

Årsredovisning för
Brf Smulgubben

769602-0515

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smulgubben, 769602-0515 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheterna bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus med 57 lägenheter samt 3 radhus och 6 parhus med sammanlagt 24 lägenheter. Fastighetens värdeår är 1991. Fastighetsbeteckning, Berthåga 32:1 i Uppsala Kommun.

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa. Ansvarförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8512 kvadratmeter, varav 8035 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 477 kvadratmeter utgör lokalyta. Föreningen upplåter 81 lägenheter med bostadsrätt och 29 garage med hyresrätt.

Gemensamhetsanläggning
Föreningslokal

Lägenhetsfördelning:

1	1 rum och kök
14	2 rum och kök
28	3 rum och kök
14	4 rum och kök
24	5 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fastighetsförvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har utförts av HolkTis AB samt städ av Inspira AB. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Tidigare viktiga händelser historiskt

2016

- Översyn av brandskydd och nytt upplägg för kontinuerliga kontroller i de tre punkthusen.
- Rengöring och översyn av ventilationssystem i radhusen.
- Behandling av mossor på radhustaken.
- Tagit fram skötselbeskrivning och åtgärdsplan för upprustning av trädgårdsytor.

2015

- Ombyggnad/renovering av hissar i husen 251, 253 och 255 har genomförts.
- Renovering/om målning av föreningslokal.



2014

- Entreprenör för sanering av klotter har antagits.
- Avloppsledningar har spolats i de tre punkthusen.

2013

- Radhusens fasader har renoverats och ommålats
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har gjorts i de tre punkthusen.
- En ny och mera användbar underhållsplan har framtagits.
- Yttre avloppsanslutningar till husen 253 och 255 har kontrollerats och åtgärdats
- Ny entreprenör för städning i de tre trapphusen har antagits.

2012

- Ett besvärligt stopp i yttre avlopp från hus 251 har åtgärdats.
- Montering av skydd/hinder mot duvor och kajor på de tre punkthusen.

2011

- De tre punkthusens tak har byggts om från takpannor till plåt, nytt undertak och tilläggsisolering.
- Fortsatt finjustering av förbättrat värme- och återvinningssystem. Ett datasystem för styrning av energisystem har färdigställts under året men med vissa inkörningsproblem.
- Varje lägenhet har försetts med låstubb där lägenhetsinnehavaren kan lägga nyckel till lägenheten utan att själv vara hemma.

2010

- Investering i ett förbättrat värme- och återvinningssystem där återvinningsluften från de tre punkthusen kan producera varmvatten via värmepumpar som i sin tur innebär avsevärt lägre fjärrvärmekostnader.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1999-10-21.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2012-10-18.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen inte haft någon beviljad andrahandsuthyrning under året.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Avtal

TVleverantör, Com Hem

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3-7 ledamöter med 1-3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kjell Folke Lundin	Ordförande
Jonas Erik Engman	Vice ordförande
Lena Maria Cecilia Gök	Sekreterare
Mahmoud Mashouri	Ledamot
Kjell Olof Olofsson	Ledamot
Leif Ingvar Pettersson	Ledamot
Ingrid Linnea Mellin	Ledamot
Martin Amft	Suppleant
Federico Guendel	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor
Lina Jernebring, PWC

Valberedning
Caroline Mahdavi
Kathrin Bengtsson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år
Styrelsen har beslutat att sänka årsavgiften med 7% under 2018. Budgeten visar på ett resultat på 882 100 kronor varav minst 233 720 kronor skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Ny tvättmaskin och mangel i punkthus 253

-Ny ramp till soprum vid punkthus 251

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	110	110
Tillkommande medlemmar	3	1
Avgående medlemmar	-3	-1
Summa	110	110

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

85

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	6 353	6 339	6 287	6 263
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 464	1 237	469	841
Soliditet, %	14	11	10	9
Kassalikviditet, %	248	248	159	133
Underhållsfond, tkr	2 964	2 288	2 470	1 794
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 603	6 918	6 981	7 113
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	748	748	748	748
Genomsnittlig skuldränta, %	2,27	2,65	2,62	2,80
Taxeringsvärde, tkr	77 907	77 907	68 077	68 077

Definitioner av nyckeltal framgår av not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	72 134	679 332	2 287 617	3 002 350	1 236 751	7 278 185
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll						676 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
ny räkning			676 000	560 752	-1 236 751	-676 000
Årets resultat					1 464 006	1 464 006
Belopp vid årets utgång	72 134	679 332	2 963 617	3 563 102	1 464 006	8 742 191

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	3 563 102
årets resultat	1 464 006
Totalt	<hr/> 5 027 108
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	676 000
Totalt	<hr/> 4 351 108

