

Årsredovisning 2018/2019

BRF SMALHUSEN
769632-0261

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

JE LA
KL AU
✓

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelsen avser perioden 2018-07-01 till 2019-12-31.

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-04-05.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Gamla stenhuset och Nya stenhuset på adressen Tre Kronors väg 1-29 i Nacka. Föreningen har 16 hyreslägenheter och 66 bostadsrätter om totalt 4 816 kvm och 6 lokaler om 30 kvm. Föreningen disponerar även sammanlagt 38 garageplatser i det garage som vi är delägare i genom vår andel i Spisbrödets samfällighetsförening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Juni Fagerman	Ordförande (ledamot från 2019-06-10, ordförande från 2019-11-17)
Åke Nagrelius	Sekreterare (från 2019-06-10)
Maria Nohlström	Ledamot (från 2019-06-10)
Lena Åkerman	Ledamot (från 2019-06-10)
Karin Lundqvist	Ledamot
Niklas Nordström	Ledamot (fram till 2019-12-31)
Andreas Fällman	Ordförande (fram till 2019-11-17)
Elisabeth Bohlin	Sekreterare (fram till 2019-06-10)
Robert Adamsson	Ledamot (fram till 2019-06-10)

Styrelsesuppleanter

- Elisabeth Bohlin (från och med 2019-06-10)
- Paulina Heller (från och med 2019-06-10)

Valberedning

- Göran Modeen
- Åke Nagrelius (fram till 2019-06-10)
- Anna-Karin Nordmark (från och med 2019-06-10)

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Wall Auktoriserad revisor, BDO

I tillägg till ovan valde årsstämman 2019-06-10 en internrevisor, Lars-Gunnar Berntsson, samt en internrevisorsuppleant, Nils Andersson.

Styrelsemöten

Styrelsen har under andra halvåret 2018 haft 8 ordinarie protokollförda möten. Under 2019 har styrelsen haft 13 ordinarie protokollförda sammanträden, samt ett extrainsatt protokollfört sammanträde.

Planerade underhåll som genomförts under verksamhetsåret

2018	Injustering av värmesystem
2018	Renovering undercentral
2018	Postboxar
2019	Renovering ytterfönster
2019	Installation av säkerhetsdörrar
2019	Besiktning hyresrätter
2019	OVK
2019/2020	Stamrenovering

Planerat underhåll verksamhetsåret 2020

2019/2020	Stamrenovering
2020	Radonmätning
2020	Besiktning av balkonger
2020	Besiktning tak TKV 1-9
2020	Passagesystem för ytterdörrar
2020	Åtgärder från besiktning av hyresrätter

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Li", "KL", and "J".

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo Group AB (tidigare Conzignus Hem och Fastighet AB)
Fastighetsservice	Driftia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsinformation

Likvidationen av dotterbolaget Tunolle Fastigheter AB avslutades 2019 01 25, vilket kungjordes av Bolagsverket 2019 05 17.

Besiktning av föreningens stammar genomfördes under verksamhetsåret 2017/2018 och bedömdes då vara i behov av åtgärd inom en snar framtid. Under hösten 2018 togs beslut att låta Röranalys AB kontrakteras för rörinfordring, s.k. ”relining” i stammarna för WC, badrum och kök för föreningens samtliga lägenheter. Arbetet har också pågått med rengöring och rörinfordring av spillvattenledningar i bottenplatta och spillvattenstammar. Arbetet har pågått sedan vecka 44 2019 och förväntas vara klart vecka 16 2020.

Energiförbrukningen i föreningen bedömdes under verksamhetsåret 2017/2018 vara hög och styrelsen beslutade därför att utreda eventuella åtgärder för att sänka värmekostnaderna. Till följd av detta anlätades företaget Fog och Fönsterservice i Stockholm AB för renovering av samtliga fönster i de båda husen, samt byte till energiglas. Många av fönsterna, speciellt på det nya stenhuset, var rötskadade och krävde därför extra åtgärder. Arbetet påbörjades strax efter årsskiftet 2019, och avslutades i början av oktober 2019.

Styrelsen lät under hösten 2018 också QSEC Sverige AB undersöka värmeregleringen i föreningens lägenheter. QSEC ersatte de gamla termostaterna med givare till vred för värmereglering med givaren placerad separat på en mer öppen yta för att få mer korrekta värden. Injustering av föreningens radiatorer påbörjades vecka 50 2018, och avslutades vecka 51. I december 2019 gjordes kontrollmätningar för att säkerställa funktionen och hitta eventuella avvikelser. Föreningen har i skrivande stund ännu inte tagit del av utfallet av kontrollen.

Boldrup Klimat AB anlätades för rengöring, justering, inställningar av befintligt ventilationssystem samt utförande av OVK under 2019. Föreningen fick godkänt i OVK besiktningen, med några mindre anmärkningar.

Styrelsen beslutade hösten 2018 att anlita SECOR AB avseende säkerhetsdörrar från Daloc. Föreningen bekostade dörrarna för föreningens hyresrätter mot ett hyrestillägg, medan föreningens medlemmar bekostade sina egna dörrar själva. För såväl hyresgästerna som bostadsrättsinnehavarna var byte av dörr frivilligt. Bytet till säkerhetsdörr skedde under maj 2019.

Till följd av installationen av säkerhetsdörrar behövde föreningen installera postboxar i varje port. Nacka Säkerhetsdörrar & Byggnation anlätades. Postboxarna sattes upp i december 2018 och togs i bruk i februari 2019.

KL LA


Ekonomi

Föreningens lägenhet på Tre Kronors väg 3 såldes den 3 oktober 2018 för 3 825 000 kr, samt ytterligare en lägenhet som tillfallit föreningen på Tre Kronors väg 21 såldes den 7 april 2019 för 2 550 000 kr.

Ett av föreningens lån om 20 000 000 kr bands i december 2019 om på 4 år till 0,89% ränta, från en rörlig ränta om 1,47%. Föreningen avser att binda om ytterligare ett lån om 20 000 000 i juni 2020.

Under hösten 2019 beslutade styrelsen om avgiftshöjning på 9 % avseende föreningens bostadsrätter efter analys av föreningens kommande underhållsbehov de kommande 50 åren. Det togs även beslut om en hyreshöjning om 1,7 % avseende föreningens hyresrätter. Både avgiftshöjningen och hyreshöjningen börjar gälla från och med den 1 februari 2020.

Under räkenskapsåret har man övergått från brutet räkenskapsår till kalenderår, och därmed förlängt innevarande räkenskapsår. Ändringen har införts i stadgarna och godkänts av bolagsverket. Nästkommande räkenskapsår omfattar sålunda perioden 2020-01-01 till 2020-12-31.

Förändringar i avtal

Föreningen sade upp lokalhyresavtalet på Tre Kronors Väg 17. Uppsägningstiden löpte ut den 30 september 2018. Lokalen har under hösten 2018 renoverats och föreningens styrelse använder lokalen som styrelserum sedan december 2018.

Föreningen sade upp avtalet med Brf Funkisraderna om nyttjandet av föreningens tvättstugor. Avtalet löpte ut i juni 2019.

Föreningen sade även upp lokalhyresavtalet på Tre Kronors Väg 5. Uppsägningstiden löper ut 2020-10-31.

Övriga uppgifter

KUAB asfalterade under sommaren 2018 om vägen utanför båda fastigheterna, samt tog bort den gamla sophantering till förmån för två nya sopkasuner avsedda för hushållssopor för de boende.

Styrelsen lät under hösten 2018 inventera de cyklar som stod i föreningen gemensamma utrymmen. Registrering av de magasinerade cyklarna gjordes i september 2018 och förteckning skickades till Polisen. Cyklarna har tillfallit föreningen då ingen har gjort anspråk på dem. Cyklarna ska avyttras under våren 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018-2019	2017-2018
Nettoomsättning	6 038 282	3 993 064	222 582
Resultat efter fin. poster	-3 797 591	-4 005 193	-5 449
Soliditet, %	68	68	59
Yttre fond	146 000	73 000	-
Taxeringsvärde	85 000 000	73 000 000	73 000 000
Bostadsyta, kvm	4 959	4 903	4 816
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	841	536	32
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 099	12 237	16 404
Genomsnittlig skuldränta, %	2,89	2,03	2,00
Belåningsgrad, %	33,46	32,78	42,61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	138 161 552	-	5 260 000	143 421 552
Upplåtelseavgifter	1 096 341	-	1 115 000	2 211 341
Fond, yttre underhåll	73 000	-	73 000	146 000
Balanserat resultat	-78 449	-4 005 193	-73 000	-4 156 642
Årets resultat	-4 005 193	4 005 193	-4 938 527	-4 938 527
Eget kapital	135 247 251	0	1 436 473	136 683 724

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 156 642
Årets resultat	<u>-4 938 527</u>
Totalt	-9 095 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73 000
Balanseras i ny räkning	<u>-9 168 169</u>
	-9 095 169

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

Handwritten signatures and initials: AF, KL, AD, and a checkmark.

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 - 2019-12-31	2017-07-01 - 2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 038 282	3 993 064
Rörelseintäkter		110 572	-1
Summa rörelseintäkter		6 148 854	3 993 063
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 732 705	-3 919 343
Övriga externa kostnader	7	-539 849	-375 488
Personalkostnader	8	-311 069	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 713 084	-2 291 347
Övriga rörelsekostnader		-1 051 115	0
Summa rörelsekostnader		-9 347 823	-6 586 178
Rörelseresultat		-3 198 969	-2 593 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 739 593	-1 412 078
Summa finansiella poster		-1 739 558	-1 412 078
Resultat efter finansiella poster		-4 938 527	-4 005 193
Årets resultat		-4 938 527	-4 005 193

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KL", "LA", and "A".

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	184 606 161	183 034 976
Maskiner och inventarier	11	52 844	0
Pågående projekt	12	2 886 042	94 185
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>187 545 047</i>	<i>183 129 161</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>187 545 047</i></u>	<u><i>183 129 161</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 191	61 521
Övriga fordringar	13	4 502 038	3 274 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	204 620	235 408
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4 764 849</i>	<i>3 571 598</i>
Kortfristiga placeringar			
Aktier i dotterbolag		0	149 386
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>0</i>	<i>149 386</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 855 758	13 483 925
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>9 855 758</i>	<i>13 483 925</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>14 620 607</i></u>	<u><i>17 204 909</i></u>
Summa tillgångar		<u>202 165 654</u>	<u>200 334 070</u>

Li
K
A

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 632 893	139 257 893
Fond för yttre underhåll		146 000	73 000
Summa bundet eget kapital		145 778 893	139 330 893
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 156 642	-78 449
Årets resultat		-4 938 527	-4 005 193
Summa fritt eget kapital		-9 095 169	-4 083 642
Summa eget kapital		136 683 724	135 247 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	60 000 000	60 000 000
Summa långfristiga skulder		60 000 000	60 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 333 985	346 493
Skatteskulder		112 914	109 634
Övriga kortfristiga skulder		3 483 544	3 946 699
Skulder till koncernbolag		0	287 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	551 487	396 447
Summa kortfristiga skulder		5 481 930	5 086 819
Summa eget kapital och skulder		202 165 654	200 334 070

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'KL', 'L', and 'M'.

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Smalhusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1-12,5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter, bostäder	1 691 837	1 217 915
Hysesintäkter, lokaler	748 256	367 140
Hysesintäkter, p-platser	400 000	390 000
Intäktsreduktion	0	-27 338
Årsavgifter, bostäder	3 186 932	2 002 836
Övriga intäkter	121 829	42 510
Summa	6 148 854	3 993 063

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Li", "KL", and "AD".

Not 3, Fastighetsskötsel	2018/2019	2017/2018
Besiktning och service	52 309	14 752
Fastighetsskötsel	387 990	184 047
Snöskottning	16 813	15 789
Städning	115 896	74 186
Trädgårdsarbete	3 092	8 895
Övrigt	1 700	81 400
Summa	577 799	379 069

Not 4, Reparationer	2018/2019	2017/2018
Reparationer	489 988	1 645 291
Summa	489 988	1 645 291

Not 5, Taxebundna kostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsel	214 807	148 604
Sophämtning	161 023	235 456
Uppvärmning	1 478 955	997 062
Summa	1 854 785	1 381 122

Not 6, Övriga driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsförsäkringar	88 534	58 688
Fastighetsskatt	112 914	103 726
Kabel-TV	34 283	16 801
Samfällighet	512 470	286 458
Tomträttsavgälder	0	124
Övrigt	61 932	48 064
Summa	810 133	513 861

Not 7, Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Förbrukningsmaterial	13 907	0
Juridiska kostnader	52 775	137 469
Kameral förvaltning	79 966	76 704
Konsultkostnader	35 000	70 000
Revisionsarvoden	211 563	53 688
Övriga förvaltningskostnader	146 638	37 627
Summa	539 849	375 488

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KL", "Lä", and "AA".

Not 8, Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
Sociala avgifter	74 010	0
Styrelsearvoden	235 559	0
Övriga personalkostnader	1 500	0
Summa	311 069	0

Utbetalat styrelsearvodet rör verksamhetsåret 17/19 och 18/19 som utbetalades 2018-07 respektive 2019-06.

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 735 455	1 412 078
Övriga räntekostnader	4 138	0
Summa	1 739 593	1 412 078

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	185 326 323	185 396 543
Årets inköp	6 334 028	712 500
Utrangering	-1 391 011	0
Omklassificering	0	-782 720
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	190 269 340	185 326 323
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 291 347	0
Årets avskrivning	-3 711 728	-2 291 347
Utrangering	339 896	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 663 179	-2 291 347
Utgående restvärde enligt plan	184 606 161	183 034 976
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 810 781</i>	<i>70 810 781</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	28 000 000
Summa	85 000 000	73 000 000

Redovisning av föreningens fastighet har gjorts i enlighet med FARs uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

KL AF Li
 KL All
 ✓

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		0
Årets inköp	54 200	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>54 200</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-1 356	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 356</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>52 844</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 12, Pågående projekt	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	94 185	0
Årets inköp	2 791 857	94 185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 886 042</u>	<u>94 185</u>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-06-30
Nabo Klientmedelskonto	1 698 938	472 169
Skattefordringar	2 802 500	2 802 500
Skattekonto	600	0
Summa	4 502 038	3 274 669

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-06-30
Fastighetsskötsel	19 427	18 947
Försäkringspremier	25 927	55 151
Förvaltning	13 692	16 062
Kabel-TV	5 846	5 628
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 728	139 620
Summa	204 620	235 408

KL
A
L
O
J

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2024-06-28	2,72 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2022-06-28	2,29 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2020-06-28	1,92 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2023-12-28	0,89 %	20 000 000	20 000 000
Summa			60 000 000	60 000 000

Inom ett år kommer 20 000 000 förfalla till betalning. Inom 5 år förfaller 40 000 000 till betalning.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-06-30
Arvode	52 758	0
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	14 529	9 864
Förutbetalda avgifter/hyror	324 878	315 991
Uppvärmning	130 585	41 176
Utgiftsräntor	8 737	6 603
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 813
Summa	551 487	396 447

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	79 000 000
Summa	79 000 000	79 000 000

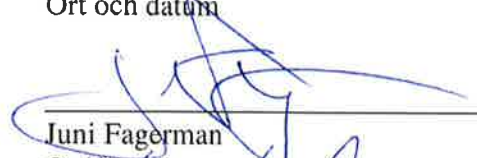
Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Avgiftshöjning om 9% med start 2020-01-31, samt hyreshöjning om 1,7% med start 2020-01-31, för att bättre kunna hantera det nuvarande och framtida renoveringsbehovet.

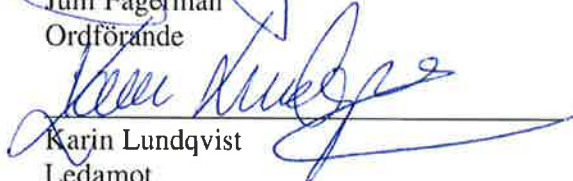
KL AF LW
O
AK
✓

Underskrifter


NACKA, 2020 - 06 - 08
Ort och datum



Juni Fagerman
Ordförande



Karin Lundqvist
Ledamot




Åke Nagrelius
Sekreterare



Lena Åkerström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats wjw - 06 - 08



Johan Wall
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smalhusen,
Org nr 769632-0261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smalhusen för år 2018 07 01 - 2019 12 31

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 2019 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

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 misstag, 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

uppträda på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Smalhusen för år 2018 07 01 - 2019 12 31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den 8 juni 2020



Johan Wall
Auktoriserad revisor