

ÅRSREDOVISNING

Brf Transformatorn

712400-1707

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen	2
Förvaltningsberättelse	3-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Underskrifter	17

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen som redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda pantar och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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 2020-11-02.

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

Fastighetsfakta

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 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.

Parkering

Föreningen har tillgång till 11 st garageplatser för uthyrning till medlemmarna samt 11 st avgiftsfria parkeringsplatser.



Fastighetens tekniska status

Under året har en underhållsplan tagits fram som kommer att bidra till att styrelsen på ett bättre sätt kan planera det underhåll som krävs. Styrelsen har beslutat att renovera tvättstugan med tillhörande lokaler under våren 2021. Golv och väggar ska målas.

I samtliga trapphus har belysningen bytts ut från källare till vindar.

Nya anslagstavlor har satts upp i alla trapphus.

Nya nummerskyltar har satts upp över portarna.

Åtgärder pga. olycksrisk har vidtagits för att förhindra att obehöriga går upp på garagetaken.

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
Ny trappbelysning	2020

Förvaltningsavtal:

El	Nordic Green Energy AB
Elnät	Ellevio AB
Vatten	Nynäshamns Kommun
Avfallshantering	SRV Återvinning AB
Bredband & TV	Com hem AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Vaktmästare	Göran Pettersson
Lokalvårdare	Ingela Fagerlund

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 25 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 25 st. Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f n 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f n 476 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, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 26 augusti 2020 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Göran Pettersson	Ordförande	2 år
Lisa Rakelsdotter	Ledamot	1 år
Johan Söderlund	Ledamot	2 år

Esra Siljemyr	Suppleant	1 år
Lillian Silfverduk	Suppleant	1 år

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision AB	Ordinarie revisor
Yvonne Nilsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Weine Ekström
Thomas Hjerpe

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Corona-pandemin har präglat samhället under året och så även vår förening. Under våren hölls styrelsemöten utomhus. Föreningsstämman som senarelades till den 26:e augusti hölls också utomhus. Under hösten har vi haft digitala möten.

Föreningsstämman tog beslut om nya stadgar som trädde i kraft 20-11-02.

Nya trivselregler och informationsblad till lägenhetspärmerna delades ut till samtliga medlemmar i november.

Styrelsens ledamöter har under verksamhetsåret deltagit i flera utbildningar som Bostadsrätterna erbjuder sina medlemmar.

Årets städdagar genomfördes med god anslutning. På städdagen i oktober hyrdes en container in och vi rensade alla källargångar, vindsutrymmen och andra lokaler från en mängd kvarlämnade föremål som tog plats och framför allt utgjorde en brandrisk.

Fastighetsbyrån var här och bjöd på grillkorv och när städdagen var avslutad var containern så gott som full. Några medlemmar kunde kasta eget skräp innan det var stopp.

Sedan augusti 2020 får alla medlemmar ett informationsblad en gång/månad med viktig information om vad som händer i föreningen.



I december månad tog styrelsen ett beslut om att renovera föreningens gym-lokal. För att hålla kostnaderna nere utförs allt arbete av medlemmar och endast materialet bekostas av föreningen. När lokalen under våren -21 står färdig förväntar vi oss att det ska bli en trevlig mötesplats för våra medlemmar.

Föreningens ekonomi

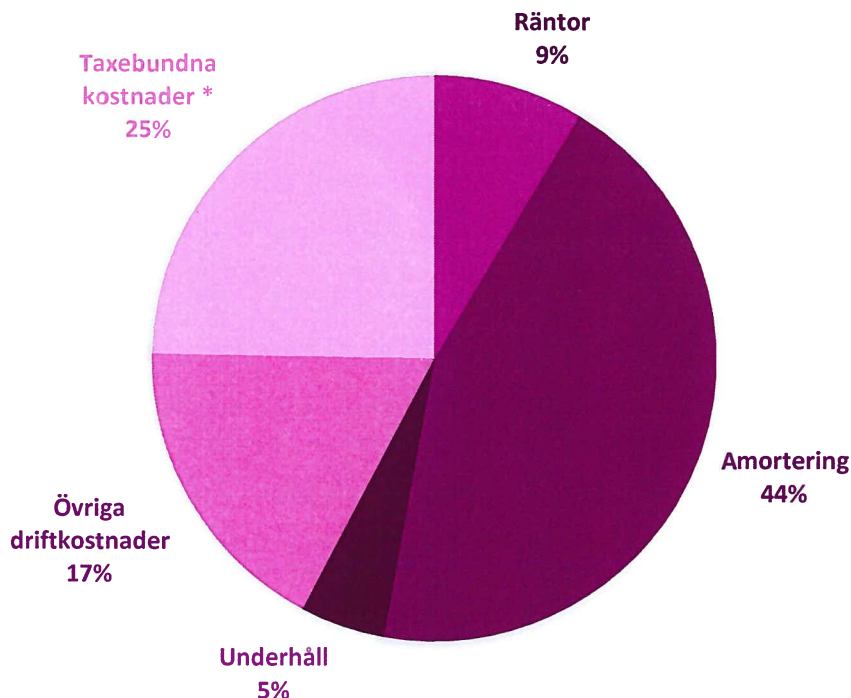
Styrelsens ekonomiska arbete syftar till att bereda medlemmarna boende till så låg kostnad som möjligt samtidigt som fastighetens framtida värde säkerställs. En god ekonomi som tål framtida utmaningar i form av både planerat och oplanerat underhåll samtidigt som medlemmarna kan vara trygga med en stabil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

Föreningens låneskuld vid utgången av 2020 var 4 930 950 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 736 kr/kvm.

UTGIFTSFÖRDELNING



* Fastighetsel inkl. uppvärmning, vatten och avfallshantering.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Årsavgifter bostadsrätter, kr/kvm	736	736	736
Sparande*	153	143	225
Driftkostnader, kr/kvm	371	374	292
Fastighetsel inkl. uppvärmning	127	145	120
Vatten	80	76	76
Räntekostnader kr/kvm	84	90	91
Avskrivning, kr/kvm	201 771	210 781	210 781
Fastighetslån kr/kvm	3 770	4 199	4 229
Genomsnittlig låneränta, %	2,19%	2,27%	2,29%
Fond för yttre underhåll	177	196	196
Nettoomsättning	1 004	995	993
Resultat efter finansiella poster	-2	-24	83

*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Medlems insatser	Yttre underhållsfond	Ansamlad Förlust
Belopp vid årets början	27 025	196 198	-269 611
Disposition enl. årsstämmobeslut			
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-18 999	18 999
Årets resultat			-2 287
Belopp vid årets slut	27 025	177 199	-252 899

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-250 612
Årets resultat	-2 287
Totalt	-252 899
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	308 000
Balanseras i ny räkning	-560 899
Summa	-252 899

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





Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 004 030	994 532
Övriga rörelseintäkter	3	3 732	-
Summa rörelseintäkter		1 007 762	994 532
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-484 789	-489 364
Övriga externa kostnader	5	-116 684	-54 871
Arvode och personalkostnader	6	-97 519	-145 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-201 771	-210 781
Summa rörelsekostnader		-900 763	-900 457
Rörelseresultat		106 999	94 075
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 286	-118 210
Resultat efter finansiella poster		-2 287	-24 135
Resultat före skatt		-2 287	-24 135
Skatt		0	0
Årets resultat		-2 287	-24 135



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 356 927	4 539 002
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 674	22 370
Summa materiella anläggningstillgångar		4 359 601	4 561 372
Summa anläggningstillgångar		4 359 601	4 561 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	16 209
Skattefordringar		50 090	28 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 195	43 195
Summa kortfristiga skulder		93 285	74 884
<i>Kassa och bank</i>		639 379	971 668
Summa omsättningstillgångar		732 664	1 046 552
SUMMA TILLGÅNGAR		5 092 265	5 607 924



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 025	27 025
Fond för yttre underhåll		177 199	196 198
Summa bundet eget kapital		204 224	223 223
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-250 612	-245 476
Årets resultat		-2 287	-24 135
Summa ansamlad förlust		-252 899	-269 611
Summa eget kapital		-48 675	-46 388
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	11,14	1 775 737	1 777 431
Summa långfristiga skulder		1 775 737	1 777 431
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	12,14	3 155 213	3 714 409
Förskott från kunder		7 812	-
Leverantörsskulder		68 903	31 509
Övriga kortfristiga skulder		5 173	4 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	128 102	126 487
Summa kortfristiga skulder		3 365 203	3 876 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 092 265	5 607 924



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 287	-24 135
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	201 771	210 781
	199 484	186 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 484	186 646
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-23 439	-11 621
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	52 556	63 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	228 601	238 795
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-560 890	-39 448
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 890	-39 448
Årets kassaflöde	-332 289	199 347
Likvida medel vid årets början	971 668	772 321
Likvida medel vid årets slut	639 379	971 668



Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

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 arbeten 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.



Inkomst- fastighetsskatt

Inkomstskatt

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/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1945. Föreningen betalar full lägenhetsavgift.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivnings principer 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	962 880	956 432
Hyror, garage	32 200	31 200
Övriga hyror	8 950	6 900
Summa	1 004 030	994 532

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelse-/pantnotering/kravavgifter	3 732	-
Summa	3 732	-



Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighets- och trädgårdsskötsel	17 665	-
Reparationer	3 818	53 639
Underhåll	61 022	18 999
El	166 710	190 117
Vatten	104 162	99 746
Sophämtning	42 863	18 888
Fastighetsförsäkring	34 675	34 254
KabelTV, Bredband	18 543	37 200
Fastighetsskatt	35 331	26 400
Övriga kostnader	-	10 121
Summa	484 789	489 364

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningsaktiviteter	3 029	565
Revision	13 125	16 431
Förvaltningskostnader	39 753	-
Redovisningstjänster	-	10 875
Övriga förvaltningskostnader	5 431	1 800
Upprättande av underhållsplan	30 000	-
Bankkostnad	4 610	2 207
Övriga kostnader	20 736	22 993
Summa	116 684	54 871

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner	48 975	75 900
Styrelsearvoden	33 025	40 000
Sociala avgifter	14 771	29 541
Övriga personalkostnader	748	-
Summa	97 519	145 441

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	182 075	181 810
Inventarier, verktyg och installationer	19 696	28 971
Summa	201 771	210 781



Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	6 870 085	6 870 085
Vid årets slut	6 870 085	6 870 085
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 331 083	-2 149 273
-Årets avskrivning	-182 075	-181 810
Vid årets slut	-2 513 158	-2 331 083
Redovisat värde vid årets slut	4 356 927	4 539 002
<i>Taxeringsvärde</i>	8 800 000	8 800 000
Bostäder	3 240 000	3 240 000
Summa taxeringsvärde	12 040 000	12 040 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	578 496	578 496
Vid årets slut	578 496	578 496
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-556 126	-527 155
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-19 696	-28 971
Vid årets slut	-575 822	-556 126
Redovisat värdet vid årets slut	2 674	22 370

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV/Bredband	4 678	4 654
Ekonomisk förvaltning	11 263	-
Fastighetsförsäkring	27 254	25 590
Redovisat värdet vid årets slut	43 195	30 244



Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek, ränta 2,93 %, ffd 2026-12-01	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek, ränta 1,25 %, ffd 2025-09-30	675 737	677 431
Redovisat värdet vid årets slut	1 775 737	1 777 431

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Stadshypotek, ränta 1,65 %, ffd 2021-03-02	380 464	384 740
Stadshypotek, ränta 1,65 %, ffd 2021-03-02	338 964	342 688
Stadshypotek, ränta 1,65 %, ffd 2021-03-02	1 031 250	1 042 250
Stadshypotek, ränta 1,65 %, ffd 2021-03-02	1 053 250	1 064 250
Stadshypotek, ränta 4,53 %, ffd 2021-12-01	351 285	355 053
Stadshypotek lösen lån	-	525 428
Redovisat värde vid årets slut	3 155 213	3 714 409

Av föreningens lån förfaller 3 155 213 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen elkostnad	20 034	16 307
Upplupen revisionskostnad	10 000	10 000
Upplupen räntekostnad	7 532	8 666
Förskottsaviserade hyror och avgifter	85 969	91 514
Övriga upplupna kostnader	4 567	-
Redovisat värdet vid årets slut	128 102	126 487

Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 705 750	5 705 750
	5 705 750	5 705 750

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Nynäshamn 2021- 03-31

Göran Pettersson
Styrelseordförande

Lisa Rakelsdotter

Johan Söderlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige 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 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 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 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.

Anmärkning

Föregående års föreningsstämman har inte hållits inom stadgeenlig tid om sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala den 7 / 4 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor