

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Småland 18

Org.nr 716419-8264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Småland 18 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 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 Brf Småland 18 för räkenskapsåret 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 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, 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 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.

Uppsala 2019-05-07



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2018

BRF SMÅLAND 18
716419-8264

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-02-02.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Småland 18 på adressen Björngårdsgatan 9B i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 1 145 kvm och 1 lokal om 45 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl-Johan Wennberg	Kassör
Allan Gustafsson	Ordförande
Joakim Lögdström	Fastighetsansv
Kajsa Zetterholm	Webb
Olga Sahlén	Sekreterare
Pierre Molin	Fastighetsansv

Valberedning

Martin Boman och Hanna Wennberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018 Renovering av trapphus och investering av nya lägenhetsdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av trapphus samt byte av lägenhetsdörrar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	935 884	927 444	919 556*	922 610*
Resultat efter fin. poster	-239 174	215 920	-58 004	-898 796
Soliditet, %	78	79	79	80
Kassalikviditet %	242	292	205	3
Yttre fond	621 487	405 567	312 000	233 000
Taxeringsvärde	31 189 000	31 189 000	31 189 000	26 452 000
Bostadsyta, kvm	1 145	1 145	1 145	1 145
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	663	657	653	655
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 910	9 276	9 373	8 649
Genomsnittlig skuldränta, %	0,62	0,59	1,48	2,46

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

* Nettoomsättning för år 2016 och 2015 har justerats i årsredovisningen då föregående års årsredovisning innehöll felaktiga siffror.

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	41 952 544	-	-	41 952 544
Upplåtelseavgifter	131 207	-	-	131 207
Fond, yttre underhåll	405 567	-	215 920	621 487
Direkt kapitaltillskott	497 515	-	-	497 515
Balanserat resultat	-1 982 748	215 920	-215 920	-1 982 748
Årets resultat	215 920	-215 920	-239 174	-239 174
Eget kapital	41 220 005	0	-239 174	40 980 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 982 748
Årets resultat	<u>-239 174</u>
Totalt	-2 221 923

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	93 567
Att från yttre fond i anspråk ta	-302 550
Balanseras i ny räkning	<u>-2 012 940</u>
	-2 221 923

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	935 884	927 444
Rörelseintäkter		2 079	47 056
Summa rörelseintäkter		937 963	974 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-787 114	-401 681
Övriga externa kostnader	7	-76 143	-64 615
Personalkostnader	8	-3 996	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 668	-224 495
Summa rörelsekostnader		-1 108 922	-695 785
Rörelseresultat		-170 958	278 715
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-68 216	-62 792
Summa finansiella poster		-68 216	-62 795
Resultat efter finansiella poster		-239 174	215 920
Årets resultat		-239 174	215 920

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	51 564 904	50 972 281
Maskiner och inventarier	11	218 239	248 131
Pågående projekt		18 750	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		51 801 893	51 220 412
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		51 801 893	51 220 412
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 073	71
Övriga fordringar	12	345	73 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 843	14 659
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		53 261	87 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		737 736	756 154
<i>Summa kassa och bank</i>		737 736	756 154
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		790 997	843 977
Summa tillgångar		52 592 890	52 064 389

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 581 266	42 581 266
Fond för yttre underhåll		621 487	405 567
Summa bundet eget kapital		43 202 753	42 986 833
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 982 748	-1 982 748
Årets resultat		-239 174	215 920
Summa fritt eget kapital		-2 221 923	-1 766 828
Summa eget kapital		40 980 830	41 220 005
Avsättningar			
Avsättningar		12 713	8 202
Summa avsättningar		12 713	8 202
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	11 273 063	10 546 963
Summa långfristiga skulder		11 273 063	10 546 963
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		73 900	73 900
Leverantörsskulder		51 616	71 732
Skatteskulder		59 560	58 525
Övriga kortfristiga skulder		4 417	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	136 791	85 062
Summa kortfristiga skulder		326 284	289 219
Summa eget kapital och skulder		52 592 890	52 064 389

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	756 154
Resultat efter finansiella poster	-239 174
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	241 668
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 494
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 562
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 065
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	74 121
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-823 150
Kassaflöde från investeringar	-823 150
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	4 511
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	726 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	730 611
Årets kassaflöde	-18 418
Likvida medel vid årets slut	737 736

