

Årsredovisning 2017

Brf Smälänningen

Org. 716416-4860

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Maria Prästgårdsgata 2A, 118 52 STOCKHOLM
styrelsen@brfsmalanningen.se
www.brfsmalanningen.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)
Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se
www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Brf Smälänningen äger och förvaltar fastigheten Småland 8, vars taxeringsvärde 2016 uppgick till 48 600 000, varav markvärdet utgjorde 36 000 000.

Föreningens fastighet, består av sex stycken flerbostadshus på adress Fredmansgatan 7/9 A samt Maria prästgårdsgata 2 B/4. Fastigheterna byggdes i olika omgångar under 1850-talets mitt och har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 378 kvm.

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

- 1 rum, 27 st
- 2 rum, 20 st
- 3 rum, 5 st
- 4 rum, 1 st
- 6 rum, 1 st

Av dessa lägenheter är 52 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 9 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering	2012-2013
Ommålning tak	2012
Byte/renovering entré portar	2015

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med Delagott. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-30. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 66 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 69. Under året har 5 överlåtelser skett samt 1 upplåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-31 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Murray	ledamot/ordf.
Palle Hejll	ledamot/kassör
Cecilia Andersson	ledamot/sekr.
Richard Lewinson	ledamot
Albin Axén	ledamot
Mårten Tollander	suppleant
Teijo Neimisto	suppleant

Till **revisor** i föreningen omvaldes auktoriserade revisorn Per Engzell med Johan Lovén som suppleant.

Valberedningen består av Tobias Grönberg.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året renoverat de flesta av fastighetens fönster, samt bytt ut hälften av planteringskärlen. Det har även garantiarbete för takbehandling. Fönsterrenoveringen har finansierats med hjälp av ett nyupptaget lån.

Föreningen har även genomfört en OVK-besiktning, samt en inspektion av miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Under året har föreningen upplåtit en av föreningens tidigare hyresrätter som bostadsrätt.

Föreningen har även beslutat om att debitera avgift för andrahandsuthyrning- pant- och överlåtelseavgifter fr.o.m januari 2018.

Föreningens resultat för år 2017 är - 2 354 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -5 Kkr. Den stora förändringen mellan året kan förklaras med att föreningen haft höga kostnader på grund av fönsterrenovering.

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmning och den har under år 2017 minskat till 419 Kkr från 433 Kkr 2016.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 166 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -2 188 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med 2 188 Kkr. Anledningen till underskottet beror på föreningens höga underhållskostnader för året, som uppgår till 2 427. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 3 292 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en bostadsrätt som har inbringat 3 450 Kkr. Föreningen har även tagit upp ett nytt lån om 2 Mkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Fönsterrenovering
Ny underhållsplan som sträcker sig 20 år

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	Kostnad/Kkr.
Digital bokning av tvättstuga	20
Spolning stammar	50
Installation av ventilation för radon	35
Övrigt	45

13

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 473 576	13 510 793	105 000	-4 394 040	-4 555	13 690 774
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			35 000	-35 000		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-4 555	4 555	
Upplåtelser	61 108	3 388 892				3 450 000
Kapitaltillskott						0
Årets resultat					-2 353 965	-2 353 965
Belopp vid årets utgång	4 534 684	16 899 685	140 000	-4 433 595	-2 353 965	14 786 809

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	1 456	1 462	1 389	1 355	1 298
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 354	-5	29	-385	-611
Soliditet, %	75,49	83,07	83,17	84,59	85,90
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	562	557	546	546	508
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 995	1 135	1 135	1 044	908
Lån per kvm total yta	1 887	1 048	1 048	964	881
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	2 010	2 032	2 032	2 031	2 031
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,78	1,40	1,66	2,52	2,50
Fastighetens belåningsgrad, % **	29,0	16,0	16,0	13,0	13,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 433 595
Årets resultat	-2 353 965
	<hr/>
	-6 787 560
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	35 000
I ny räkning överföres	-6 822 560
	<hr/>
	-6 787 560

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

19

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 417 051	1 412 048
Övriga rörelseintäkter	3	38 518	49 700
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 455 569	1 461 748
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 358 734	-1 085 199
Övriga externa kostnader	5	-200 352	-120 087
Personalkostnader	6	-56 689	-58 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 455	-167 956
Summa rörelsens kostnader		-3 782 230	-1 431 461
Rörelseresultat		-2 326 661	30 287
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-28	257
Räntekostnader		-27 276	-35 099
Summa finansiella poster		-27 304	-34 842
Resultat efter finansiella poster		-2 353 965	-4 555
Årets resultat		-2 353 965	-4 555

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 506 616	15 671 071
Installationer	8	14 000	16 000
Summa materiella anläggningstillgångar		15 520 616	15 687 071
Summa anläggningstillgångar		15 520 616	15 687 071
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 556	6 240
Aktuell skattefordran		0	1 199
Övriga fordringar		36 995	49 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 894	89 206
Summa kortfristiga fordringar		126 445	146 286
Kassa och bank		3 939 763	648 151
Summa omsättningstillgångar		4 066 208	794 437
SUMMA TILLGÅNGAR		19 586 824	16 481 508

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 434 369	17 984 369
Yttre fond	140 000	105 000
Summa bundet eget kapital	21 574 369	18 089 369
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 433 595	-4 394 040
Årets resultat	-2 353 965	-4 555
Summa fritt eget kapital	-6 787 560	-4 398 595
Summa eget kapital	14 786 809	13 690 774
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	4 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder	4 500 000	2 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	78 885	102 693
Aktuell skatteskuld	1 386	0
Övriga skulder	26 415	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 193 329	178 041
Summa kortfristiga skulder	300 015	290 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 586 824	16 481 508

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 326 661	30 287
Avskrivningar	166 455	167 956
Erhållen ränta mm	-28	257
Erlagd ränta	-27 276	-35 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 187 510	163 401
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	2 684	-243
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	15 958	-22 846
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-23 808	77 758
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	34 288	-55 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 158 388	162 360
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	61 108	0
Upplåtelseavgifter	3 388 892	0
Upptagna långfristiga lån	2 000 000	2 500 000
Amortering långfristiga lån	0	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 450 000	0
Förändring av likvida medel	3 291 612	162 360
Likvida medel vid årets början	648 151	485 791
Likvida medel vid årets slut	3 939 763	648 151

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Inventarier	20 %

Finansiella instrument

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 315 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Hysesintäkter bostäder	163 593	185 559
	Årsavgifter bostäder	1 253 421	1 226 125
	Övriga intäkter	37	364
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 417 051	1 412 048

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Utdelning Brandkontoret	38 518	49 700
	Summa övriga rörelseintäkter	38 518	49 700
Not 4	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel inkl snöröjning	59 139	63 757
	Städning	51 097	57 671
	Reparationer och underhåll	2 426 768	129 107
	Fastighetsel	34 770	33 747
	Fjärrvärme	418 903	433 317
	Vatten och avlopp	59 454	56 534
	Sophämtning	32 380	39 146
	Bredband	64 800	64 800
	Kabel-TV	14 267	13 950
	Försäkringspremier	51 843	50 644
	Fastighetsskatt/avgift	72 325	69 740
	Övriga driftskostnader	72 988	72 786
	Summa driftkostnader	3 358 734	1 085 199
Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Ekonomisk förvaltning	62 545	58 844
	Revisionsarvode	16 500	14 250
	Konsultarvoden	53 087	27 920
	IT-tjänster	463	388
	Bankkostnader	2 044	2 141
	Övriga försäljningskostnader	50 200	0
	Serviceavgifter till brf organisationer	4 997	4 950
	Övriga externa kostnader	10 516	11 594
	Summa övriga externa kostnader	200 352	120 087
Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	44 800	44 300
	Sociala avgifter	11 889	13 919
	Summa	56 689	58 219

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 500 786	17 500 786
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 500 786	17 500 786
	Ingående avskrivningar	-1 829 715	-1 665 260
	Årets avskrivningar	-164 455	-164 455
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 994 170	-1 829 715
	Utgående redovisat värde	15 506 616	15 671 071
	Redovisat värde byggnader	13 585 716	13 750 171
	Redovisat värde mark	1 920 900	1 920 900
	Summa redovisat värde	15 506 616	15 671 071
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	58 600 000	58 600 000
	varav byggnader:	22 600 000	22 600 000
Not 8	Installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	217 481	217 481
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 481	217 481
	Ingående avskrivningar	-201 481	-197 980
	Årets avskrivningar	-2 000	-3 500
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 481	-201 481
	Utgående redovisat värde	14 000	16 000



NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbet försäkringspremier	43 474	43 474
	Ekonomisk förvaltning	15 440	15 183
	Bredband	16 200	16 200
	FÄstighetskötsel	10 780	10 601
	Övriga förutbetalda kostnader	0	3 748
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 894	89 206

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering efter 5 år	4 500 000	2 500 000
	Summa långfristiga skulder	4 500 000	2 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Nordea	2018-03-19	0,92		1 300 000
Nordea	2018-02-17	0,88		1 200 000
Nordea	2018-05-11	0,52		2 000 000
Summa			0	4 500 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				4 500 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	107 530	98 224
	Upplupna räntor	3 206	1 032
	Upplupna styrelse- och rev.arvoden inkl soc avg	0	16 500
	Upplupen kostnad fjärrvärme o el	66 093	2 958
	Övriga upplupna kostnader	16 500	59 327
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 329	178 041

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 055 000	6 055 000
Summa ställda säkerheter	6 055 000	6 055 000


Stockholm 2018-01-07


Andreas Murray

Albin Axén



Richard Lewison

Cecilia Andersson


Paul Hejll

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2018.

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smälänningen, org.nr 716416-4860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smälänningen för år 2017.

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 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 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 har 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 på fel.

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

Mitt 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 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 finns. 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 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.

A

- 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smålänningen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-03-07



Per Engzell
Auktoriserad revisor