



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Smålandsgården

Årsredovisning 2018

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars-Erik Andersson	Ledamot
Kerstin Fors	Ledamot
Lea Kumpulainen	Ledamot
Thomas Lundgren	Ledamot

Magdalena Akke	Suppleant
Kiki Lindell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Westberg	Ordinarie Extern	Mazars SET Revisionsbyrå AB
Fredrik Danielsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Kerstin Larsson
Anna Widstrand

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-23. Nya stadgar (2:a beslut).
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-03. Nya stadgar (1:a beslut).

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SANKT THOMAS 36	1983	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

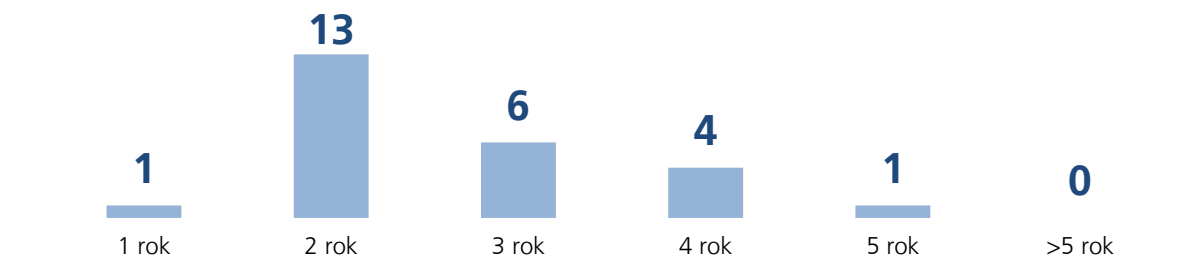
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 991 m², varav 1 991 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
P-platser under tak
Tvättstuga
Klädvårdsrum
Sophus (källsortering)

Kommentar

Byggd 1953: godtagbart skick, men inte mer
Föreningen hyr 9 p-platser av Malmö Nation

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entreparti, trapphus	2018	Omlackering/Ommålning
Tvättstugan	2018	Byte av tvättmaskin, torkskåp
Utvändig ommålning fönster, balkongdörrar	2018	Våningsplan 1-5
Rengöring balkonger	2017	borstning bjälklagskanter, påstrykning algfritt
Takreovering	2017	Nya takpannor, nya takfönster, ny plåtbeklädnad (aluminium), byte av hängrännor, stuprör (aluminium)
Utvändig ommålning	2017	Fönster, balkongdörrar våningsplan 6
Byte av expansionskärl	2017	
Byte av värmväxlare , regulatorer mm	2015	
Tvättstugan	2015	Byte av torktumlare
Omlackering	2013 - 2014	Entréparti mot gatan
Ommålning	2013	Källarutrymmen
OVK	2013 - 2014	
Fönstermålning	2010	Våningsplan 6 och b.v. endast mot gatan
Ny central frånluftsfläkt	2009	
Nytt entreparti av trä mot gården	2009	Utformning anpassad till huvudentrén
Nytt expansionskärl	2009	
Nya ställdon för VV- och värmereglering	2009	
Spolning av avloppsrör	2009	
Nya stuprörsanslutningar	2008	Endast gatusidan
Tvättstugan	2008	Nya tvättmaskiner
Nya fönster (isolerglas)	2007	7 fönster på översta våningsplanet
Nytt bastuaggregat	2006	Ommålning, nytt golv i bastutoaletten
Cykelställ under tak	2002	Tillbyggt
Innergård	2002	Nyplanteringar
Omputsning av fasad	2000 - 2001	Omfogning av tegelfasad
Renovering av balkonger	2000 - 2001	Inklusive nya räcken
Nytt hissmaskineri	1996	
Partiellt rörstambyte	1983	Kompletterande stamspolning
Elstambyte	1983	Ombyggd mätarcentral 2003
Omläggning av tak	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lysrörsarmaturer	2018	Utbyte
Avlopp	2018	Rensning av stammar
OVK	2019	
Porttelefon	2019	Systembyte
Dagvattenrör	2020	Relining
Radiatorer	2020	Översyn/byte
Trapphus	2020	Byte av elledningar
Tak	2021	Mossbekämpning
Sophus	2022	Ommålning
Tvättstuga, mangelrum	2022	Ommålning
Hissrenovering	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	comhem.se
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hemsida:	www.smalandsgarden.bostadsratterna.se
Hiss	Otis AB

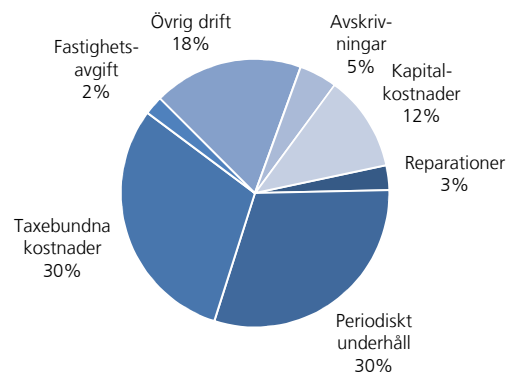
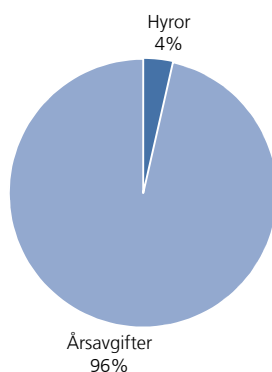
Föreningens ekonomi

Amortering 200.000 kr gjordes i oktober. Ett av 3-månaderslånen (2.7 milj) omförhandlades i mars till ett 5-årslån till en ränta av 1.63 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 600 126	1 175 078
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 132 544	1 099 678
Finansiella intäkter	1 700	48
Minskning kortfristiga fordringar	550	6 441
Ökning av långfristiga skulder	0	1 973 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	310 715
	1 134 794	3 389 882
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 240 682	2 819 354
Finansiella kostnader	171 190	145 481
Minskning av långfristiga skulder	227 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	266 521	0
	1 905 394	2 964 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	829 526	1 600 126
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-770 600	425 047

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utvändig ommålning av fönster och balkongdörrar våningsplan 1-5.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	532	532	530
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 445	5 559	4 568	4 581
Elkostnad/m ² totalyta	50	54	47	55
Värmekostnad/m ² totalyta	134	132	131	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	20	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	73	70	88
Soliditet (%)	0	0	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-345	-1 932	136	-71
Nettoomsättning (tkr)	1 131	1 100	1 099	1 097

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 991 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	954 826	0	0	954 826
Fond för yttre underhåll	190 000	95 000	-804 902	899 902
S:a bundet eget kapital	1 144 826	95 000	-804 902	1 854 728
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 503 729	-95 000	-1 127 340	-281 389
Årets resultat	-344 761	-344 761	1 932 242	-1 932 242
S:a ansamlad förlust	-1 848 490	-439 761	804 902	-2 213 631
S:a eget kapital	-703 664	-344 761	0	-358 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-344 761
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 408 729
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-95 000</u>
summa balanserat resultat	-1 848 490

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>190 000</u>
att i ny räkning överförs	-1 658 490

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 130 536	1 099 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 008	0
Summa rörelseintäkter		1 132 544	1 099 678
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 080 129	-2 574 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 729	-181 424
Personalkostnader	Not 6	-63 825	-63 300
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-67 133	-67 133
Summa rörelsekostnader		-1 307 815	-2 886 487
RÖRELSERESULTAT		-175 271	-1 786 809
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 700	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 190	-145 481
Summa finansiella poster		-169 490	-145 433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-344 761	-1 932 242
ÅRETS RESULTAT		-344 761	-1 932 242

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 496 169	9 563 302
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 496 169	9 563 302
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 498 969	9 566 102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	914 852	1 686 002
Summa kortfristiga fordringar		914 852	1 686 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		914 852	1 686 002
SUMMA TILLGÅNGAR		10 413 821	11 252 103

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 13	190 000	899 902
Summa bundet eget kapital		1 144 826	1 854 728
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 503 729	-281 389
Årets resultat		-344 761	-1 932 242
Summa fritt eget kapital		-1 848 490	-2 213 631
SUMMA EGET KAPITAL		-703 664	-358 903
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 813 496	11 040 496
Summa långfristiga skulder		10 813 496	11 040 496
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	27 000	27 000
Leverantörsskulder		73 271	366 916
Övriga skulder		739	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	202 979	176 594
Summa kortfristiga skulder		303 989	570 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 413 821	11 252 103

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	167 år	167 år
Fasad	167 år	167 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 090 133	1 058 383
Hyror parkering	40 420	41 280
Öresutjämning	-17	15
	1 130 536	1 099 678

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	2 008	0
	2 008	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Hissbesiktning	2 395	1 980
	Gemensamma utrymmen	325	284
	Garage	49 356	91 152
	Serviceavtal	3 626	3 496
	Förbrukningsmateriel	3 616	4 580
	Brandskydd	1 198	0
	Fordon	0	486
		60 516	101 978
	Reparationer		
	Tvättstuga	39 805	0
	Entré/trapphus	0	578
	Lås	300	0
	VVS	0	9 781
	Elinstallationer	0	2 111
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 073	0
	Hiss	2 131	0
		44 309	12 470
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	212 000	298 176
	Tvättstuga	43 625	0
	VVS	193 250	74 624
	Tak	0	1 428 750
	Balkonger/altaner	0	135 491
		448 875	1 937 041
	Taxebundna kostnader		
	El	98 616	108 373
	Värme	267 009	261 939
	Vatten	46 266	43 583
	Sophämtning/renhållning	35 588	31 762
		447 479	445 656
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 001	23 435
	Kabel-TV	21 524	21 175
		45 525	44 610
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 425	32 875
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 080 129	2 574 630
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
	Föreningskostnader	388	0
	Styrelseomkostnader	322	568
	Fritids- och trivselkostnader	2 455	2 523
	Förvaltningsarvode	54 823	52 834
	Administration	946	24 990
	Konsultarvode	22 814	85 619
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 440
		96 729	181 424

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 400	35 000
	Löner	14 400	14 964
	Sociala kostnader	13 025	13 336
		63 825	63 300
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	52 690	52 690
	Förbättringar	14 443	14 443
		67 133	67 133
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 800 858	11 800 858
	Utgående anskaffningsvärde	11 800 858	11 800 858
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 237 556	-2 170 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 133	-67 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 304 689	-2 237 556
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 496 169	9 563 302
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	16 400 000	16 400 000
		35 200 000	35 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	35 200 000
		35 200 000	35 200 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 000	85 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 000	85 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 000	-85 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 000	-85 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 155	6 155
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 155	6 155
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 155	-6 155
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 155	-6 155
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	9 257	9 257
	Skattefordran	76 069	76 619
	Klientmedel hos SBC	425 814	1 198 092
	Placeringskonto hos SBC	403 712	402 034
		914 852	1 686 002

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	899 902	804 902
	Reservering enligt stadgar	95 000	95 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-804 902	0
	Vid årets slut	190 000	899 902

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,400 %	1 330 365	1 530 365	Rörligt
	Handelsbanken	1,400 %	2 197 881	2 197 881	Rörligt
	Handelsbanken	1,630 %	2 700 000	2 700 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,870 %	2 612 250	2 639 250	2020-09-01
	Handelsbanken	1,400 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		10 840 496	11 067 496	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 000	-27 000	
			10 813 496	11 040 496	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 705 496 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 074 300	11 074 300

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	70 400	45 400
	Sociala avgifter	20 549	14 265
	Ränta	20 385	22 883
	Avgifter och hyror	91 645	94 046
		202 979	176 594

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LUND den 26 / 3 2019



Lars-Erik Andersson
Ledamot



Kerstin Fors
Ledamot



Lea Kumpulainen
Ledamot



Thomas Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2019



Hans Westberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smålandsgården
Org. nr 716407-1420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smålandsgården för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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.
- 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

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 Brf Smålandsgården för år 2018 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 Brf Smålandsgården 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.

Lund 2019- 03-26



Hans Westberg
Auktoriserad revisor