

Årsredovisning för

Brf Transformatorn

712400-1707

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Transformatorn, 712400-1707 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Nynäshamn.

Bostadsrättsföreningen bildades 1945. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-08-17.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Transformatorn 26 i Nynäshamns kommun. På föreningens mark finns tre flerfamiljshus på Vaktbergsvägen 27 (sex lägenheter), Vaktbergsvägen 29 (tolv lägenheter) och Vaktbergsvägen 31 (fyra lägenheter). Föreningens byggnader uppfördes 1945.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt från och med 2020-03-01 även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnad och ytor

Bostadsytan uppgår till 1 308 kvm. Markarealen är 5 943 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 st
2 rok	4 st
3 rok	16 st
Totalt	22 st

Samtliga lägenheter har vindsförråd eller källarförråd.

Föreningen har tillgång till 11 st garageplatser för uthyrning till medlemmarna

Fastighetens tekniska status

En underhållsplan har börjat ta form, vilket innebär att styrelsen har en bättre överblick över det underhåll som krävs framöver.

Fönsterbyte alternativt renovering har planerats sedan länge och styrelsen jobbar vidare med det samt även med planering av att snygga till tvättstugan.

Styrelsen har valt att ha en anställd vaktmästare som sköter det löpande underhållet i fastigheterna inklusive snöskottning och sandning för framkomlighet för brevbärare och sopbil under vintermånaderna samt även en anställd lokalvårdare, båda medlemmar i föreningen.

Tidigare genomfört underhåll:

Stambyte	1995
Takomläggning garagebyggnad	2003
Installation av bergvärme	2004
Nya lägenhetsdörrar	2013
Större och inglasade balkonger	2013
Expansionskärl för värmeanläggningen	2016
Rörelsestyrd utomhusbelysning	2016
OVK besiktning	2016
Radonmätning	2017

Förvaltningsavtal:

Com Hem	TV / Bredband
Nordic Green Energy	El
Ellevio	Elnät
Trygg Hansa	Försäkring
SRV	Sophantering
Nynäshamns Kommun	Vatten

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 25 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 25 st. Under året har två överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är ansluten till Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-05-14 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lisa Rakelsdotter	Ordförande
Weine Ekström	Sekreterare
Göran Pettersson	Ledamot
Esra Siljemyr	Ledamot
Nicholas Nikander	Ledamot
Thomas Hjerpe Vainio	Suppleant
Lillian Silfverduk	Suppleant
Jonas Lundman	Suppleant har avgått under året

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av Wine Ekström och Lisa Rakelsdotter.

Revisorer

Ordinarie revisor, Conredo Revision AB, auktoriserad revisor Karin Ekstrand som ersatts av Niclas Wärenfeldt, BoRevision AB samt Yvonne Nilsson som revisorsuppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Anders Karlsson och Siv Ohlsson.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har beslutat om fasta städdagar, 2:a lördagen i maj samt höststädning sista lördagen i okt. med reservdagar följande lördagar. Vårstädning på gården genomfördes den 11 maj med god anslutning. Fastighetsbyrån bjöd på grillkorv och kaffe. Stämningen var hög och gården blev fin.

Höststädningen regnade bort men styrelsen gjorde en storstädning av styrelserummet samt körde bort en del kvarlämnade föremål i vissa källarutrymmen.

Våra stadgar från 2004 har setts över och uppdaterats utifrån de nya lagar som tillkommit. Vi har använt oss av Bostadsrätternas mönsterstadgar som mall. Beslut om de nya stadgarna kommer att tas på föreningsstämmor under 2020.

Delar av styrelsen har deltagit i utbildningar som Bostadsrätterna erbjuder sina medlemmar. Så fungerar styrelsen, Så fungerar ekonomin, samt Underhållsplan är några av utbildningarna.

Enkäten med frågor till hushållen om TV, El mm, som skickades ut under våren 2019 besvarades av 15 medlemmar och har sammanställts:

TV - Vårt TV abonnemang hos Com Hem har därefter förhandlats ner fr 130 kr/hushåll till 55 kr/hushåll.

EL - Snittförbrukningen för de som besvarade enkäten blev tyvärr för låg för att vi skulle kunna teckna ett centralt avtal. Styrelsen jobbar vidare med frågan.

TVÄTTSTUGAN: Tvättmaskiner, torktumlare och torkrum används av 75-100% av de som svarade. Det kom fram önskemål om bla uppfräschning av ytskikt.

ÖVRIGT: Förslaget om föreningslokal/bastu är inget som medlemmarna prioriterar. Styrelsen jobbar vidare med de förslag som kom in.

Energideklaration har utförts 2019-09-02.

-Dörren till förrådet i garagebyggnaden har bytts ut.

Nya lägenhetspärmar är uppdaterade och utlämnade till samtliga medlemmar.

En hänvisningsskylt till Vaktbergsvägen 29 a-c har monterats på staketet ute vid gatan.

Julkaffe och avtackning av kassören.

Samtliga hushåll har fått en vattenvarnare, en elektronisk dosa som varnar om vatten läcker under diskbänken.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under flera år utförts av en anställd ekonom. Styrelsen beslutade under hösten att from 20-01-01 anlita Brf Ekonomen som ekonomisk förvaltare och till följd av det fick vår tidigare anställda ekonom sägas upp, hon avslutade sin anställning 2019-12-31.

Föreningens ekonomi

Styrelsens ekonomiska arbete syftar till att bereda medlemmarna boende till så låg kostnad som möjligt samtidigt som fastighetens framtida värde säkerställs. En god ekonomi som tål framtida utmaningar i form av både planerat och oplanerat underhåll samtidigt som medlemmarna kan vara trygga med en stabil avgift är centralt i vårt arbete.

Föreningens låneskuld vid utgången av 2019 var 5 491 840 kr Styrelsen arbetar med att uppnå lägsta möjliga ränta på lånen, minska refinansieringsrisken samt att minska föreningens lånebörda när kassaflödet tillåter. Detta leder till en stabilare ekonomi för föreningen och dess medlemmar som då är mindre känslig för framtida räntehöjningar.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 731 kr/kvm.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	736	736			
Driftkostnader, kr/kvm	299	217			
Fastighetsel och uppvärmning, kr/kvm	145	120			
Vatten, kr/kvm	76	89			
Avskrivning, kr	210 781	210 781			
Räntekostnader, kr/kvm	90	92			
Låneskuld, kr/kvm	4 199	4 229			
Genomsnittlig låneränta, %	2,27 %	2,29 %			
Yttre underhållsfond, tkr	196	196			
Nettoomsättning, tkr	995	993			
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	83			

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust
Vid årets början	27 025	196 198	-245 476
Årets resultat			-24 135
Vid årets slut	27 025	196 198	-269 611

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-245 476
årets resultat	-24 135
Totalt	-269 611
disponeras för	
uttag från fond för yttre underhåll	-18 999
balanseras i ny räkning	-250 612
Summa	-269 611

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

4

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	994 532	992 907
		994 532	992 907
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-470 365	-382 098
Övriga förvaltningskostnader		-7 339	-4 053
Underhåll		-18 999	-181
Övriga externa kostnader	4	-47 532	-42 300
Arvode och personalkostnader	5	-145 441	-150 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-210 781	-210 781
Rörelseresultat		94 075	202 654
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 210	-119 610
Resultat efter finansiella poster		-24 135	83 044
Resultat före skatt		-24 135	83 044
Årets resultat		-24 135	83 044

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 539 002	4 720 812
Inventarier, verktyg och installationer	8	22 370	51 341
		4 561 372	4 772 153
Summa anläggningstillgångar		4 561 372	4 772 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 209	-
Skattefordringar		24 816	51 216
Övriga fordringar		3 615	3 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 244	34 822
		74 884	89 663
<i>Kassa och bank</i>		971 668	772 320
Summa omsättningstillgångar		1 046 552	861 983
SUMMA TILLGÅNGAR		5 607 924	5 634 136

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 025	27 025
Uppskrivningsfond		196 198	196 198
		223 223	223 223
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-245 476	-328 521
Årets resultat		-24 135	83 044
		-269 611	-245 477
Summa eget kapital		-46 388	-22 254
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 491 840	5 531 288
Övriga långfristiga skulder		-39 448	-39 448
		5 452 392	5 491 840
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	39 448	-
Leverantörsskulder		31 509	12 219
Skatteskulder		-	28 062
Övriga skulder		4 476	43 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	126 487	81 136
		201 920	164 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 607 924	5 634 136

