



# Årsredovisning 2018

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](mailto:styrelsen@brfsmalanningen.se)  
[www.brfsmalanningen.se](http://www.brfsmalanningen.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.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 2017, vilken sträcker sig 20 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering	2012-2013
Ommålning tak	2012
Byte/renovering entré portar	2015
Fönsterrenovering	2017

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Delagott. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund 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 69 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 71. Under året har 10 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-03-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Cecilia Andersson	ledamot
Albin Axén	ledamot
Robin Rehndal	ledamot
Tobias Grönberg	ledamot
Anton Danielsson	ledamot
Mårten Tolander	suppleant
Teijo Neimisto	suppleant

Till **revisor** i föreningen omvaldes auktoriserade revisorn Per Engzell.

**Valberedningen** består av Andreas Murray och Johanna Nyström.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Föreningens resultat för år 2018 är -22 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2017 som var -2 354 Kkr. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader under året jämfört med föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är uppvärmning och den har under år 2018 ökat.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av

föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 2 500 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Digital bokning av tvättstuga	20
Installation av ventilation för radon	35
Spolning stammar	50

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

Planerad åtgärd	Kkr
Renovering trapphus	2 000
Övrigt	45

## Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	4 534 684	16 899 685	140 000	-4 433 595	-2 353 965	14 786 809
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			35 000			
Balanseras i ny räkning				-2 388 965	2 353 965	
Årets resultat					-21 532	-21 532
<b>Belopp vid årets utgång</b>	4 534 684	16 899 685	175 000	-6 822 560	-21 532	14 765 277

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	1 490	1 456	1 462	1 389	1 355
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-22	-2 354	-5	29	-385
Soliditet, %	86,57	75,49	83,07	83,17	84,59
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	562	562	557	546	546
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	887	1 995	1 135	1 135	1 044
Lån per kvm total yta	839	1 887	1 048	1 048	964
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	2 010	2 010	2 032	2 032	2 031
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,55	0,78	1,40	1,66	2,52
Fastighetens belåningsgrad, % **	13,0	29,0	16,0	16,0	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	-6 822 560
Årets resultat	-21 532
	<hr/>
	-6 844 092
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	35 000
I ny räkning överföres	-6 879 092
	<hr/>
	-6 844 092

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.

*B*

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 443 707	1 417 051
Övriga rörelseintäkter	3	45 972	38 518
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 489 679</b>	<b>1 455 569</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 114 472	-3 358 734
Övriga externa kostnader	5	-145 426	-200 352
Personalkostnader	6	-60 792	-56 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 240	-166 455
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 492 930</b>	<b>-3 782 230</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 251</b>	<b>-2 326 661</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	-28
Räntekostnader		-18 281	-27 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 281</b>	<b>-27 304</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 532</b>	<b>-2 353 965</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 532</b>	<b>-2 353 965</b>

# BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	15 342 161	15 506 616
Installationer	8	81 584	14 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 423 745</b>	<b>15 520 616</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 423 745</b>	<b>15 520 616</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	3 556
Övriga fordringar		42 059	36 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	87 301	85 894
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>129 360</b>	<b>126 445</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 502 012</b>	<b>3 939 763</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 631 372</b>	<b>4 066 208</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 055 117</b>	<b>19 586 824</b>

## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	21 434 369	21 434 369
Yttre fond	175 000	140 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>21 609 369</b>	<b>21 574 369</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-6 822 560	-4 433 595
Årets resultat	-21 532	-2 353 965
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 844 092</b>	<b>-6 787 560</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 765 277</b>	<b>14 786 809</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	2 000 000	4 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 000 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	85 279	78 885
Aktuell skatteskuld	2 596	1 386
Övriga skulder	0	26 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 201 965	193 329
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>289 840</b>	<b>300 015</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 055 117</b>	<b>19 586 824</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 251	-2 326 661
Avskrivningar	172 240	166 455
Erhållen ränta mm	0	-28
Erlagd ränta	-18 280	-27 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>150 709</b>	<b>-2 187 510</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 556	2 684
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 471	15 958
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	6 394	-23 808
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-16 570	34 288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>137 618</b>	<b>-2 158 388</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-75 369	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-75 369</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	61 108
Upplåtelseavgifter	0	3 388 892
Upptagna långfristiga lån	0	2 000 000
Amortering långfristiga lån	-2 500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>5 450 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-2 437 751</b>	<b>3 291 612</b>
Likvida medel vid årets början	3 939 763	648 151
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 502 012</b>	<b>3 939 763</b>

## 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.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *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	10-20 %
Installationer	10 %

#### *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 1 337 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2018	2017
	Hysesintäkter bostäder	146 496	163 593
	Årsavgifter bostäder	1 264 537	1 253 421
	Övriga intäkter	32 674	37
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 443 707</b>	<b>1 417 051</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Utdelning Brandkontoret	45 972	38 518
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<u>45 972</u>	<u>38 518</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Fastighetsskötsel inkl snöröjning	77 122	59 139
	Städning	53 316	51 097
	Reparationer och underhåll	195 151	2 426 768
	Fastighetsel	39 929	34 770
	Fjärrvärme	432 350	418 903
	Vatten och avlopp	62 454	59 454
	Sophämtning	37 137	32 380
	Bredband	64 800	64 800
	Kabel-TV	14 535	14 267
	Försäkringspremier	43 474	51 843
	Fastighetsskatt/avgift	73 534	72 325
	Övriga driftskostnader	20 670	72 988
	<b>Summa driftkostnader</b>	<u>1 114 472</u>	<u>3 358 734</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Ekonomisk förvaltning	63 792	62 545
	Revisionsarvode	16 875	16 500
	Konsultarvoden	44 270	53 087
	IT-tjänster	0	463
	Bankkostnader	2 020	2 044
	Övriga försäljningskostnader	0	50 200
	Serviceavgifter till brf organisationer	5 082	4 997
	Övriga externa kostnader	13 387	10 516
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>145 426</u>	<u>200 352</u>

## NOTER

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	46 497	44 800
	Sociala avgifter	14 295	11 889
	Summa personalkostnader	<u>60 792</u>	<u>56 689</u>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>17 500 786</u>	<u>17 500 786</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 500 786	17 500 786
	Ingående avskrivningar	-1 994 170	-1 829 715
	Årets avskrivningar	<u>-164 455</u>	<u>-164 455</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 158 625	-1 994 170
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 342 161</b>	<b>15 506 616</b>
	Redovisat värde byggnader	13 421 261	13 585 716
	Redovisat värde mark	<u>1 920 900</u>	<u>1 920 900</u>
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>15 342 161</b>	<b>15 506 616</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	58 600 000 22 600 000	58 600 000 22 600 000

Not 8	Installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	217 481	217 481
	Årets anskaffningar	<u>75 369</u>	<u>0</u>
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>292 849</b>	<b>217 481</b>
	Ingående avskrivningar	-203 481	-201 481
	Årets avskrivningar	<u>-7 794</u>	<u>-2 000</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 265	-203 481
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 584</b>	<b>14 000</b>

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	44 342	43 474
	Ekonomisk förvaltning	15 734	15 440
	Bredband	16 200	16 200
	Fastighetsskötsel	11 025	10 780
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>87 301</b>	<b>85 894</b>

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	2 000 000	4 500 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 000 000</b>	<b>4 500 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	2019-05-13	0,63		2 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>2 000 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	107 218	107 530
	Upplupna räntor	1 753	3 206
	Upplupen kostnad fjärrvärme o el	59 072	66 093
	Övriga upplupna kostnader	33 922	16 500
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>201 965</b>	<b>193 329</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	6 055 000	6 055 000
Summa ställda säkerheter	6 055 000	6 055 000

Stockholm 2019-02-26

*Robin Rendahl*

Robin Rendahl

Robin Rehndal

*Albin Axén*

Albin Axén

Albin Axén

*Tobias Grönberg*

Tobias Grönberg

Tobias Grönberg

*Anton Danielsson*

Anton Danielsson

Anton Danielsson

*Cecilia Andersson*

Cecilia Andersson

Cecilia Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/2 2019.

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell

Auktoriserad revisor

*Per Engzell*

Per Engzell

## 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 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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Smålänningen för år 2018 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 2019-02-27



Per Engzell  
Auktoriserad revisor