

Bostadsrättsföreningen Smedjehusen

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Smedjehusen
769611-8095
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Smedjehusen, 769611-8095, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose medlemmarnas gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-14 hos Bolagsverket. Nya stadgar är slutligt antagna av medlemmarna på föreningsstämma 2018-06-12 och väntar på att registreras av Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Georg Gezelius	Ordförande	2019
Viktor Köpman	Ledamot	2019
Linda Fröjdendal	Ledamot	2019
Mathias Wahlqvist	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Viktor Malm Rossi	Suppleant	2019
Elisabeth Persdotter Borg	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Thomas Appelgren	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. Fastighetens adresser är Slöjdgatan 5 samt Södra Förstadsgatan 91.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	15	3

Total tomtarea:	879 kvm
Total bostadsarea:	1 285 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 218 kvm
- varav hyresrättsarea:	67 kvm
Total lokalarea:	337 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid t.o.m.
Thai Thai Restaurang i Malmö	147 kvm	2021-01-31
Sabah Alshimary	55 kvm	2021-11-30
Samantha Wilson Inajetovic	62 kvm	2021-08-31
Rami Jezani	73 kvm	2020-10-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
BP Fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Owinit	Bredband
Topp Rengöring i Malmö	Städning
Telge Energi	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
NOMOR	Skadedjursbekämpning
EP kyl och maskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 516 kr och planerat underhåll för 1 953 624 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-05-22 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 207 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 128 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 2 överlåtelse.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 580	1 566	1 537	1 535
Resultat efter finansiella poster	-1 619	286	-283	244
Förändring av underhållsfond	-150	150	-105	105
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 307	298	-16	301
Soliditet %	34	39	38	39
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	734	727	720	705
Bostadshyra kr / kvm	1 061	1 051	1 040	1 013
Driftskostnad, kr / kvm	370	347	341	326
Ränta, kr / kvm	195	242	254	253
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	128	92	78	112
Lån; kr / kvm	10 200	9 898	9 932	9 966
Snittränta (%)	1,91	2,44	2,56	2,53

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgängarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	13 124 844	150 000	-3 066 427	285 767
Disposition enligt föreningsstämma			285 767	-285 767
Avsättning till underhållsfond		207 000	-207 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-357 000	357 000	
Årets resultat				-1 618 638
Vid årets slut	13 124 844	-	-2 630 660	-1 618 638

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 780 660
Årets resultat före fondförändring	-1 618 638
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-207 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	357 000
Summa över/underskott	-4 249 298

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 249 298**

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 447 946	1 430 280
Övriga rörelseintäkter	3	131 939	136 105
Summa rörelseintäkter		1 579 885	1 566 385
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 571 854	-588 552
Övriga externa kostnader	7	-90 355	-88 229
Personalkostnader	8	-59 796	-58 876
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-162 285	-162 286
Summa rörelsekostnader		-2 884 290	-897 943
Rörelseresultat		-1 304 405	668 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 904	9 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 137	-392 277
Summa finansiella poster		-314 233	-382 675
Resultat efter finansiella poster		-1 618 638	285 767
Årets resultat		-1 618 638	285 767

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	25 488 604	25 650 889
Summa materiella anläggningstillgångar		25 488 604	25 650 889
Summa anläggningstillgångar		25 488 604	25 650 889
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		29 417	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 815	29 389
Summa kortfristiga fordringar		58 232	29 412
<i>Kassa och bank</i>	12	562 424	1 333 505
Summa omsättningstillgångar		620 656	1 362 917
SUMMA TILLGÅNGAR		26 109 260	27 013 806

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 124 844	13 124 844
Underhållsfond		-	150 000
Summa bundet eget kapital		13 124 844	13 274 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 630 660	-3 066 427
Årets resultat		-1 618 638	285 767
Summa fritt eget kapital		-4 249 298	-2 780 660
Summa eget kapital		8 875 546	10 494 184
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	16 490 000	16 000 000
Summa långfristiga skulder		16 490 000	16 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	55 000	55 000
Leverantörsskulder		314 566	73 950
Skatteskulder		5 308	10 499
Övriga skulder		86 738	138 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	282 102	241 186
Summa kortfristiga skulder		743 714	519 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 109 260	27 013 806

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 304 405	668 442
Avskrivningar	162 285	162 286
	-1 142 120	830 728
Erhållen ränta	1 904	9 602
Erlagd ränta	-316 137	-392 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 456 353	448 053
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-28 820	13 221
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	224 092	78 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 261 081	539 953
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	545 000	-
Amortering av låneskulder	-55 000	-55 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	490 000	-55 000
Årets kassaflöde	-771 081	484 953
Likvida medel vid årets början	1 333 505	848 552
Likvida medel vid årets slut	562 424	1 333 505

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK 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

50-111 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	894 518	885 588
Hyror bostäder	71 100	70 392
Hyror lokaler	482 328	474 300
Summa	1 447 946	1 430 280

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	46 800	46 800
Uppvärmning	37 923	39 084
Debiterad fastighetsskatt	42 168	42 166
Överlåtelseavgifter	2 258	2 227
Övriga intäkter	2 790	5 828
Summa	131 939	136 105

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	6 708
VA & sanitet, installationer	3 750	-
El, installationer	-	3 614
Övriga installationer	-	3 000
Huskropp	-	4 730
Vattenskador	11 272	-
Klottersanering	3 494	6 029
Skadedjur	-	1 029
Summa	18 516	25 110

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Huskropp, tak	1 953 624	-
Summa	1 953 624	-

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	64 040	63 600
Teknisk förvaltning	28 100	26 226
Fastighetsförvaltning utöver avtal	1 792	399
Städning	42 293	30 251
Besiktningkostnader	3 200	-
Bevakningskostnader	6 302	4 476
Gångbanerrenhållning	6 289	6 107
Snöröjning	8 692	6 284
Serviceavtal	-	2 625
Förbrukningsmaterial	353	831
El	35 602	30 850
Uppvärmning	242 563	240 124
Vatten och avlopp	53 628	51 085
Avfallshantering	30 836	29 999
Försäkringar	12 564	7 137
Kabel-TV	16 660	16 648
Internet	46 800	46 800
Summa	599 714	563 442

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 975	-
Tele och post	1 266	1 240
Ekonomisk förvaltning	56 760	55 902
Övriga förvaltningskostnader	7 331	14 200
Revision	18 005	10 918
Jurist- och advokatkostnader	-	186
Bankkostnader	440	675
IT-tjänster	-	450
Övriga externa tjänster	4 578	4 658
Summa	90 355	88 229

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Summa	45 500	44 800
Sociala avgifter	14 296	14 076
Summa	59 796	58 876

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	162 285	162 286
Summa	162 285	162 286

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	17 359 972	17 359 972
-Mark	9 378 489	9 378 489
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	26 738 461	26 738 461
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 087 572	-925 286
	-1 087 572	-925 286
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 285	-162 286
	-162 285	-162 286
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 249 857	-1 087 572
 Redovisat värde	25 488 604	25 650 889
 <i>Varav</i>		
Byggnader	16 110 115	16 272 400
Mark	9 378 489	9 378 489
 Taxeringsvärden		
Bostäder	17 200 000	17 200 000
Lokaler	3 730 000	3 730 000
Totalt taxeringsvärde	20 930 000	20 930 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 361 000</i>	<i>12 361 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	28 815	29 389
Summa	28 815	29 389

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	3 000	18 053
Transaktionskonto Handelsbanken	559 424	1 315 452
Summa	562 424	1 333 505

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
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	16 270 000	15 780 000
Summa	16 545 000	16 055 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	16 545 000	16 055 000
Summa	16 545 000	16 055 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,86 %	2021-09-16	5 155 000	-	40 000	5 115 000
SBAB	1,75 %	2019-04-16	5 112 500	-	15 000	5 097 500
SBAB	2,16 %	2022-12-09	5 787 500	-	-	5 787 500
SBAB	1,00 %	2019-08-20	-	545 000	-	545 000
Summa			16 055 000	545 000	55 000	16 545 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	107 939	60 847
Upplupna räntekostnader	1 452	-
Förutbetalda intäkter	103 301	125 414
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Upplupna driftskostnader	52 410	39 925
Summa	282 102	241 186

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
Summa ställda säkerheter	16 600 000	16 600 000

Underskrifter

Malmö, 2019-05-26


Georg Gezelius


Linda Fröjndal

Viktor Köpman



Mathias Wahlqvist



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-06-03


Thomas Appelgren
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smedjehusen

Org.nr 769611-8095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjehusen 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 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 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 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. 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 Smedjehusen 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:

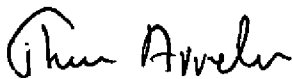
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 3 juni 2019



Thomas Appelgren
Godkänd revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