40

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-24 135	83 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	210 781	210 781
	<u>186 646</u>	<u>293 825</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	186 646	293 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 621	197 901
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	63 771	-11 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238 796	479 998
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-39 448	-40 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39 448	-40 968
Årets kassaflöde	199 348	439 030
Likvida medel vid årets början	772 320	333 290
Likvida medel vid årets slut	971 668	772 320

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 20 och 100 år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år
- Balkonger, 40 år
- Fastighetstillbehör, 20 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Inkomstskatt/fastighetskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1945. Föreningen betalar full lägenhetsavgift.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	956 432	-
Garage	31 200	-
Förråd/hobby	6 900	-
Nettoomsättning, totalt 2018	-	992 907
Nettoomsättning	994 532	992 907

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård		19 520
Reparationer, underhåll	53 639	8 300
El	190 117	156 897
Vatten	99 746	99 176
Sophämtning	18 888	-
Fastighetsförsäkring	34 254	33 262
KabelTV, Bredband	37 200	36 412
Fastighetsskatt	26 400	28 062
Övrigt	10 121	469
	470 365	382 098

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ersättning revisor	16 431	34 733
Redovisningstjänster	10 875	-
Övriga förvaltningskostnader	20 226	7 567
	47 532	42 300

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och arvoden	115 900	114 857
Sociala avgifter	29 541	35 783
Övriga personalkostnader	-	200
	145 441	150 840

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	181 810	181 810
Maskiner och andra tekniska anläggningar	28 971	28 971
Summa	210 781	210 781

Not 7 Byggnader och mark

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	6 870 085	6 870 085
	6 870 085	6 870 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 149 273	-1 967 463
- Årets avskrivning enligt plan	-181 810	-181 810
	-2 331 083	-2 149 273
Redovisat värde vid årets slut	4 539 002	4 720 812
Taxeringsvärde byggnader	8 800 000	6 600 000
Taxeringsvärde mark	3 240 000	2 754 000
	12 040 000	9 354 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	578 496	578 496
- Investering		
	578 496	578 496
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-527 155	-498 184
- Årets avskrivning	-28 971	-28 971
	-556 126	-527 155
Redovisat värde vid årets slut	22 370	51 341

4

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV/Bredband	4 654	9 299
Fastighetsförsäkring	25 590	25 523
	30 244	34 822

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

		2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lån	Ränta Bundet till		
Stadshypotek 115479	2 2020-09-30	677 431	677 431
Stadshypotek 160503	2 2020-04-30	525 428	531 108
Stadshypotek 197863	3 2026-12-01	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek 396801	1 Rörlig	384 740	389 016
Stadshypotek 396802	1 Rörlig	342 688	346 412
Stadshypotek 396803	1 Rörlig	1 042 250	1 053 250
Stadshypotek 396804	1 Rörlig	1 064 250	1 075 250
Stadshypotek 974033	5 2021-12-01	355 053	358 821
		5 491 840	5 531 288
Summa långfristiga lån		5 491 840	5 531 288

Av föreningens lån förfaller 4 036 787 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 705 750	5 705 750
	5 705 750	5 705 750

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
El	16 307	
Revision	10 000	10 000
Räntekostnader	8 666	6 826
Förskottsaviserade avgifter/hyror	91 514	64 310
	126 487	81 136

40

Underskrifter

Nynäshamn 2020 - 06-23



Lisa Rakelsdotter
Styrelseordförande



Weine Ekström

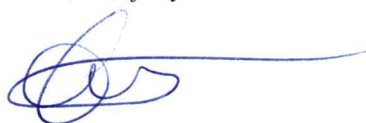


Göran Pettersson

Esra Siljemyr



Nicholas Nikander



Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06-26



Niclas Wärenfeldt
BORevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Transformatorn, org.nr. 712400-1707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Transformatorn 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken 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 Transformatorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB är inte formellt vald av föreningsstämman utan är anlitad på uppdrag av styrelsen.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 26/6-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor