årsavgifter för bredband debiterat på medlemmar	53 040	57 720
Ersättning från leverantör	985	0
	2 637 673	2 641 368

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	51 848	52 655
Trädgårdsskötsel	21 353	23 664
Kostnader i samband med städdagar	0	802
Städkostnader	36 806	45 181
Snöröjning/sandning	5 092	8 623
Hisserviceavtal	11 025	10 913
Radonmätning	13 170	0
Järla Sjö Fortumavtal	59 100	59 100
Järla Sjö GA 55 vägar, vatten belysning	159 524	158 528
Järla Sjö GA 56 garage, parkering (inkl regl överskott)	-65 845	-25 757
Järla Sjö GA 85 återvinningsstation	22 988	19 775
Reparationer	21 524	26 434
Hissreparationer	6 592	24 661
Planerat underhåll	107 473	57 675
Fastighetsel	46 887	47 535
Fjärrvärme	330 772	343 990
Vatten och avlopp	181 993	179 455
Avfallshantering	62 694	56 815
Fastighetsförsäkring	28 841	26 340
Bostadsrättstillägg och skadeservice	31 027	25 913
Kabel-tv	62 508	40 161
Bredband	53 040	57 200
Förbrukningsmaterial	4 298	5 499
Kommunal fastighetsavgift	74 308	71 604
	1 327 018	1 316 766

RL
41 46

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefon hisslarm	5 123	4 936
Föreningsstämma	3 360	1 519
Revisionsarvode	16 875	16 969
Ekonomisk förvaltning	56 252	54 560
Underhållsplan, uppdatering	8 750	8 125
Upprättande av energideklaration	0	9 375
Medlems-/föreningsavgifter	5 850	5 740
Övriga poster	2 723	3 394
	98 933	104 618

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	47 300	46 500
	47 300	46 500

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 800 000	73 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 800 000	73 800 000
Ingående avskrivningar	-5 877 738	-5 097 022
Årets avskrivningar	-780 716	-780 716
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 658 454	-5 877 738
Bokfört värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående värde mark	23 000 000	23 000 000
Utgående redovisat värde	90 141 546	90 922 262
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	82 000 000	82 000 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Bredband och kabel-tv.

	2020-12-31	2019-12-31
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

0 > <

FL
44 44

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	72 719	70 665
Fordran på leverantör	0	1 970
Bankkonto via Fastum, avräkningskonto förvaltare	1 177 682	980 484
	1 250 401	1 053 119

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	20 524	18 820
Kabel TV	15 627	15 627
Bredband	8 840	8 840
Ekonomisk förvaltning	14 063	14 063
Medlemskap Bostadsrätterna	5 970	5 850
Gemensamhetsanläggningar	118 264	108 579
Fastighetsskötsel	11 250	11 250
	194 538	183 029

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,24	2021-09-30	8 025 000	8 100 000
Stadshypotek	1,05	2022-03-01	7 750 000	7 850 000
Stadshypotek	0,71	2025-12-01	5 900 000	6 500 000
Avgår kortfristig del av lån			-8 250 000	-6 700 000
			13 425 000	15 750 000

I samband med ränteombindning amorterades 500 000 kr den 2 december 2020.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, 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.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 8 025 000

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 325 000 kr, varav 100 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

41 PL
42

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	28 412	3 525
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	47 300	48 002
Revisionsarvoden	17 000	17 000
Fjärrvärme	43 237	43 856
Fastighetsel	3 743	4 230
Vatten och avlopp	49 284	49 687
Städning	4 088	4 875
Snöröjning	1 334	0
Förutbetalda avgifter	209 778	210 033
	404 176	381 208

Nacka 2021-03-29


Fredrik Lithner


Eva Carlsén


Lisbeth Häggberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2021

BoRevision i Sverige AB


Jörgen Götehed
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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Bostadsrättsföreningen Ångturbinen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 8 / 4 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor