

Årsredovisning

för

Brf Ångslupen

769606-8720

Räkenskapsåret 2020

Styrelsen för Brf Ångslupen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Föreningen är delägare i Daggkåpens Samfällighet tillsammans med Brf Färgeriet och Brf Vintervägen. Föreningens andel är 54/209 lika med 25,84%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar utvändig markanläggning, utomhusbelysning, garage, ledningar för dränering, tele och fläktrum, rum för sopsortering samt övriga för föreningarna gemensamma anläggningar.

Föreningen ingår dessutom i en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av gatan Sickla Allé samt gångförbindelser. Sickla Allé samfällighetsförening består av de sex bostadsrättsföreningarna som använder Sickla Allé som infartsgata. Övriga föreningar är Brf Färgeriet, Brf Vintervägen, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten och Brf Sjöstugan. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen är 11,89%.

Föreningen förvärvade 2001-06-01 fastigheten Sicklaön 260:2 i Nacka kommun. Fastighetsbeteckning efter avstyckning är Sicklaön 260:3.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 54 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök	(Varav tre lägenheter har modifierats till trerumslägenheter.)
20 st 3 rum och kök	
22 st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 5 138 kvm

Styrelsen har tagit fram en 20-årig underhållsplan som uppdateras efter hand. Enligt gällande plan, som senast uppdaterades under 2020, kan kostnaderna för planerade underhållsåtgärder under en 20-årsperiod beräknas till omkring 6,7 miljoner kronor. Åtgärderna beräknas i huvudsak kunna finansieras genom årliga avsättningar till underhållsfond. Förutom underhållsåtgärder enligt denna plan sker löpande underhållsinsatser inom ramen för varje års budget.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under 2019.

Obligatorisk ventilationskontroll, som ska genomföras vart sjätte år, genomfördes under hösten 2015 i föreningens fastigheter.

Fastigheten är fr o m 2020-01-01 fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa försäkrings AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för alla medlemmar, ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-26 bestått av:

Ordinarie	Bo Hjertstrand Leif Lingbert Dan Näsman Bo Nilsson Helena Skarin	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Anna Araskog
-------------	--------------

Fram till årsstämman var Susanne Rådahl ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Niclas Wärenfeldt	BoRevision i Sverige AB
Suppleant	Jörgen Götehed	BoRevision i Sverige AB

Valberedning	Emma Byström Anders Naucér
--------------	-------------------------------

Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB en del av Riksbyggen.

Föreningen sköter genom Leif Lingbert samt trapphusvärdar viss fastighetsskötsel. För detta finns en verkstadslokal till förfogande. Detta kompletteras med ett jouravtal samt avtal om mer kvalificerat tekniskt underhåll med WIAB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer och underhåll under räkenskapsåret genomfördes till en kostnad av 183 630 kronor. Bl a har några större isolerrutor i två lägenheter bytts ut. Vidare har läckande skarvar i hängrännor åtgärdats liksom smärre puttskador. Knappsatserna i portlåsen har bytts ut vid samtliga entrédörrar.

Under februari och mars genomfördes radonmätning enligt gällande regler. Värdena uppmättes till 20-30 Bq/m³, dvs långt under gällande gränsvärden för bostäder som är 200 Bq/m³.

Struktur och innehåll på föreningens hemsida har gått igenom och uppdaterats.

En kompletterande upphandling av laddutrustning i garaget genomfördes under våren. Därmed är 27 av de parkeringsplatser som föreningen har tillgång till i garaget försedda med laddutrustning.

Föreningens årsstämma genomfördes utomhus på ett smittsäkert sätt under rådande Coronapandemi.

Inbyggnaden för garagets rökfläkt fick sin slutliga utformning genom att den kläddes in med cortenplåt.

Under hösten inträffade dessvärre ett lägenhetsinbrott genom att lägenhetens entrédörr bröts upp. Styrelsen undersökte därefter vilka åtgärder som kan vidtas för att förstärka inbrottsskyddet och information och erbjudanden om det har gått ut till medlemmarna vilket ledde till att ett antal medlemmar lät vidta sådana åtgärder.

Vid årsskiftet 2020/2021 införde föreningens ekonomiska förvaltare Simpleko AB en ny kundportal som gör det möjligt för medlemmarna att själva logga in och sköta ärenden om avisering m m.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 (2) st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Under året har 1 lägenhet upplåtits i andra hand efter tillstånd från styrelsen. För uthyrning av lägenhet i andra hand tas ut en avgift motsvarande ett tiondels basbelopp per år som uthyrningen pågår.

Föreningen hade vid årets slut 87 (90) medlemmar.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m den 1 januari 2020.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HS", "BN", and "RA".

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 238	4 162	4 142	4 030
Årets resultat (tkr)	562	391	346	390
Soliditet (%)	77,1	75,7	74,9	74,2
Kassalikviditet (%)	24,0	325,7	324,0	377,2
Reservering till underhållsfond (tkr)	350	335	335	335
Saldo underhållsfond (tkr)	2 491	2 156	1 843	1 568
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	715	701	701	681
Lån kronor per kvm yta	6 119	6 606	6 886	7 156

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån. Kassalikviditeten har gått ner från 325,7 % till 23,1 % eftersom man nu frångår tidigare princip att redovisa endast ett års kommande amorteringar som kortfristig.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 725 000	295 710	2 156 239	1 457 460	391 295
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering underhållsfond			335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Balanseras i ny räkning				391 295	-391 295
Årets resultat					561 811
Belopp vid årets utgång	104 725 000	295 710	2 491 239	1 513 756	561 811

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 513 756
årets vinst	561 811
	2 075 567
disponeras så att	
reservering till underhållsfond	350 000
ianspråktagande av underhållsfond	0
i ny räkning överföres	1 725 567
	2 075 567

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 238 153	4 161 522
Övriga rörelseintäkter		19 584	77 255
Summa rörelseintäkter		4 257 737	4 238 777
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 122 661	-2 168 402
Övriga externa kostnader	5	-192 740	-211 842
Personalkostnader	6	-72 911	-93 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 061 532	-1 056 518
Summa rörelsekostnader		-3 449 843	-3 530 301
Rörelseresultat		807 894	708 476
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 782	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 865	-317 181
Summa finansiella poster		-246 083	-317 181
Resultat efter finansiella poster		561 811	391 295
Årets resultat		561 811	391 295

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HS", "BN", and "0.7".

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	139 772 527	140 794 681
Inventarier, verktyg och installationer	8	17 112	21 390
Summa materiella anläggningstillgångar		139 789 639	140 816 071
Summa anläggningstillgångar		139 789 639	140 816 071
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		19 794	0
Övriga fordringar	9	87 213	1 408 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	189 625	157 070
Summa kortfristiga fordringar		296 632	1 565 541
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 130 934	1 694 888
Summa kassa och bank		2 130 934	1 694 888
Summa omsättningstillgångar		2 427 566	3 260 429
SUMMA TILLGÅNGAR		142 217 205	144 076 500

HS to BN
P-m 82

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		105 020 710	105 020 710
Fond för långsiktigt underhåll		2 491 239	2 156 239
Summa bundet eget kapital		107 511 949	107 176 949

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 513 756	1 457 460
Årets resultat		561 811	391 295
Summa fritt eget kapital		2 075 567	1 848 755

Summa eget kapital

109 587 516 109 025 704

Avsättningar

Övriga avsättningar	11	382 958	410 370
Summa avsättningar		382 958	410 370

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	22 117 500	33 639 307
Summa långfristiga skulder		22 117 500	33 639 307

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 321 837	303 527
Leverantörsskulder		259 016	149 544
Skatteskulder		7 679	6 015
Övriga skulder		3 242	3 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	537 457	538 414
Summa kortfristiga skulder		10 129 231	1 001 119

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

142 217 205 144 076 500

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BN" and "A".

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

807 893

708 477

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 061 532

1 056 518

Förändring av avsättningar Sff Daggekåpan/Sickla Allé

43 628

43 628

Erhållen ränta

23 782

0

Erlagd ränta

-279 893

-318 728

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 656 942

1 489 895

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-134 353

130 141

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

119 831

5 577

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 642 421

1 625 613

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-35 100

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-35 100

0

Finansieringsverksamheten

Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder

-71 040

-8 843

Amortering av fastighetslån

-2 503 497

-1 439 888

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 574 537

-1 448 731

Årets kassaflöde

-967 216

176 882

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 098 150

2 921 268

Likvida medel vid årets slut

15

2 130 934

3 098 150

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BN" and other illegible marks.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	110 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	393 360	388 800
Hysesintäkter övriga	46 270	41 850
Eldebitering laddare	8 719	4 224
Årsavgifter bostäder	3 680 124	3 607 968
Kabel-TV / Internet	119 880	119 880
Hysesbortfall ./.	-10 200	-1 200
Övriga ersättningar och intäkter	6 581	12 828
Övriga fakturerade kostnader	0	8 919
Avgift andrahandsupplåtelse	0	3 833
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 003	0
Slutuppgörelse JM	0	51 675
	4 257 737	4 238 777

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	183 630	262 536
	183 630	262 536

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	88 010	71 297
Besiktning / Serviceavtal	91 708	89 307
Energideklarationer	0	12 000
Övriga utgifter för köpta tjänster e-gain	24 250	24 506
Fastighetsel	82 740	81 825
Uppvärmning	707 493	737 265
Vatten	198 803	181 267
Sophämtning	105 943	78 312
Fastighetsförsäkring	34 085	53 332
Avgälder, arrenden och avgifter	405 388	379 548
Kabel-TV / Internet	123 445	122 848
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	77 166	74 358
	1 939 031	1 905 865

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	31 275	13 741
Revisionsarvode	18 250	18 125
Förvaltningsarvode	83 175	81 975
Övriga externa tjänster/kostnader	14 532	19 871
Övriga förbrukningsinventarier/material	45 507	78 130
	192 739	211 842

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BN" and "th".

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	62 095	69 170
Extra arbete/timtid m m	0	9 000
Sociala avgifter	10 816	15 368
	72 911	93 538

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	107 515 514	107 515 514
Nyanskaffningar laddstationer	35 100	0
Ingående anskaffningsvärden mark	45 000 000	45 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 550 614	152 515 514
Ingående avskrivningar	-11 720 833	-10 668 593
Årets avskrivningar	-1 057 254	-1 052 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 778 087	-11 720 833
Utgående redovisat värde	139 772 527	140 794 681
Taxeringsvärden byggnader	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	43 000 000
	117 000 000	117 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 780	42 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 780	42 780
Ingående avskrivningar	-21 390	-17 112
Årets avskrivningar	-4 278	-4 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 668	-21 390
Utgående redovisat värde	17 112	21 390

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	5 407	5 209
Andra kortfristiga fordringar	81 806	0
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 403 262
	87 213	1 408 471

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BN" and "th".

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 186	34 085
Förutbetald kabel-TV	12 161	12 149
Förutbetald bredband	18 630	18 630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 644	11 456
Samfällighetsavgift Dagdkåpan	87 210	80 750
Förutbetalt Simpleko AB	20 794	0
	189 625	157 070

Not 11 Övriga avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Fondmedel Sff Dagdkåpan, årlig reservering 12 920 kr	33 934	104 974
Fondmedel Sickla Allé Sff, årlig reservering 43 628 kr	349 024	305 396
	382 958	410 370

Ianspråktagande av fondmedel Sff Dagdkåpan har skett under året med 83 960 (21 763) kronor.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån AB	0,69	2025-08-25	12 935 000	13 116 437
SEB Bolån AB	0,66	2023-09-28	9 422 500	9 532 500
SEB Bolån AB	0,58	90-dgr rörligt	9 081 837	11 293 897
			31 439 337	33 942 834
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 321 837	-303 527

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 792 542 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	47 305 000	47 305 000
	47 305 000	47 305 000

20

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	35 869	35 262
Upplupna sociala avgifter	11 270	11 079
Upplupna räntekostnader	3 380	13 408
Förskottsbetalda hyror och avgifter	352 907	350 554
Upplupna avtalskostnader	6 536	6 536
Upplupna uppvärmningskostnader	95 654	96 190
Upplupna elavgifter	7 908	6 883
Beräknat arvode för revision	18 500	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 433	0
	537 457	538 412

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning Klientmedel	0	1 403 262
Kassamedel	4 205	16 838
Banktillgodohavanden	1 026 729	578 050
Placeringskonto SEB	1 100 000	1 100 000
	2 130 934	3 098 150

Nacka den 15/4-21



Bo Hjerstrand
Ordförande



Helena Skarin



Bo Nilsson



Leif Lingbert



Dan Näsman

Vår revisionsberättelse har lämnats . 22/4-2021

BoRevision i Sverige AB



Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ångslupen, org.nr. 769606-8720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångslupen 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 Brf Ångslupen för räkenskapsåret 2020 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.

Uppsala den 22/4 -2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor