

# Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Smedjehusen





Årsredovisning för  
**Brf Smedjehusen**  
769611-8095  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ansvarsförbindelser och eventualförpliktelser	14

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Smedjehusen, 769611-8095, får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-14 hos Bolagsverket.

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

## **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

### Ordinarie ledamöter

Georg Gezelius	Ordförande
Clara Cederholm	Ledamot
Fabio Nasr	Ledamot
Peter Rosberg	Ledamot
Viktor Köpman	Ledamot

### Ordinarie revisorer

Thomas Appelgren, ARevenue AB	Revisor
-------------------------------	---------

## **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fretten 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 20 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929 och ombyggd 1976-1977. Fastighetens adress är Södra Förstadsgatan 91 och Slöjdgatan 5.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
2 st	15 st	3 st

Total tomtarea:	879 kvm
Total bostadsarea:	1 285 kvm
Total lokalarea:	337 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam tom 20161231, i QBE sedan 20170101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 35 352 kr och planerat underhåll för 468 627 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-05-22 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 127 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av fastighetsel, vilket utgör den största posten i underhållsplanen.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Avloppsstammar	1977
Tappvattenstammar	1977
El, lägenheterna	1977
El, offentliga utrymmena	1977
El, källare uppdaterades för bättre säkerhet och mer ljus	2016
Takpapp	1997
Trappuppgångar	1997
Byte av fönster mot gata	2008
Byte av fönster mot innergård	1977
Renovering av fönster, trädörrar samt fönstergaller mot innergård	2016
Dränering	2014/2015
Ny tvättmaskin och torktumlare i tvättstuga	2015

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	1 537	1 535	1 544	1 471
Årets resultat	-283	244	-857	-35
Årets resultat exkl avskrivningar	-121	407	-695	27
Avsättning till underhållsfond	-127	-181	-183	-
Inspråkstagande av underhållsfond	232	76	243	-
Resultat efter fondförändringar	-178	139	-797	-35
Totalt eget kapital	10 208	10 492	10 247	11 105
Balansomslutning	26 704	26 948	26 847	27 572
Soliditet %	38	39	38	40
Likviditet %	202	325	185	662
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	682	669	608	608
Driftskostnad, kr / kvm	341	326	320	351
Ränta, kr / kvm	254	253	291	326
Underhållsfond, kr / kvm	-	64	-	37
Lån, kr / kvm	9 932	9 966	10 000	10 034

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Drifts- kostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stora andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

### Väsentliga händelser under året

Brf Smedjehusen har under 2016 i enlighet med underhållsplanen genomfört investeringar i fönsterrenoveringar och nya dörrar på innergården. Källarens elinstallationer har renoverats och ny belysning har installerats. Nytt avtal har skrivits med restaurang ThaiThai. Balkongprojektet avslutades i början av året.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 1 %.

### Överlåtelser

Under 2016 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.  
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
BP Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Canal Digital	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Telge Energi	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>13 124 844</b>	<b>104 616</b>	<b>-2 982 134</b>	<b>244 337</b>
Disposition enligt föreningsstämma			244 337	-244 337
Avsättning till underhållsfond		127 000	-127 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-231 616	231 616	
Årets resultat				-283 246
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 124 844</b>	<b>-</b>	<b>-2 633 181</b>	<b>-283 246</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 737 797
Årets resultat före fondförändring	-283 246
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-127 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	231 616
Summa över/underskott	-2 916 427

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 916 427**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 430 875	1 430 579
Övriga rörelseintäkter	2	105 984	104 062
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 536 859</b>	<b>1 534 641</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 057 160	-617 352
Övriga externa kostnader	6	-131 018	-95 948
Personalkostnader	7	-58 219	-5 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-162 285	-162 286
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 408 682</b>	<b>-880 786</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>128 177</b>	<b>653 855</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	807	270
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-412 230	-409 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-411 423</b>	<b>-409 518</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-283 246</b>	<b>244 337</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-283 246</b>	<b>244 337</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	25 813 175	25 975 460
Maskiner och inventarier		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	25 956
Summa materiella anläggningstillgångar		25 813 175	26 001 416
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 813 175	26 001 416
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		25 895	-
Övriga fordringar		23	2 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 715	24 694
Summa kortfristiga fordringar		42 633	27 387
<b>Kassa och bank</b>	13	848 552	919 448
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		891 185	946 835
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		26 704 360	26 948 251

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 124 844	13 124 844
Fond för yttre underhåll		-	104 616
Summa bundet eget kapital		13 124 844	13 229 460
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 633 181	-2 982 134
Årets resultat		-283 246	244 337
Summa fritt eget kapital		-2 916 427	-2 737 797
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 208 417</b>	<b>10 491 663</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	16 055 000	16 165 000
Summa långfristiga skulder		16 055 000	16 165 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	55 000	-
Leverantörsskulder		80 400	79 194
Skatteskulder		15 090	22 594
Övriga skulder		89 217	89 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	201 236	100 583
Summa kortfristiga skulder		440 943	291 588
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 704 360</b>	<b>26 948 251</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	128 177
Avskrivningar	162 285
	<u>290 462</u>
Erhållen ränta	807
Erlagd ränta	-412 230
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-411 423</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 246
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	94 355
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-41 852</b>
<i>Inventeringsverksamhet</i>	
Kostnadsföring materiella anläggningstillgångar	25 956
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>25 956</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-55 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-55 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-70 896</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>919 448</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>848 552</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	120 år
Standardförbättringar	50 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	876 875	859 667
Hyror, bostäder	69 696	67 896
Hyror, lokaler	484 304	503 016
<b>Summa</b>	<b>1 430 875</b>	<b>1 430 579</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	46 800	46 800
Vatten	9 337	10 298
Uppvärmning	34 629	36 825
Överlåtelseavgifter	6 663	4 443
Övriga intäkter	8 555	5 696
<b>Summa</b>	<b>105 984</b>	<b>104 062</b>

### Not 3 Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 748	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	1 274
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 746	3 050
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 750	-
VA & sanitet, installationer	955	-
Ventilation, installationer	-	1 488
El, installationer	1 479	1 942
Huskropp	5 791	-
Vattenskador	3 197	-
Klottersanering	6 686	4 183
Övrigt	-	973
<b>Summa</b>	<b>35 352</b>	<b>12 910</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	69 375
El, installationer	27 001	-
Huskropp, fönster	441 626	-
Markytor	-	7 009
<b>Summa</b>	<b>468 627</b>	<b>76 384</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetskatt	62 660	55 290
Fastighetsförvaltning	27 132	27 819
Städning	2 625	-
OVK	4 200	1 420
Gångbanerenshållning	6 248	6 229
Snöröjning	8 020	5 989
Förbrukningsmaterial	7 258	3 414
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 740	5 118
El	31 520	33 732
Uppvärmning	245 636	228 348
Vatten och avlopp	48 692	57 496
Avfallshantering	32 138	31 306
Fastighetsförsäkring	8 029	8 029
Systematiskt brandskyddsarbete	-	584
Kabel-TV	16 484	16 484
Internet	46 799	46 800
<b>Summa</b>	<b>553 181</b>	<b>528 058</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 290
Programvaror	363	-
Tele och post	1 250	1 293
Förvaltningskostnader	67 085	67 399
Revision	23 852	12 327
Jurist- och advokatkostnader	1 188	1 781
Bankkostnader	625	-
Övriga externa tjänster	35 518	593
Övriga externa kostnader	1 137	6 265
<b>Summa</b>	<b>131 018</b>	<b>95 948</b>

## Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	44 300	5 200
<b>Summa</b>	<b>44 300</b>	<b>5 200</b>
Sociala avgifter	13 919	-
<b>Summa</b>	<b>58 219</b>	<b>5 200</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	144 381	144 382
Standardförbättringar	17 904	17 904
<b>Summa</b>	<b>162 285</b>	<b>162 286</b>

### Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	741	259
Ränteintäkter, skattekonto	66	11
<b>Summa</b>	<b>807</b>	<b>270</b>

### Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	412 230	409 777
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	11
<b>Summa</b>	<b>412 230</b>	<b>409 788</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 464 768	16 464 768
-Standardförbättringar	895 204	895 204
-Mark	9 378 489	9 378 489
-Pågående nyanläggningar	-	25 956
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>26 738 461</b>	<b>26 764 417</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-727 193	-582 811
-Standardförbättringar	-35 808	-17 904
	-763 001	-600 715
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 381	-144 382
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-17 904	-17 904
	-162 285	-162 286
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-925 286</b>	<b>-763 001</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>25 813 175</b>	<b>26 001 416</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 593 194	15 737 575
Mark	9 378 489	9 378 489
Standardförbättringar	841 492	859 396
Pågående nyanläggningar	-	25 956
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	17 200 000	15 800 000
Lokaler	3 730 000	3 043 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 930 000</b>	<b>18 843 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 361 000</i>	<i>11 847 000</i>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	-	8 029
Övriga förutbetalda kostnader	16 715	16 665
	<b>16 715</b>	<b>24 694</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Kassa	18 658	13 847
Transaktionskonto, Handelsbanken	829 894	905 601
	<b>848 552</b>	<b>919 448</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	55 000	55 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	220 000	220 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 835 000	15 890 000
	<b>16 110 000</b>	<b>16 165 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetslån	16 110 000	16 165 000
<b>Summa</b>	<b>16 110 000</b>	<b>16 165 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,49 %	2017-06-27	5 235 000	-	40 000	5 195 000
SBAB	1,75 %	2019-04-16	5 142 500	-	15 000	5 127 500
SBAB	3,49 %	2018-01-12	5 787 500	-	-	5 787 500
			<b>16 165 000</b>	<b>-</b>	<b>55 000</b>	<b>16 110 000</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	58 219	-
Upplupna räntekostnader	-	40
Förutbetalda intäkter	82 965	53 009
Upplupna driftskostnader	40 362	36 034
Upplupna revisionsarvoden	18 000	11 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 690	-
	<b>201 236</b>	<b>100 583</b>



## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	16 600 000	16 600 000
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	-	-

## Underskrifter

Malmö 2017-04-02

Georg Gezelius

Clara Cederholm

Fabio Nasr

Peter Rosberg

Viktor Köpman

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-03

Thomas Appelgren



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Smedjehuset**  
Org.nr 769611-8095

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjehuset för räkenskapsåret 2016.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 2016-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Smedjehusen för räkenskapsåret 2016.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 3 april 2017



---

Thomas Appelgren  
Godkänd revisor

