

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 18

716416-6337

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 18, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 -2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-10-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Ångpannan 18 i Stockholms kommun omfattande adresserna Verkstadsgatan 5/Tobaksspinnargatan 7. Bostadsrättsföreningens mark innehåller äganderätt och byggdes mellan åren 1929-1932.

Styrelse och revisor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum tisdagen den 16 maj 2017 i restaurang Ma Chere Cuisine lokaler, Verkstadsgatan 3.

Styrelseledamöter intill årsmöte 16 maj 2017

Niclas Landqvist	Ordförande
Helen Täng Nilsson	Sekreterare
Jonas Ekenberg	Ledamot
Malin Ekberg	Ledamot

Terese Glimskär	Suppleant
Erika Nylund	Suppleant

Revisor

Peter Neveling	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Styrelseledamöter efter årsmöte 17 maj 2017

Niclas Landqvist	Ordförande
Helen Täng Nilsson	Sekreterare
Jonas Ekenberg	Ledamot
Malin Ekberg	Ledamot

Terese Glimskär	Suppleant
Erika Nylund	Suppleant
Erik Nordenhag	Suppleant

Revisor

Peter Neveling	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.



Valberedningen har utgjorts av Sofia Thomasson och Erica Hjertqvist.
Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft 6 protokollförda sammanträden.

Fastigheten

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
46	lägenheter, bostadsrätt
0	lägenheter, hyresrätt
2	lokaler, hyresrätt

Tillhörande föreningens fastighet finns fem parkeringsplatser. Två hyrs ut till hyresgästen FHR Trading AB. En hyrs ut till Johan Lygrell AB. Carl Löfgren, medlem i bostadsrättsföreningen, hyr en parkeringsplats. Den femte hyrs ut till Bilpoolen.

Enligt taxeringsbeskedet är fastighetens totala markyta 619 kvm, den totala boarean 1 851 kvm och den totala lokalarean 299 kvm. Nytt taxeringsvärde gäller sedan 2016. Taxeringsvärdet uppgår till 46 985 tkr, varav byggnadsvärdet är 16 336 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg och behöver därför ej tas av den enskilda lägenhetsinnehavaren.

Förvaltning

Arvodet till styrelsen uppgick under 2017 till 66 450 kr exkl. sociala kostnader.

Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. För denna har förvaltningsarvode erlagts till ett belopp på 91 535 kr.

Till revisorn har det utbetalats 17 418 kr i arvode inkl. moms.

Medlemsinformation

Av föreningens 46 medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med fasad-, fönster-, och balkongrenoveringen, samt slutbesiktningen av fastigheten senarelades och färdigställdes under våren 2017. I slutet av året färdigställdes även byte av värmekablar i samtliga stuprör, takvärmeinstallation samt byte av styrcentral för värmeslingorna.

Då det varit en tvist mellan föreningen och entreprenören SEHED har styrelsen kontinuerligt arbetat för att få till ett bra avslut. Föreningen har innehållit ett stridigt belopp mot entreprenören för vite samt skadestånd. I och med att det varit delade meningar om det innehållna beloppet parterna emellan så har den fortsatta dialogen hållits med SEHEDs advokat. Tvisten är nu löst efter en förlikning, och den totala kostnaden för fasad- renoveringen uppgick till 6 601 303 kr.

Tätskiktsrenovering

Tätskiktsrenoveringen av markytan utmed Tobaksspinnargatan och på bakgården, byte av två brunnar, ny gjutasfalt, samt igensättning av ljusschakt mot tvättstugan. Markytan utmed Tobaksspinnargatan genomgick en tätskiktsrenovering, plattorna togs bort för att sedan återplaceras, en matta drogs upp på sockeln och sedan monterades en plåt över sockelmattan.

Reparationer och underhåll

Inventering och injustering av fastighetens värmesystem och byte av VS- pump. Samtliga element och radiatorer i fastigheten har injusterats för att flödet och värmen ska bli så jämn som möjligt i lägenheterna samtför att hålla nere energiförbrukningen.

Ny entréport mot Tobaksspinnargatan, restaurering av porten mot Verkstadsgatan.

Renovering av snickerier kring entrén till hissen på alla våningsplan samt målningsarbete främst av lister.

Ny avfuktare till torkrummet.

Bytet av städfirma från "Global" till "Pro Miljö Service". Behovet av en storstädning inomhus var betydande efter fasadrenoveringen. Arbetet innebar en grundlig städning av golven i trapphuset, tvättstugan och städskrubben. Trappräcken och balkongfönster rengjordes även.

Under året har övriga reparationskostnader i resultaträkningen uppgått till 138 532 kr.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2107	Ny entréport mot Tobaksspinnargatan, restaurering av porten mot Verkstadsgatan
2107	Tätskiksrenoveringen av markytan utmed Tobaksspinnargatan och på bakgården.
2107	Inventering av värmesystemet
2016-2017	Fasad-, fönster-, och balkongrenovering
2016	OVK, samtliga lägenheter och lokaler är godkända
2015	Byte av elstammar samt installation av mätartavlor förberedda för 3-fas i respektive lägenhet
2015	Stadgeändringar
2014	Energideklaration utfördes
2014	Radonmätning utförd
2014	Fastighetens stammar spolades
2013	Förbättrat skydd mot skadedjur
2012	Renovering av ventilationssystemet i en av föreningens kommersiella lokaler
2012	Senaste OVK, samtliga lägenheter och lokaler är godkända
2011	Fastighetsnät med 100 Mbit hastighet installerades, samtliga lägenheter och lokaler har anslutits
2010	Renovering och ommålning av trapphuset
2009	Förbättringar av fasaden samt injustering av värmesystemet
2008	Fastighetens stammar spolades
2008	Säkerhetsdörrar samt ett enhetligt låssystem installerades
2007	Uppgradering av tvättstugan med nya maskiner (2 TM, 1 TT)
2007	Ny fläkt installerades i torkrummet
2006	Renovering och målning av fönster utvändigt, även bullerglas installerades
2004-2005	Renovering av grunden till fastigheten
2003	Taket målades och värmeslingor installerades i alla stuprör och takrännor
1991-1992	Byte av fastighetens samtliga V/A- stammar i kök och badrum samt en del av fastighetens el- stigar
1991-1992	Renovering av fasaden samt trappuppgången, nya och högre balkongräcken monterades



Framtida utveckling

Årets resultat är negativt men trots det bedöms avgiftshöjningar inte nödvändiga. Lånen kommer att ses över och omfördelas, samt att en amorteringsplan ska upprättas. Fastighetens renoveringsbehov ses över löpande och åren framöver kommer förråden samt cykelrummet i källaren att ses över. Under det kommande året kommer vi utvärdera om ventilationskanalerna behöver rengöras efter den stora renoveringen. Möjlighet att bygga cykeltak på bakgården kommer ses över samt om vi ska byta ut tidningskärlet mot ett matavfallskärl istället.

Inspektion av fjärrvärmecentralen gjordes i slutet av året och det visade sig att trots sina 20 år på nacken ändå är i dugligt skick och behöver inte bytas ut. Enligt utlåtande bör den hålla runt fem år till.

Styrelsen sköter fortsatt brandinspektionen i fastighetens allmänna utrymmen med hjälp av "Brandsäkras" egenkontroll-checklista.

Resultatdisposition

Stämman har följande ansamlade förlust att behandla:

Balanserat resultat	-1 632 269
Årets resultat	<u>-3 089 988</u>
	-4 722 257

Styrelsen föreslår:

Att avsätta till fonden för yttre underhåll	140 955
Att ianspråktaga från fonden för yttre underhåll	-1 292 000
Att balansera i ny räkning	<u>-3 571 212</u>
	-4 722 257



Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 820	1 712	1 794	1 793
Resultat efter finansposter (tkr)	-3 090	4	197	336
Kassalikviditet (%)	209	357	465	351
Soliditet (%)	9	25	13	12

Kassalikviditet

Med kassalikviditet menas förhållande mellan kassa- och banktillgodohavandet i balansräkningen och kortfristiga skulder.

Soliditet

Med soliditet menas förhållandet mellan eget kapital i balansräkningen och balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upp låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 731 479	3 006 712	1 151 719	-1 495 643	4 329	4 398 596
Resultatdisposition:						
Avsättning till fonden för yttre underhåll			140 955	-140 955		
Balansering i ny räkning				4 329	-4 329	
Årets resultat					-3 089 988	-3 089 988
Belopp vid årets utgång	1 731 479	3 006 712	1 292 674	-1 632 269	-3 089 988	1 308 608



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 820 299	1 712 023
Övriga rörelseintäkter		-	24 038
Summa rörelseintäkter		1 820 299	1 736 061
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-4 462 177	-1 377 985
Övriga externa kostnader	4	-19 851	-78 868
Personalkostnader och arvoden	5	-87 485	-96 434
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-244 709	-121 251
Summa rörelsekostnader		-4 814 222	-1 674 538
Rörelseresultat		-2 993 923	61 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241	344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 306	-57 538
Summa finansiella poster		-96 065	-57 194
Resultat efter finansiella poster		-3 089 988	4 329
Resultat före skatt		-3 089 988	4 329
Årets resultat		-3 089 988	4 329

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	12 415 625	8 979 700
Inventarier, maskiner och installationer	7	203 732	8 990
Pågående nyanläggningar		-	5 097 267
Summa materiella anläggningstillgångar		12 619 357	14 085 957
Summa anläggningstillgångar		12 619 357	14 085 957
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 966	23 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 067	61 076
Summa kortfristiga fordringar		59 033	84 196
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 595 183	3 372 579
Summa kassa och bank		1 595 183	3 372 579
Summa omsättningstillgångar		1 654 216	3 456 775
SUMMA TILLGÅNGAR		14 273 573	17 542 732

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 738 191	4 738 191
Fond för yttre underhåll		1 292 674	1 151 719
Summa bundet eget kapital		6 030 865	5 889 910
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 632 269	-1 495 643
Årets resultat		-3 089 988	4 329
Summa fritt eget kapital		-4 722 257	-1 491 314
Summa eget kapital		1 308 608	4 398 596
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 200 000	12 200 000
Summa långfristiga skulder		12 200 000	12 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		80 899	58 426
Skatteskulder		28 592	17 791
Övriga skulder		32 798	16 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		622 676	851 779
Summa kortfristiga skulder		764 965	944 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 273 573	17 542 732

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	avskr / år	(% föreg år)
Byggnad	87 år	(87 år)
Ombyggnad	87 år	(87 år)
Säkerhetsdörrar	30 år	(30 år)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 190 964	1 183 819
Hyror	526 673	428 145
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 927	4 653
Övriga hyresintäkter	95 735	95 406
	1 820 299	1 712 023

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	19 778	19 054
Städning	52 519	30 512
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	33 075
Trädgårdsskötsel	478	639
Snöröjning	449	-
Reparationer	138 532	131 423
El	55 413	63 583
Uppvärmning	356 801	363 247
Vatten	49 931	47 487
Sophämtning	39 885	39 394
Försäkringspremie	46 100	43 667
Självrisk	8 900	-
Fastighetsavgift bostäder	60 490	58 328
Fastighetsskatt lokaler	49 850	49 850
Övriga fastighetskostnader	9 855	16 824
Kabel-tv/Bredband/IT	100 235	91 877
Förvaltningsarvode ekonomi	91 535	89 872
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 266
Juridiska åtgärder	1 399	26 346
Övriga externa tjänster	8 104	61 895
	1 090 254	1 172 339

Underhåll

Elarbeten allmänna utrymmen	-	101 545
Hissar	-	63 360
Byggnad	71 270	-
Fasader	3 300 653	-
Fönster	-	40 741
	3 371 923	205 646

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

4 462 177 **1 377 985**

Not 4 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	2 433	3 059
Mäklararvode	-	59 000
Revisionsarvode	17 418	16 809
Summa	19 851	78 868

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	66 450	67 250
Lön	-	6 364
Sociala kostnader	21 035	22 820
	87 485	96 434

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	8 701 800	8 701 800
-Ombyggnad	2 576 784	2 576 784
-Fasadrenovering (del av)	3 300 650	-
-Byggnadsinventarier	1 066 928	1 001 016
-Mark	1 193 500	1 193 500
-Markanläggning	289 941	-
	17 129 603	13 473 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 493 400	-4 374 396
-Årets avskrivning enligt plan	-220 578	-119 004
	-4 713 978	-4 493 400
Redovisat värde vid årets slut	12 415 625	8 979 700

Taxeringsvärde

Byggnader	16 336 000	16 336 000
Mark	30 649 000	30 649 000
	46 985 000	46 985 000

Bostäder	42 000 000	42 000 000
Lokaler	4 985 000	4 985 000
	46 985 000	46 985 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	155 817	144 580
-Nyanskaffningar	218 873	11 237
	<u>374 690</u>	<u>155 817</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-146 827	-144 580
-Årets avskrivning enligt plan	-24 131	-2 247
	<u>-170 958</u>	<u>-146 827</u>
Redovisat värde vid årets slut	203 732	8 990

Not 8 Kassa och bank

Kassa	1 000	1 000
Collector Bank AB	29 497	29 281
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 564 686	3 342 298
Summa	1 595 183	3 372 579

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2017-12-31	Skuldbelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek AB	Rörligt	0,61%	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	Rörligt	0,61%	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	2019-10-25	1,10%	3 200 000	3 200 000
			<u>12 200 000</u>	<u>12 200 000</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000
Summa ställda säkerheter	12 300 000	12 300 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

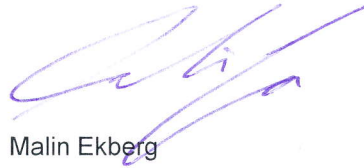


Underskrifter

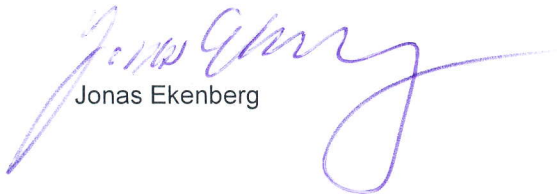
Stockholm 2018 - 05 - 04



Niclas Landqvist



Malin Ekberg

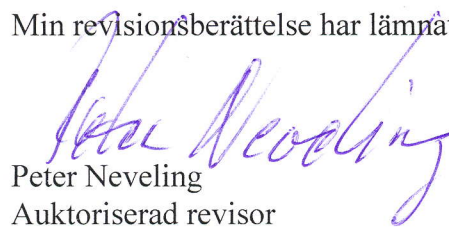


Jonas Ekenberg



Helene Täng Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-18.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ångpannan nr 18, org. nr 716416-6337

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångpannan nr 18 för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av föreningens resultat 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 den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller 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. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet 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 skulle finnas. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut, som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

- * identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis, som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet, som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- * skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll, som har betydelse för min revision, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Ångpannan nr 18 för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

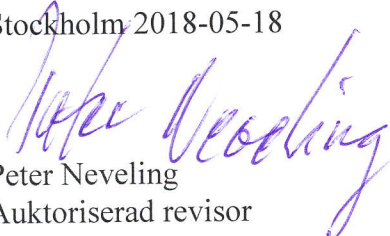


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst 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 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 inriktar 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 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 2018-05-18



Peter Neveling
Auktoriserad revisor