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 353 099	6 338 553
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>6 353 099</u>	<u>6 338 553</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 387 363	-2 379 770
Övriga externa kostnader		-170 643	-161 468
Personalkostnader	4	-112 407	-102 285
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar ^{5,6}		-987 712	-980 972
Summa rörelsekostnad		<u>-3 658 125</u>	<u>-3 624 495</u>
Rörelseresultat		<u>2 694 974</u>	<u>2 714 058</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		260	477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 231 228	-1 477 784
Summa finansiella poster		<u>-1 230 968</u>	<u>-1 477 307</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 464 006</u>	<u>1 236 751</u>
Resultat före skatt		<u>1 464 006</u>	<u>1 236 751</u>
Årets resultat		<u>1 464 006</u>	<u>1 236 751</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	58 738 918	59 719 890
Inventarier, verktyg och installationer	6	61 192	-
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>58 800 110</u>	<u>59 719 890</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseorganisationer	7	3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 803 610</u>	<u>59 723 390</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 520	10 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 400	217 808
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>241 920</u>	<u>228 170</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 830 586	4 174 568
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>3 830 586</u>	<u>4 174 568</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 072 506</u>	<u>4 402 738</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>62 876 116</u>	<u>64 126 128</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 134	72 134
Upplåtelseavgift		679 332	679 332
Fond för yttre underhåll		2 963 617	2 287 617
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 715 083</u>	<u>3 039 083</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 563 102	3 002 350
Årets resultat		1 464 006	1 236 751
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 027 108</u>	<u>4 239 101</u>
Summa eget kapital		<u>8 742 191</u>	<u>7 278 184</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		52 491 571	55 073 869
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>52 491 571</u>	<u>55 073 869</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		567 048	510 928
Leverantörsskulder		211 969	252 209
Skatteskulder		2 847	-
Övriga skulder		8 695	10 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		851 795	1 000 818
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 642 354</u>	<u>1 774 075</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>62 876 116</u>	<u>64 126 128</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	2 694 974	2 714 058
Erhållna räntor	260	477
Erlagda räntor	-1 231 228	-1 477 784
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	990 559	980 972
	<u>2 454 565</u>	<u>2 217 723</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 454 565	2 217 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-13 749	-21 215
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-190 687	220 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 250 129	2 416 703
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-67 932	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 933	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 526 178	-510 928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 526 178	-510 928
Årets kassaflöde	-343 982	1 905 775
Likvida medel vid årets början	4 174 568	2 268 792
Likvida medel vid årets slut	3 830 586	4 174 567

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	91
Fastighetsförbättringar	10
Omläggning tak	25
Målning fasad och fönster	10
Byte fasad	40
Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror	44 495	37 288
Garage och p-platser	293 651	285 952
Årsavgifter	6 013 633	6 013 632
Kravavgift	1 320	1 680
Öresutjämning	-	1
Summa	6 353 099	6 338 553

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	192 731	160 696
Städ	67 028	58 900
Hissbesiktning	8 626	8 539
Övriga fastighetskostnader	100 119	57 953
Reparationer	247 429	280 697
Reparation hissar	15 144	14 228
Ei	383 450	410 433
Fjärrvärme	626 000	657 696

Vatten	271 023	266 292
Sophämtning	96 384	95 913
Fastighetsförsäkring	132 643	129 115
Bredband	11 084	9 499
Kabel-Tv	110 118	108 032
Fastighetsskatt	125 584	121 777
Summa	2 387 363	2 379 770

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	92 700	79 500
Löner	3 750	8 550
Totala löner och ersättningar	96 450	88 050
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 957	14 235
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	112 407	102 285

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	69 858 878	69 858 878
	69 858 878	69 858 878
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-10 138 988	-9 158 016
- Årets avskrivning enligt plan	-980 972	-980 972
	-11 119 960	-10 138 988
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	58 738 918	59 719 890

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	58 107 000	58 107 000
Taxeringsvärde mark:	19 800 000	19 800 000
	77 907 000	77 907 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	76 000 000	76 000 000
Lokaler:	1 907 000	1 907 000
	77 907 000	77 907 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	106 596	106 596
- Nyanskaffningar	67 932	
Utgående anskaffningsvärde	174 528	106 596
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-106 596	-106 596
- Årets avskrivning enligt plan	-6 740	-
Utgående avskrivningar enligt plan	-113 336	-106 596
Utgående redovisat värde	61 192	-

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-12-31	2016-12-31
Insats SBC	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta% 2017-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek 310794	1,51	2021-12-30	153 424	12 613 736	14 767 160
Stadshypotek 315020	1,55	2019-12-30	117 120	11 712 000	11 788 250
Stadshypotek 293697	2,87	2019-04-30	136 304	13 153 288	13 289 592
Stadshypotek 299345	1,67	2020-03-01	160 200	15 579 595	15 739 795
Totalt			567 048	53 058 619	55 584 797
Avgår kortfristig del				-567 048	-510 928
				52 491 571	55 073 869

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

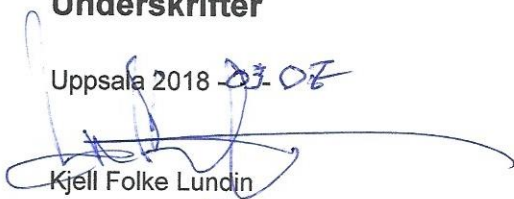
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar Berthåga 32:1	87 590 000	87 590 000
Summa ställda säkerheter	87 590 000	87 590 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Uppsala 2018-03-08



Kjell Folke Lundin



Lena Maria Cecilia Gök



Jonas Erik Engman



Leif Pettersson



Mahmoud Mashouri



Kjell Olof Olofsson



Ingrid Linnea Mellin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-29
örlings Pricewaterhouse Coopers AB



Lina Jernebring

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smulgubben, org.nr 769602-0515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smulgubben för år 2017.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smulgubben för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor