



Årsredovisning 2019

BRF SMÅLÄNNINGEN 3 769623-7838

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-10-12 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-15. Föreningen har på extrastämma 2018-02-01 samt årsstämma 2018-05-23 beslutat att ändra stadgarna så att de är i enlighet med nya lagen om ekonomiska föreningar. Dessa nya stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-09-27.

Äkta förening

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Helén Lind Jaktlund	Ordförande
Jonas Johnsson	Sekreterare
Birgitta Sundén Norman	Kassör
Jonas Wester	Ledamot
Erika Dahlgren	Ledamot
Lina Trulsson	Ledamot

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är i god balans. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera löpande kostnader samt till viss del kommande underhåll. Styrelsen upprättar inför varje år en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningar till fond för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens stadgar och plan för underhåll.

Valberedning

Emelie Lindgren och Maria Gustafsson.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Claudio Henriksson	Auktoriserad revisor
--------------------	----------------------

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 2013-05-23 fastigheten Stockholm Smälänningen 3 från Familjebostäder för 168 877 310 kr. För förvärvet togs lån på Ålandsbanken på 80 471 541 kr. Resterande belopp finansierades av egna insatser på 111 416 436 kr samt upplåtelseavgifter på 3 509 786 kr. Av medlen sattes också av till en reparationsfond på 12 000 000 kr.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus varav ett punkthus med källare och 7 våningar samt tre lamellhus med källare och 3-4 våningar. Adresserna är Drachmannsgatan 15-19, Holbergsgatan 20-24, 32-38 samt Sigrid Undsets Gata 2-24.

Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951.

Per december 2019 var läget följande:

Bruttoarea byggnad	11811 kvm
Total bostadsyta	9059 kvm
Antal bostadsrättslägenheter	124 st
Antal hyreslägenheter	36 st
Total yta bostadsrättslägenheter	7040 kvm
Total yta hyresrättslägenheter	2019 kvm
Antal lokaler	4 st
Total lokalyta	104 kvm

Nuvarande förvaltare Nabo redovisar lokaler på ett annat sätt än föregående förvaltare, föregående förvaltare inkluderade föreningens ateljéer, större förråd och antennstationer med tillhörande rum i redovisningen av lokalerna, vilket inte Nabo gör.

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1 RKV	1 RoK	2 RoK	3 RoK
Antal lägenheter	9	14	87	50

Föreningen hyr ut 13 st parkeringsplatser. Till parkeringsplatserna finns det en kölista som administreras av föreningens ekonomiska förvaltare, Nabo.

Utförda historiska underhåll

Planerat och genomfört mot underhållsplan	Beräknad kostnad	Verklig kostnad	Beräknat år	Verkligt år	Kvar av reparationsfond
Utbyte värmeundercentral	300000	367855	2013	2013	-67855
Renovering tak, ommålning plåtdetaljer	1050000	400463	2012	2014, 2018	649537
Tvättstugor	300000	186500	2017	2014	113500
Spolning och rensning av avlopp	300000	41250	2017	2014	258750
Utbyte av VA till lokaler	750000	22486	2012	2014	727514
Fasad tegelfasader, kompletteringsfogning	400000	0	2020		400000
Fasad träpanel	30000	0	2020		30000
Elinstallationer	5200000	5899271	2016	2016/2017	-699271
Övriga åtgärder;	3670000				2208690
Nytt låssystem Aptus, nya portar		283143		2014	
Renovering trapp		61250		2015	
Renovering gemensamma utrymmen		166917		2015	
Renovering fasader ateljéer		950000		2016	
Summa	12000000	8301522			3620865

Tidigare underhållsplan från 2013

I samband med förvärvet 2013 gjordes en underhållsplan samt en avsättning till reparationsfond baserat på underhållsplanen. Avsättningen var på 12 000 000 kr. I sammanställningen ovan framgår planerade åtgärder till beräknad och verklig kostnad. Kvar av underhållsfondens ursprungliga 12 000 000 kr finns efter 2019 års slut 3 620 865 kr.

Ny underhållsplan 2019

Föreningen tog under 2019 fram en ny underhållsplan för åren 2019 - 2058, vilken ersatte tidigare underhållsplan från 2013. Den nya underhållsplanen ligger på föreningens hemsida. Planen ska vara ett levande dokument och uppdateras årligen.

Årets kostnader för underhåll har varit 210 369 kr och består av upprustning av skyddsrum.

Planerade underhåll

Enligt underhållsplanen planeras för 2019/2020 att renovera entrépartier och att se över de horisontella stammarna i källare samt översyn och, vid behov, lagning av tegel och tegelfogar på Sigrid Undsets gata 6-24. För närvarande arbetar styrelsen med upphandling av renovering av entrépartier och de horisontella stammarna. Översyn av tegelfogar planerar man dock att skjuta på för att samordna med renovering av balkonger vilket är planerat till 2022. För övrigt hänvisas till underhållsplanen på föreningens hemsida: <https://brfsmalanningen3.se/underhallsplan-2019-2058/>.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	Svealands Fastighetsteknik AB (Svefab)
Städning och byte av entremattor	Swedal Fastighet
Snöröjning och sandning	Västerorts BMF
Hisservice	ManKan Hiss
Parkeringsövervakning och störningsjour	Bevaknings Assistans
Bredband	ComHem gruppavtal
Övrig fiber	Stokab och Zitius
Lås och Aptussystem	Bergs Lås och Aptus Elektronik
Vatten och Renhållning	Stockholm Vatten
Elhandel	God El
Elnät	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Nya avtal

Ny försäkringsgivare 2019 är TryggHansa istället för Nordeuropa Försäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har sedan den ordinarie årsstämma 2019 och t o m 2020-02-29 hållit nio protokollförda styrelsemöten samt planerar ytterligare tre möten fram till årsstämma 2020.

Arvode

Arvode till styrelsen beslutas av föreningsstämman som 2019-06-04 beslutade att arvode ska utgå med 1000 kr/lägenhet vilket motsvarar 160 000 kr för detta verksamhetsår.

Årets styrelsearbete

Styrelsen har delat upp det löpande arbetet i olika ansvarsområden. Helen Lind Jaktlund har som ordförande haft det övergripande ansvaret. Birgitta Sundén har varit kassör och Jonas Johnsson sekreterare. Jonas Wester har ansvarat för fastighetsfrågor och Lina Trulsson och Erika Dahlgren har tillsammans tagit ansvar för föreningens information.

Under våren 2019 lät man ta fram en underhållsplan som presenterades på årsstämma. Underhållsplanen gäller under perioden 2019 – 2058. Baserat på underhållsplanen har styrelsen arbetat fram en långtidsbudget.

Under året har det gjorts en uppdatering av våra ordningsregler samt översyn av regler för parkeringsplatser och parkeringsplatsskö. Styrelsen har även börjat se över stadgarna och har förslag på vissa förändringar som kommer att läggas fram för extrastämma i april och ordinarie stämma i juni.

I maj 2019 lät man byta försäkringsbolag till TryggHansa. I samband med bytet så tecknade föreningen ett kollektivt bostadsrättstillägg vilket gör att varje enskild bostadsrättsägare inte behöver teckna bostadsrättstillägg till sin egen hemförsäkring.

Allmän Information från styrelsen till föreningens medlemmar lämnas på hemsidan www.brfsmalanningen3.se. Informationsbrev delas ut kvartalsvis. Smälänningens Facebook-sida är välfrekventerad men är bara tänkt som grannforum. Varje nyinflyttad får ett välkomstbrev med information om vår förening samt kallas till ett informationsmöte.

Skyddsrum

Föreningen har fem skyddsrum på Sigrid Undsets gata 2, 8, 18 och 24 samt Drachmannsgatan 15. Skyddsrummen har besiktigats enligt direktiv från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB. Samtliga efterfrågade åtgärder har utförts.

Ateljéerna

Av föreningens sex ateljéer så kvarstår en för verksamhet, en är såld och resterande fyra är vakanta i avvaktan på färdigställande. Kostnader för bygglov, arkitekt och projektledare samt byggkostnader mm har aktiverats under "pågående om- och tillbyggnad" i avvaktan på försäljningsintäkter och uppgår vid årsskiftet 2019/2020 till 897 272 kr.

Styrelsen har beslutat att låta färdigställa ateljéerna till nyckelfärdigt skick och varit i kontakt med ett flertal byggherrar/entreprenörer för ateljéernas färdigställande. Styrelsen för i dagsläget en dialog med Stadsbyggnadskontoret om eventuell mindre förändring av bygglovet.

Övriga händelser

Under året har föreningen sålt två stycken hyresrätter som bostadsrätter. Dessa har varit på vardera 30 kvm. Försäljningslikviden bokförs på balansräkningens konton på "Egna insatser" och "Upplåtelseavgifter". Mäklrarvudet hamnar som en kostnad under konsultkostnader. Den senare av de två försäljningarna gjordes i december 2019 men likviden är föreningen tillhanda först 2020.

Föreningen har under 2019 haft en städdag.

Föreningens ekonomi

Föreningens lån

Föreningens lån ligger på SBAB. Lånet uppgick vid årets början till 29 520 000 kr och vid årets slut till 26 568 000 kr. Villkoren för lånet är att ränta utgår med 1,8% över Stibor och med rätt att amortera 10% av utestående låneskuld per år. Dessa villkor gäller t o m 2020-07-10. Bedömning av ny lånesumma och inhämtande av offerter och omförhandling av lånet kommer att ske under våren 2020. Med dagens negativa Stibor låg räntan på senaste avi på 1,70 %. Även föreningens överlikviditet ligger förvalta på SBAB till 0,30% i ränta.

Tomträttsavtal

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Markarealen är ca 13 000 kvm. BTA (bruttoarea byggnader) är 11 811 kvm Tomträttsavgälden är för närvarande 531 172 kr/år. Avtalet gäller t o m 2020-09-30. Nytt avtal är tecknat 2019 vilket innebär att tomträttsavgälden kommer att höjas till 590 400 kr/år, en höjning med ca 11%. Under de första fyra åren kommer dock höjningen att ske successivt så att första året 2020/2021 blir höjningen 4,3% och 2021/2022, 6% och 2022/2023, 7,7% och 2023/2024, 9,4%. Därefter fr o m 2024-10-01 kommer höjningen gälla fullt ut och fram t o m 2030-09-30.

Taxeringsvärde

2019 års taxeringsvärde: 136 374 000 kr. 2018 års taxeringsvärde: 116 259 000 kr

Av 2019 års taxeringsvärde är 81 430 000 kr taxeringsvärde för byggnader och 54 944 000 kr är taxeringsvärde för mark.

Allmänt

Vår förening har fortsatt en mycket god likviditet och stora värden i de 36 hyresrätterna samt de fem ateljéerna. Per 2019-12-31 är de likvida tillgångarna 15 933 418 kr varav 3 620 865 utgörs av reparationsfonden. När nya lånet är förhandlat och vi bättre vet om våra framtida kapitalkostnader kommer vi att uppdatera vår långtidsbudget. Avgiften har endast höjts en gång sedan bildandet 2013 och medlemmarna bör förbereda sig på att styrelsen kan komma att besluta om avgiftshöjningar åtminstone i nivå med inflationen från 2021.

Styrelsen vill tacka alla engagerade medlemmar för det år som varit och samtidigt hälsa nya medlemmar välkomna i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 547	6 502	6 463	6 736
Resultat efter fin. poster	483	884	571	166
Soliditet, %	82	81	79	77
Årsavg per kvm bostadsrättsyta, kr	487	526	523	523
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 744	3 123	3 445	3 857
Genomsnittlig skuldränta, %	1,84	1,42	1,31	1,35

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	126 751	-	1 190	127 941
Upplåtelseavgifter	21 111	-	595	21 706
Fond, yttre underhåll	376	-	116	492
Balanserat resultat	-704	884	-116	64
Årets resultat	884	-884	483	483
Eget kapital	148 419	0	2 268	150 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	64
Årets resultat	<u>483</u>
Totalt	547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	136
Att från yttre fond i anspråk ta	-210
Balanseras i ny räkning	<u>621</u>
	547

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 547	6 502
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		6 548	6 502
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 530	-4 091
Övriga externa kostnader	8	-323	-370
Personalkostnader	9	-208	-208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548	-548
Summa rörelsekostnader		-5 610	-5 218
Rörelseresultat		938	1 285
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-497	-444
Summa finansiella poster		-455	-400
Resultat efter finansiella poster		483	884
Årets resultat		483	884

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	165 529	166 068
Maskiner och inventarier	12	48	57
Pågående projekt		897	897
Summa materiella anläggningstillgångar		166 475	167 023
Summa anläggningstillgångar		166 475	167 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45	0
Övriga fordringar	13	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	344	298
Summa kortfristiga fordringar		389	299
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 933	15 962
Summa kassa och bank		15 933	15 962
Summa omsättningstillgångar		16 323	16 260
Summa tillgångar		182 797	183 283

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 648	147 863
Fond för yttre underhåll		492	376
Summa bundet eget kapital		150 140	148 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		64	-704
Årets resultat		483	884
Summa fritt eget kapital		547	180
Summa eget kapital		150 686	148 419
Avsättningar			
Avsättningar		3 621	3 621
Summa avsättningar		3 621	3 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 568	26 568
Summa långfristiga skulder		26 568	26 568
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	2 952
Leverantörsskulder		372	337
Skatteskulder		504	482
Övriga kortfristiga skulder		67	51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	979	854
Summa kortfristiga skulder		1 922	4 676
Summa eget kapital och skulder		182 797	183 283

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Ny uppställning jämför med tidigare år i resultat - och balansräkning.

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	200 år
Maskiner och inventarier	10 år

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

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, Nettoomsättning	2019	2018
Hysesbortfall	0	-31
Hysesintäkter, bostäder	2 432	2 438
Hysesintäkter, lokaler	110	311
Hysesintäkter, p-platser	68	59
Årsavgifter, bostäder	3 687	3 675
Övriga intäkter	250	52
Summa	6 548	6 502

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	31	42
Fastighetsskötsel	329	221
Snöskottning	77	135
Städning	254	187
Trädgårdsarbete	105	0
Övrigt	63	0
Summa	859	585

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	46	286
Summa	46	286

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
skyddsrum	210	0
Summa	210	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	191	203
Sophämtning	160	192
Uppvärmning	1 420	1 470
Vatten	236	246
Summa	2 008	2 110

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	489	215
Fastighetsförsäkringar	84	64
Fastighetsskatt	259	258
Kabel-TV	44	42
Tomträttsavgälder	531	531
Summa	1 407	1 110

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	15	17
Juridiska kostnader	30	56
Kameral förvaltning	107	137
Konsultkostnader	37	0
Revisionsarvoden	41	50
Övriga förvaltningskostnader	93	110
Summa	323	370

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	50	48
Styrelsearvoden	159	160
Summa	208	208

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	490	441
Övriga räntekostnader	7	3
Summa	497	444

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>168 877</u>	<u>168 877</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>168 877</u>	<u>168 877</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 809	-2 270
Årets avskrivning	<u>-539</u>	<u>-539</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 348</u>	<u>-2 809</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>165 529</u>	<u>166 068</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 430	71 506
Taxeringsvärde mark	54 944	44 753
Summa	<u>136 374</u>	<u>116 259</u>

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>90</u>	<u>90</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>90</u>	<u>90</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-32	-23
Avskrivningar	<u>-9</u>	<u>-9</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-41</u>	<u>-32</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>48</u>	<u>57</u>

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	0	1
Summa	<u>0</u>	<u>1</u>

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	113	0
Försäkringspremier	50	0
Förvaltning	24	0
Kabel-TV	11	0
Tomträtt	133	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	298
Summa	344	298

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2020-10-05	1,76 %	26 568	26 568
Summa			26 568	26 568

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	37	35
El	13	0
Förutbetalda avgifter/hyror	676	516
Städning	16	0
Uppvärmning	181	0
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	32	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	303
Summa	979	854

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	80 472	80 472
Summa	80 472	80 472

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Birgitta Sundén Norman
Kassör

Erika Dahlgren
Ledamot

Helén Lind Jaktlund
Ordförande

Jonas Johnsson
Sekreterare

Jonas Wester
Ledamot

Lina Trulsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

Signering

Årsredovisning Smälänningen 3 2019

✓ Signerat

Administratör

Birgitta Sundén Norman

ID

15878217145b41a10aecf646bab87cef67fa8129c9

Kontrollsumma

d6d1f5c154b14378a94a2236b34e7aff0c96996c6e5eccc72...

Parter

195706050126

Brf Smälänningen 3



Signerat med Mobilt BankID

BIRGITTA SUNDÉN NORMAN

2020-04-25 15:36 83.187.174.59



197309259419

Brf Smälänningen 3



Signerat med Mobilt BankID

CLAUDIO RAFAEL HENRIKSSON

2020-04-28 11:50 95.199.5.212



199005031910

Brf Smälänningen 3



Signerat med Mobilt BankID

Jonas Per Lars Wester

2020-04-26 13:08 95.199.159.252



198804068586

Brf Smälänningen 3



Signerat med Mobilt BankID

Trulsson Lina

2020-04-26 17:58 34.99.63.67



 197603266631
Brf Smälänningen 3



Signerat med Mobilt BankID

JONAS JOHNSON

2020-04-25 17:02 83.254.96.36



 198107316203
Brf Smälänningen 3



Signerat med Mobilt BankID

ERIKA DAHLGREN

2020-04-25 16:13 213.89.235.205



 196402270323
Brf Smälänningen 3



Signerat med Mobilt BankID

Helén Märta Margareta Lind Jaktlund

2020-04-25 20:36 213.89.152.18



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smälänningen 3
Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 för år 2019.

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.

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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Ch.

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 Smälänningen 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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.

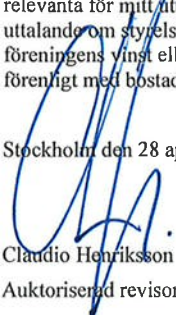
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

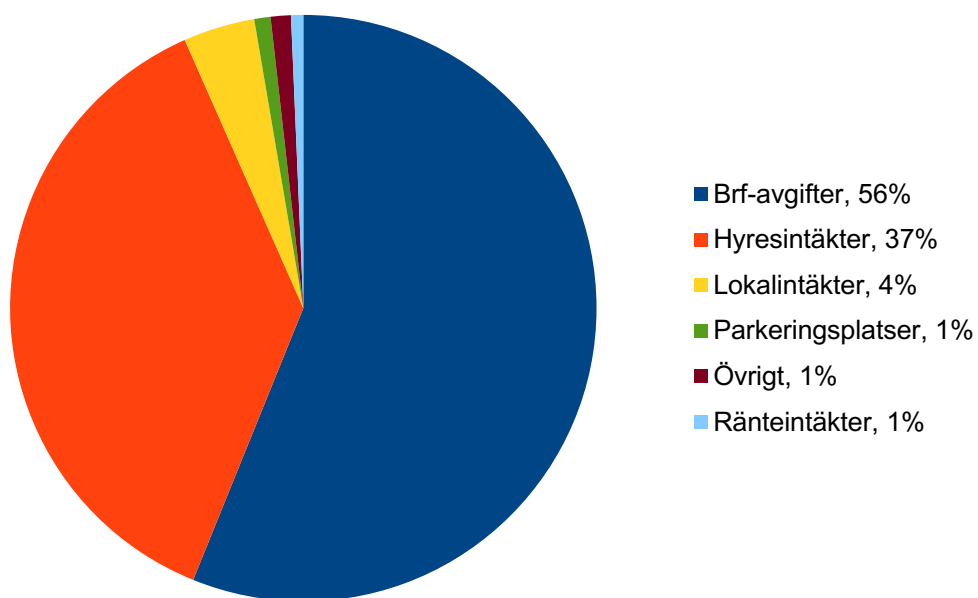
Stockholm den 28 april 2020


Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

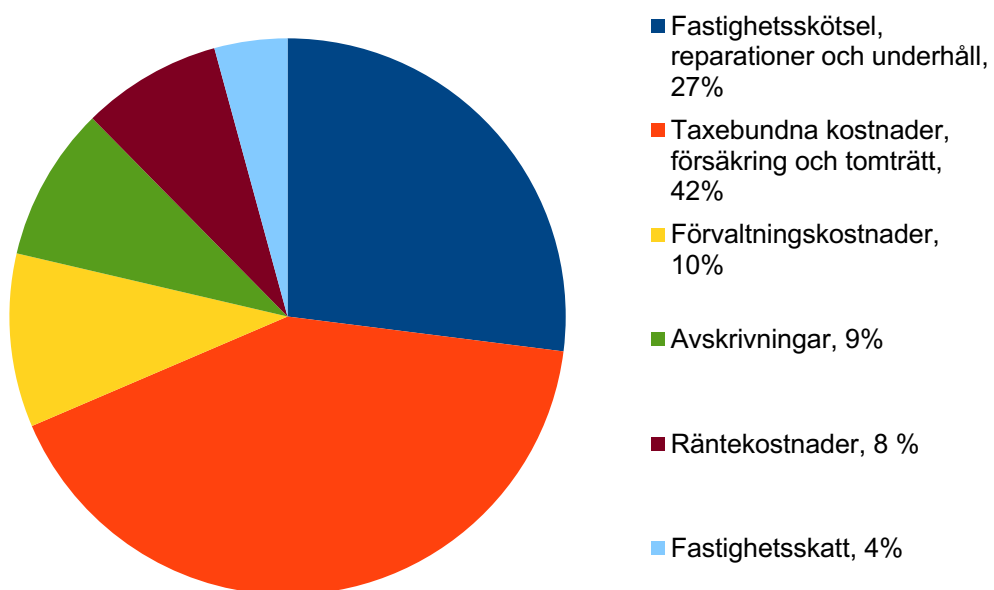
Strömsson

Bilaga till årsredovisning 2019

Fördelning intäkter 2019

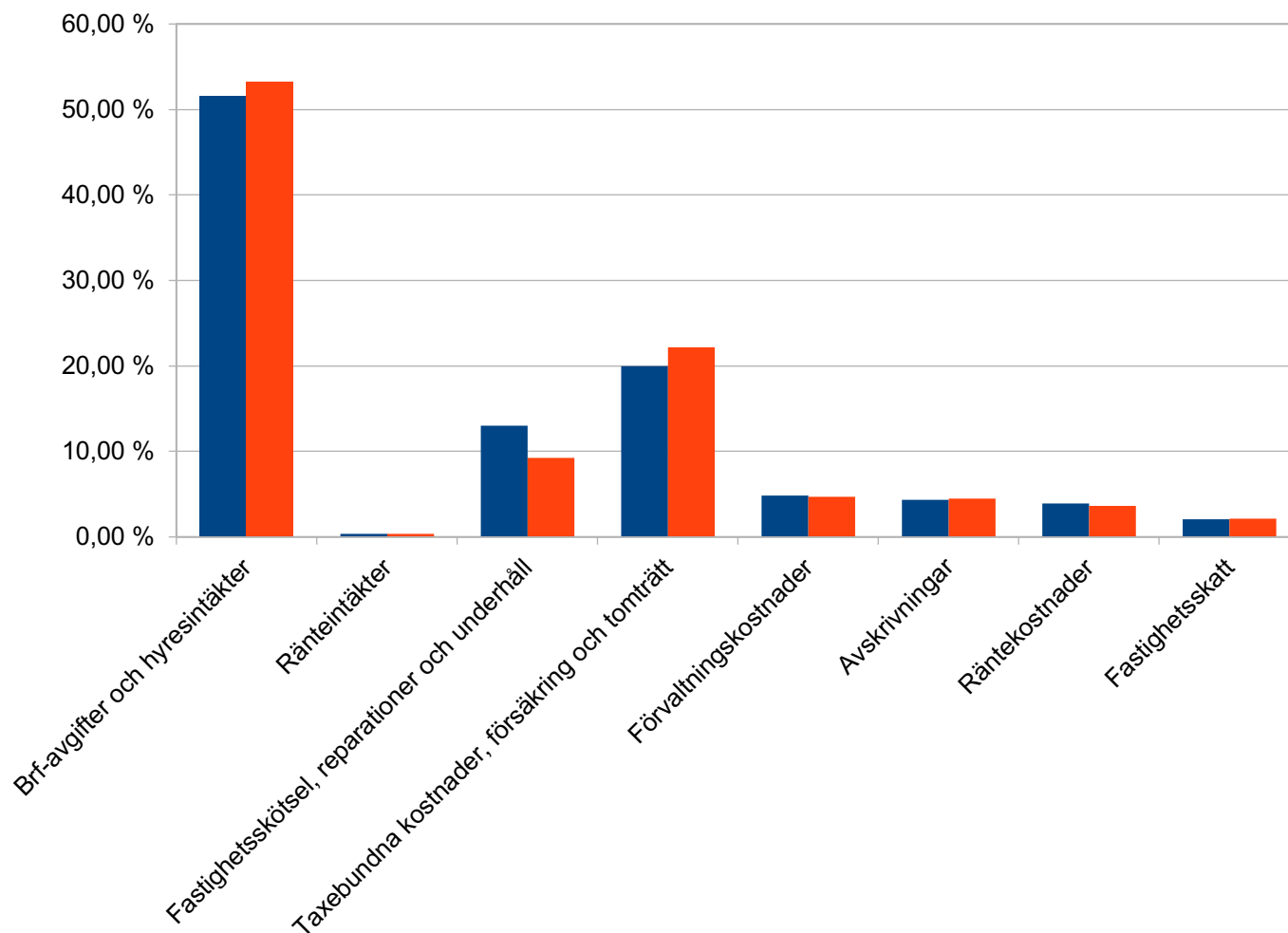


Fördelning kostnader 2019



Förändring intäkter och kostnader 2019 och 2018

■ 2019 ■ 2018



Drift Nyckeltal	2019	2018
Värmeförbrukning kWh/m2 (snit på två centraler)	162	168
Elkostnad kvm per total yta, kr	20	21
Värmekostnad per kvm total yta, kr	150	155
Vattnenkostnad kvm per total yta, kr	25	26
Övrig drift per kvm total yta, kr	291	242