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Småland 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,66 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	256 732	254 964
Årsavgifter, bostäder	679 152	672 480
Summa	935 884	927 444

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktningkostnader	4 666	1 411
Städning	32 028	33 427
Trädgårdsarbete	3 200	2 438
Övriga serviceavtal	3 511	3 439
Summa	43 405	40 715

Not 4, Reparationer	2018	2017
Planerade underhåll	302 550	0
Reparationer	87 797	33 654
Summa	390 347	33 654

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	51 257	38 592
Sophämtning	34 354	32 102
Uppvärmning	178 509	173 345
Vatten	23 884	22 842
Summa	288 004	266 881

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	1 424	1 424
Fastighetsförsäkringar	29 853	25 322
Fastighetsskatt	29 945	29 615
Kabel-TV	4 136	4 070
Summa	65 358	60 431

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Arvode ekonomisk förvaltning	32 714	31 887
Bankkostnader	20 108	3 769
Extrarebitering förvaltn.	261	0
Förbrukningsinventarier	0	9 963
Förbrukningsmaterial	2 919	1 585
Postbefordran	0	740
Revisionsarvoden	12 813	11 875
Övriga externa kostnader	3 388	857
Övriga förvaltningskostnader	3 940	3 940
Summa	76 143	64 615

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Styrelsearvoden	3 996	4 995
Summa	3 996	4 995

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 177	62 566
Övriga räntekostnader	39	226
Summa	68 216	62 792

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	51 783 539	51 783 539
Årets inköp	804 400	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 587 939	51 783 539
Ingående ackumulerad avskrivning	-811 258	-626 266
Årets avskrivning	-211 776	-184 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 023 034	-811 258
Utgående restvärde enligt plan	51 564 904	50 972 281
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 436 125</i>	<i>26 436 125</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 182 000	13 182 000
Taxeringsvärde mark	18 007 000	18 007 000
Summa	31 189 000	31 189 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	424 958	333 933
Inköp	0	91 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	424 958	424 958
Ingående ackumulerad avskrivning	-176 827	-137 324
Avskrivningar	-29 892	-39 502
Utgående ackumulerad avskrivning	-206 719	-176 827
Utgående restvärde enligt plan	218 239	248 131

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	345	29 294
Övriga fordringar	0	43 799
Summa	345	73 093

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	356	0
Förvaltning	8 121	0
Kabel-TV	1 020	0
Vatten	64	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 282	14 659
Summa	23 843	14 659

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
SEB	2019-07-28	0,88 %	3 955 113	4 029 013
SEB	2019-08-28	0,83 %	1 625 000	1 625 000
SEB	2019-10-28	0,75 %	682 500	682 500
SEB	2020-07-28	0,69 %	4 284 350	4 284 350
SEB	2020-07-28	0,75 %	800 000	0
Summa			11 346 963	10 620 863
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			73 900	73 900


Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	10 856	0
Förutbetalda avgifter/hyror	96 270	71 828
Sophämtning	1 968	0
Uppvärmning	24 485	0
Utgiftsräntor	3 212	1 648
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 586
Summa	136 791	85 062

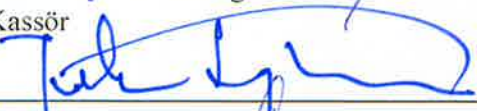
Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	11 403 000	10 749 000
Summa	11 403 000	10 749 000


Underskrifter

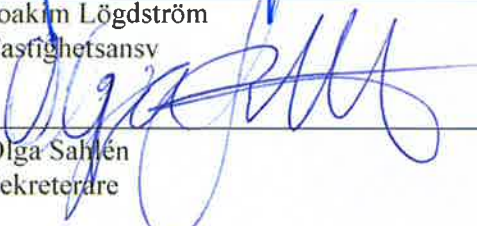
Stockholm, 2019 - 05 - 03
Ort och datum



Carl-Johan Wennberg
Kassör


Allan Gustafsson
Ordförande


Joakim Lögdström
Fastighetsansv


Kajsa Zetterholm
Webb


Olga Sahlen
Sekreterare


Pierre Molin
Fastighetsansv

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 07


Niklas Feiff
Revisor