



Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Smälänningen 3

Organisationsnummer 769623-7838

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Förändring likvida medel	13
Redovisningsprinciper och noter	14-20
Underskrifter	21

Brf Smälänningen 3
Holbergsgatan 20
168 49 Bromma
Tel 0733-905624
Brfsmalanningen3@gmail.com

SK
D
edl
fa
L
Hj



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smälänningen 3, 769623-7838, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

Föreningens ändamål

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. Brf Smälänningen 3 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-23, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Helen Lind Jaktlund	Ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Eva Darolf Linnros	Vice ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Birgitta Sundén	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Karl Vestberg	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Gunilla Aulén	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Emelie Lindgren	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma

Styrelsesuppleanter

	<u>Utsedd av</u>
Lina Trulsson	Ordinarie föreningsstämma
Lina Kjellström	Ordinarie föreningsstämma

Emelie Lindgren har avgått i september 2018 och Karl Vestberg i januari 2019. Därmed har båda suppleanterna gått in som ordinarie ledamöter.

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Claudio Henriksson	Föreningsvald	Ordinarie föreningsstämma

<u>Valberedning</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Katharina Berndt	Sammanställande	Ordinarie föreningsstämma
Lars Olofsson		Ordinarie föreningsstämma
Jonas Johnsson		Ordinarie föreningsstämma
Cecilia Halvarsson		Ordinarie föreningsstämma

Cecilia Halvarsson har avgått i december 2018. *Ch.*

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Avgående styrelse 2018-01-01-2018-05-22 har haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Helen Lind Jaktlund	Ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Maria Gustafsson	Sekreterare	Ordinarie föreningsstämma
Birgitta Sundén	Kassör	Ordinarie föreningsstämma
Anneli Sanz	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Eva Darolf Linnros	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Utsedd av</u>
Lina Trulsson	Ordinarie föreningsstämma

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.

Firmateckning

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

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen har vid årets slut 161 medlemmar. Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse och inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt skett. Styrelsen har beviljat 5 st andrahandsuthyrningar under året.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Föreningsfrågor

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.

Fastighetsuppgifter

Byggnad

Föreningen förvärvade 2013-05-23 fastigheten Stockholm Smålänningen 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.

Lägenheter och lokaler

Per december 2018 var läget följande:

Lägenhetsfördelning:

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

Lokaler och parkeringsplatser:

Typ	Uthyrda förråd	Lokal (HR)	Lokal (BR)	Parkeringsplatser
Antal	11	13	0	13

dh.
xl
hey
Bj
ed
g

I uppgiften om 13 lokaler ingår fem ateljéer (varav fyra under ombildning till lägenheter), tre antennstationer med tillhörande rum, samt två större uthyrda förråd samt tre lokaler som utnyttjas för föreningens egna ändamål.

Till parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens ekonomiska förvaltare, Conzignus Hem och Fastighet.

Bruttoarea byggnad	11811 kvm
Total bostadsyta	9059 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	122 st
Total yta bostadsrättslägenheter	6980 kvm
Antal hyresrättslägenheter:	38 st
Total lokalyta	393 kvm
Antal lokaler (inkl förråd och antenner)	24 st

Intäkter från lokalhyror utgör för närvarande ca 0,4 % av föreningens totala intäkter. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades i samband med ombildningen. Planen har uppdaterats fortloppande. Ny underhållsplan är under framtagande och kommer att läggas fram för beslut till årsstämman 2019.

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

Det planerade underhållet bekostas av medel avsatta i reparationsfonden. Av fondens ursprungliga 12 000 000 kr kvarstår per 2018-12-31, 3 620 865 kr. Under året har 77 613 kr för takunderhåll belastat fonden. Föreningen har också under verksamhetsåret haft reparationer på fastigheten för 248 648kr. Därutöver har det varit reparationer av hyreslägenheter för 36 932 kr.

ek.

ek
30 14
ek 14

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Markarealen är ca 13 000 kvm. BTA (bruttoarea byggnader) är 11811 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 kommer höjningen gälla fullt ut och fram t o m 2030-09-30.

Taxeringsvärde

2018 års taxeringsvärde: 116 259 000 kr

2017 års taxeringsvärde: 116 259 000 kr

Av 2018 års taxeringsvärde är 71 506 000 kr taxeringsvärde för byggnader och 44 753 000 kr är taxeringsvärde för mark.

Förvaltning och leverantörer

Föreningen har under 2018 haft följande avtal/leverantörer:

Ekonomisk förvaltning: Restate

Fastighetsskötsel, mark- och trädgårdsskötsel och teknisk förvaltning: Jensen Drift och Underhåll

Hisservice (hissen på Sigrid Undsets gata 24): ManKän Hiss

Städning av trapphus och andra allmänna utrymmen samt byte av entrémattor: City Städservice AB

Snöröjning och sandning: Västerorts BMF.

Parkeringsövervakning och störningsjour: Bevaknings Assistans.

Bredband: ComHem gruppavtal.

Övrig fiber: Stokab och Zitius.

Lås och Aptus-systemet: Bergs Lås och Aptus Elektronik.

Föreningen har därutöver avtal med Stockholm vatten och Stockholm stad angående sophämtning. Föreningen har elnätsavtal med Fortum och elhandelsavtal med God El. Fastigheten värms av fjärrvärme och man har fjärrvärmeavtal med Fortum.

Nya avtal

Medlemsskap: Fastighetsägarna under 2018

Fr o m 2019 har man nya avtal med följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning: Consignus Hem och Fastighet

Fastighetsskötsel, mark- och trädgårdsskötsel och teknisk förvaltning: Svefab Svealands Fastighetsteknik

Städning av trapphus och andra allmänna utrymmen samt byte av entrémattor: Swedal Fastighet

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Samtliga bostadsrättshavare uppmanas att ha egna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg. Styrelsen ser för närvarande över försäkringen och håller på att ta in offerter från flera bolag.

Årets verksamhet och utveckling

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har sedan den ordinarie årsstämmen 2018 och t o m den 28/2 2019 hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt planerar ytterligare tre möten fram till årsstämmen 2019.

Arvode

Arvode till styrelsen beslutas av föreningsstämman som 2018-05-23 beslutade att arvode ska utgå med 1000 kr/lägenhet och lokal vilket motsvarar 165 000 kr för detta verksamhetsår.

Styrelsens inre arbete

Styrelsen har delat upp det löpande arbetet i olika ansvarsområden. Helen Lind Jaktlund har som ordförande haft det övergripande ansvaret. Eva Darolf Linnros har arbetat med fastighetsfrågor tillsammans med Karl Vestberg och Lina Kjellström. Birgitta Sundén har arbetat med ekonomiska frågor tillsammans med Gunilla Aulén och Lina Kjellström. Sekreterarskapet har varit ambulerande mellan Emelie Lindgren, Gunilla Aulén, Lina Trulsson och Lina Kjellström. Lina Trulsson har tagit ansvar för föreningens information. *Ch.*

*Ch. Hylle
St
edd RA*

Exempel på frågor/beslut av vikt

Under hösten 2018 har styrelsen haft fokus på att arbeta långsiktigt. Arbetet har tidigare karaktäriserats av mer kortsiktiga frågor av "släcka bränder-karaktär". Höstens arbete startade därför med en work-shop där man utifrån olika perspektiv arbetade fram en vision för föreningen och dess fastighet. Detta arbete syftar till ett mer effektivt, långsiktigt och strukturerat arbete. Visionen avses att presenteras på årsstämman 2019.

Den 1/10 2018 anslöts föreningen till gruppavtal med ComHem. Detta innebär att samtliga enskildas boendeabonnemang ersätts av ett gruppavtal som ingår i avgiften/hyran. I gruppavtalet ingår Wifi 100 Mbit, TV basutbud, telefoni samt ComHem trygg surf.

Under hösten 2018 beslutade man också att titta på alternativa leverantörer av ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, mark- och trädgårdsservice samt städning. Styrelsen tog in och jämförde offerter (7 st ekonomisk förvaltning, 6 st fastighetsskötsel, 3 st städ). Offerter och referenstagning gav resultatet i tre nya leverantörer som samtliga påbörjat sitt uppdrag den 1 januari 2019. Styrelsen har sett detta som ett mycket värdefullt arbete som lärt oss mycket och gett oss bra underlag för nya och förbättrade rutiner.

En ny underhållsplan är under framtagande. Underhållsplanen kommer att läggas fram för årsstämman för beslut. Baserat på underhållsplanen kommer styrelsen att ta fram en långtidsbudget.

Styrelsen har ånyo tittat på förutsättningarna för friköp av tomrätt men kommit fram till att friköp för närvarande inte är ekonomiskt motiverat. Nytt tioårsavtal är tecknat vilket kommer att gälla från 2020. Även om man går in i ett nytt tioårsavtal är det tillåtet att friköpa under avtalstiden.

Allmän Information från styrelsen till föreningens medlemmar lämnas på hemsidan www.smalanningen3.se. Informationsbrev delas ut kvartalsvis. Smälanningens Facebook-sida är välfrekventerad men är bara tänkt som grannforum. Välkomstbrev för nyinflyttade med information om vår förening har tagits fram och även distribuerats till befintliga medlemmar.

Årets reparationer och underhåll och övrigt vad gäller fastigheternas underhåll och bevarande

Planerat takunderhåll har genomförts. Religning har genomförts på Sigrid Undsets gata 2-4 (fas 1) samt fram till ateljéerna.

Eventuell tvist med Jensen Drift och Fastighetsservice

Föreningen har haft ett drift- och tillsynsavtal med Jensen Drift och Underhåll. Avtalet har löpt på ett år med automatisk förlängning om inte uppsägning skett skriftligen senast 3 månader före årsskifte. På styrelsemöte den 13/9 beslutade en enhällig styrelse att säga upp avtalet med Jensen för att ta in konkurrerande offerter. Styrelsen gav en ledamot fullmakt att säga upp avtalet vilket gjordes den 28/9 från föreningens e-post. Styrelsen bjöd därefter in sex företag att gå igenom vår fastighet och lämna offert på fastighetsskötsel, mark- och trädgårdsskötsel och teknisk förvaltning. Styrelsen beslutade, efter genomgång av offerter och referenstagning, vilket utföll till Svefabs fördel att välja dem som ny leverantör. Detta meddelades Jensen den 26/11 som också bekräftade uppsägningen samma dag. Den 12/12 bestred Jensen formellt uppsägningen som ogiltig då uppsägningen inte undertecknats av två styrelseledamöter och hävdade att avtalet därför skulle gälla ytterligare ett år. Styrelsens hållning var att man redan valt ny leverantör och att man anser att uppsägningen var giltig då uppsägning gjordes via fullmakt från styrelsen och att uppsägningen bekräftats skriftligen av Jensen och bestridandet av uppsägningen gjordes först drygt två veckor efter bekräftelsen. Jensen har hotat att stämma föreningen på uteblivna arvoden. Styrelsen vet inte i dagsläget om, och i så fall hur Jensen kan komma att driva detta ärende vidare.

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. Entreprenad av besiktningssynpunkter som ska åtgärdas pågår.

Samarbete med andra bostadsrättsföreningar

Styrelsen har initierat ett samarbete med grannföreningen Skärkarlen 6, Motsvarande initiativ mot andra föreningar har mött svagt intresse och vi driver inte detta vidare. *elm.*

elm.
SK
SK
elm.
SK

Ateljéerna

Av föreningens sex ateljéer så kvarstår en för verksamhet, en är såld och resterande fyra är vakanta i avvaktan på färdigställande. Religning av vatten- och avloppsrör fram till ateljéerna samt de nya glaspartierna som utgör ytterväggarna är nu klara och godkända. Kostnader för bygglov, arkitekt och projektledare samt byggkostnader mm har aktiverats under "pågående om- och tillbyggnad" i avvaktan på försäljningsintäkter och uppgår vid årsskiftet 2018/2019 till 897 272 kr. Under hösten 2018 tog styrelsen beslut om att avvakta med vidare arbete i ateljéerna. Ombildandet av de fyra ateljéerna till bostadsrättslägenheter har visat sig vara mer komplext och tidsödande än att kunna drivas av styrelsen. Detta kräver ett omtag där inriktningen är att föreningen som byggherre, upphandlar professionell kompetens för att färdigställa de fyra ateljéer som återstår.

Övriga händelser

Föreningen har under 2018 haft två städdagar.

Föreningens ekonomi och resultat

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Man har 2014 infört linjär avskrivning istället för progressiv och tillämpar tillsvidare K2 med avskrivning av byggnadens värde på 200 år. Vid beräkning av avskrivningen så har byggnadens värde bedömts till 63,849% av det totala värdet av byggnad och mark. Avskrivning ska därmed göras på motsvarande andel av anskaffningsvärdet vilket är 168 877 310 kr. Detta belopp blir 107 825 800 och avskrivning görs linjärt på 200 år vilket ger ett avskrivningsbelopp på 539 129 kr/år. Avskrivning är en bokföringsmässig värdeminskning och påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens räkenskaper för 2018 visar ett positivt resultat på 884 151 kr.

Föreningens lån ligger på SBAB. Lånet uppgick vid årets början till 32 800 000 kr och vid årets slut till 29 520 000 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. Därefter äger föreningen fri rätt att omförhandla eller omplacera lånet. Styrelsen avser att amortera maximalt belopp under 2019 vilket är lika med summan 2 952 000 kr vilket kommer att ske i juli varför detta belopp är lagt under kortfristiga låneskulder i balansräkningen. Med dagens negativa Stibor låg räntan på senaste avi på 1,69 %. Även föreningens överlikviditet ligger förvaldade på SBAB till 0,35% i ränta.

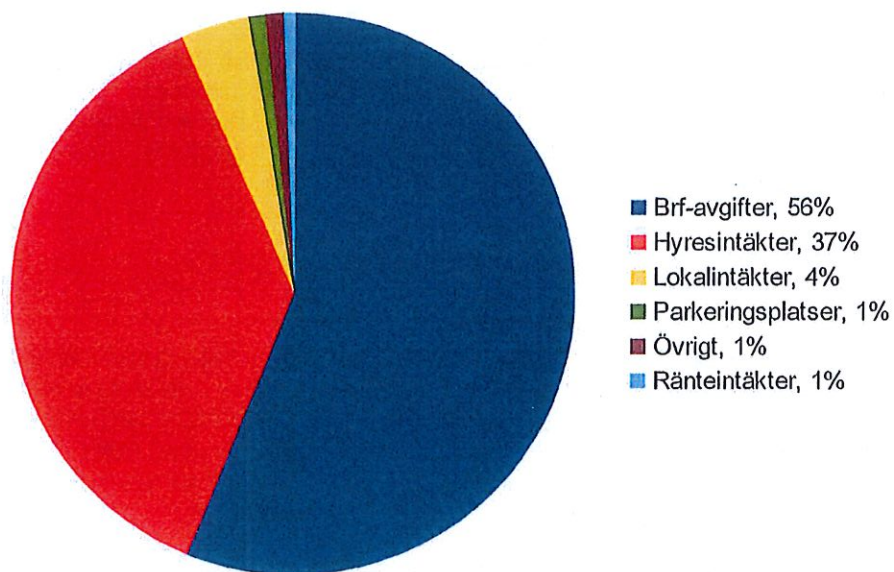
Vår förening har fortsatt en mycket god likviditet och stora värden i de 38 hyresrätterna samt de 5 ateljéerna. Per 31/12 är de likvida tillgångarna 15 961 809 kr varav 3 620 865 utgörs av reparationsfonden. Styrelsens avsikt är att fortsätta amortera på vårt lån i högsta möjliga takt vartefter hyresrätter säljs av föreningen. Inga nya avgiftsökningar är planerade för året.

Föreningen redovisar nu sitt femte hela verksamhetsår. Se nedan flerårsöversikt för 2014, 2015, 2016, 2017 och 2018.

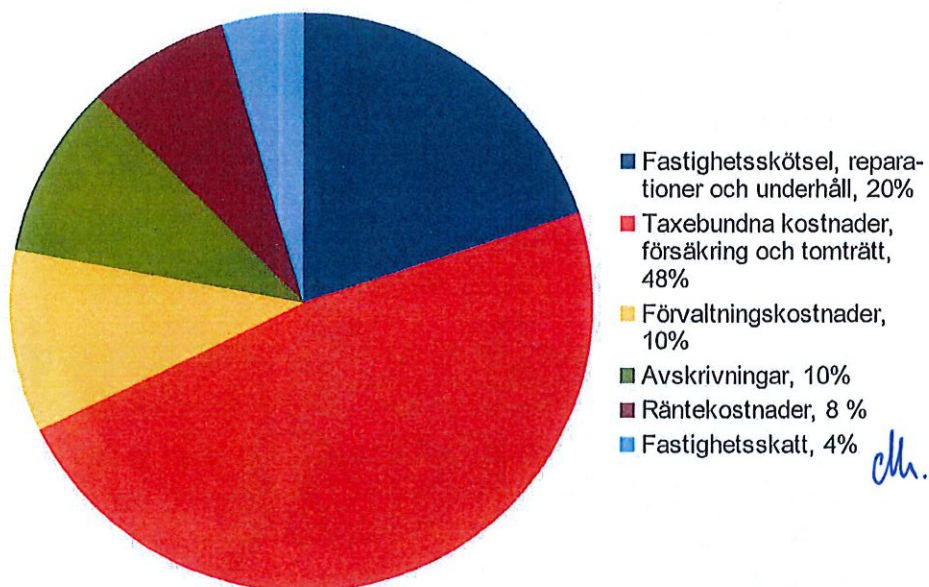
Flerårsöversikt:	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 502 445	6 463 514	6 736 021	6 754 812	6 627 630
Resultat efter finansiella poster	884 151	571 506	166 334	-186 223	-862 130
Balansomslutning	183 283 208	185 795 590	184 815 688	186 077 990	209 254 553
Soliditet	81%	79 %	77 %	71 %	61 %
Driftskostnader per kvm	445	443	523	506	482
Årsavgiftsnivå kr/m2	526	523	523	523	475
Utgående låneskuld, kr	29 520 000	32 800 000	36 450 000	42 500 000	70 000 000
Lån per kvm (total yta), kr	3 123	3 445	3 857	4 499	7 427
Årlig ränta per kvm (total yta), kr	47	48	57	190	294
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,31	1,35	2,80	3,95
Fastighetens belåningsgrad, % (låneskuld/anläggningstillgångar)	18	20	22	25	41
Kvarvarande reparationsfond	3 620 865	3 698 478	3 944 443	10 547 749	10 775 915

ch.
sk
te
2018
ell
ga

Fördelning intäkter 2018

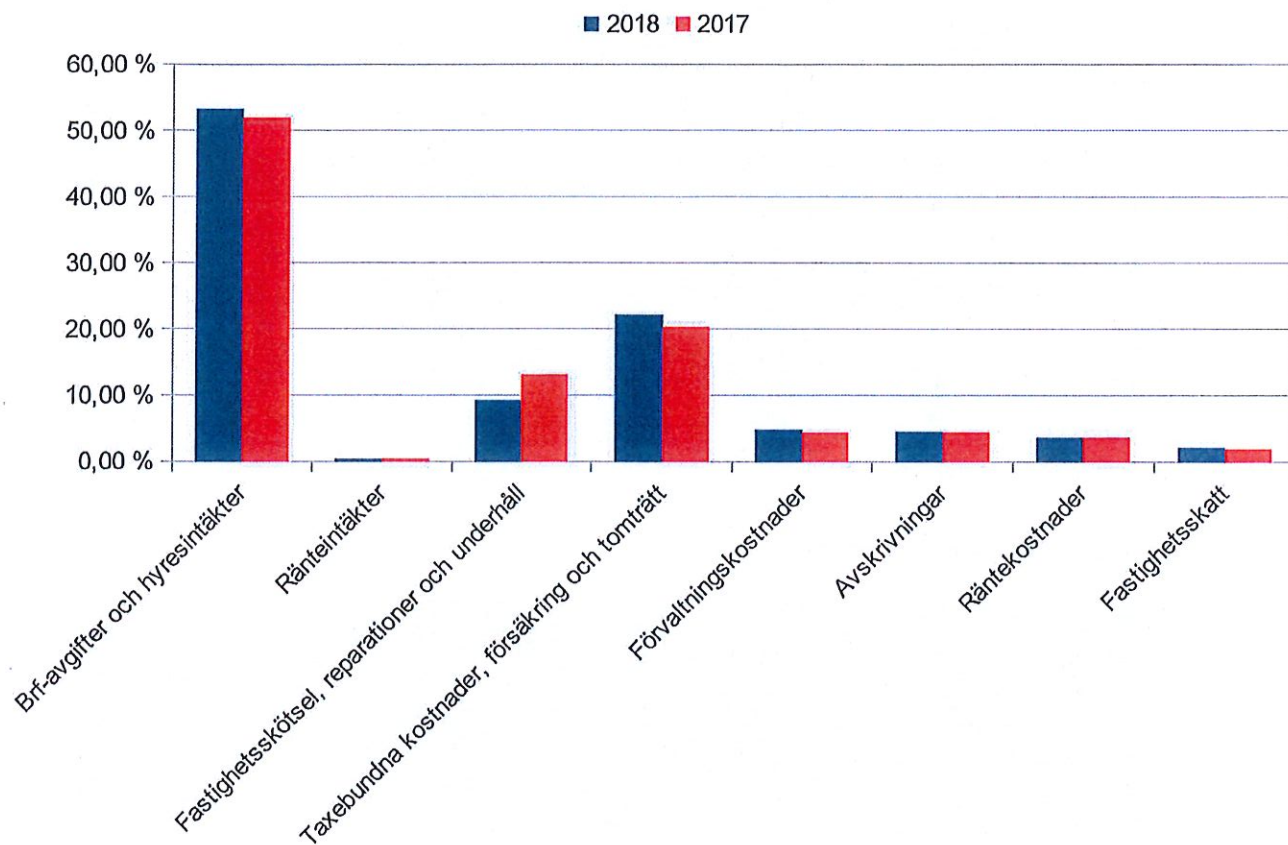


Fördelning kostnader 2018



*ck B fr
ed ff*

Förändring intäkter och kostnader 2018 och 2017



Driftnyckeltal

Värmeförbrukning kWh/m2 (snitt på två centraler)	168
Elkostnad kvm per total yta, kr	21
Värmekostnad per kvm total yta, kr	155
Vattenkostnad kvm per total yta, kr	26
Övrig drift per kvm total yta, kr	242

Händelser efter verksamhetsårets slut

Föreningen har förhandlat nya hyror för hyresgäster. Hyresförhandlingen är avgjord i förhandling med Hyresgästföreningen och landade på en hyreshöjning på 2,35% och kommer att gälla from 2019-01-01.

ch.

80 Hg
St
edl
Ga

Förändring eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid Årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmobeslut	Förändring Under året	Belopp vid Årets utgång
Inbetalda insatser	126 751 018			126 751 018
Upplåtelseavgifter	21 111 488			21 111 488
Fond för yttre underhåll	<u>259 493</u>	<u>116 259</u>	<u>116 259</u>	<u>375 752</u>
S:a bundet eget kapital	148 121 999	116 259	116 259	148 238 258
Balanserat resultat	-1 159 028	455 247		-703 781
Årets resultat	<u>571 506</u>	<u>-571 506</u>	<u>312 645</u>	<u>884 151</u>
S:a ansamlat resultat	-587 522	-116 259	312 645	180 370
S:a eget kapital	147 534 477	0	428 904	148 418 628

Förslag till disposition beträffande vinst och förlust

Balanserat resultat	-703 781
Årets resultat	<u>884 151</u>
	180 370
Till föreningens fond för yttre underhåll avsätts 1% av taxeringsvärdet	-116 259
I ny räkning överföres	64 111

Hänvisning till resultat- och balansräkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Övrigt

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

eh
dk
lg

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	6 502 445	6 463 514
Summa rörelseintäkter		6 502 445	6 463 514
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-585 357	-553 128
Reparationer	4	-285 580	-652 500
Underhåll	5	-	-269 875
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-2 109 870	-1 936 561
Försäkringar och övriga driftkostnader	7	-852 762	-750 678
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-257 613	-231 666
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-370 254	-327 622
Personalkostnader	9	-208 363	-213 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-548 080	-548 080
Summa rörelsekostnader		-5 217 879	-5 483 113
Rörelseresultat		1 284 566	980 402
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	44 066	46 908
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-444 481	-455 804
Resultat efter finansiella poster		884 151	571 506
Resultat före skatt		884 151	571 506
Årets resultat		884 151	571 506

ckr.

80 H
HE
all
allg

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	166 068 229	166 607 358
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	897 272	681 172
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15	57 239	66 190
		<u>167 022 740</u>	<u>167 354 720</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>167 022 740</u>	<u>167 354 720</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	16	515	3 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>298 144</u>	<u>217 657</u>
		298 659	220 712
<i>Kassa och bank</i>	17	15 961 809	18 220 158
Summa omsättningstillgångar		<u>16 260 468</u>	<u>18 440 870</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>183 283 208</u>	<u>185 795 590</u>

chk.

chk
for
edg

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		147 862 506	147 862 506
Fond för yttre underhåll		375 752	259 493
		<u>148 238 258</u>	<u>148 121 999</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-703 781	-1 159 028
Årets resultat		884 151	571 506
		<u>180 370</u>	<u>-587 522</u>
Summa eget kapital		<u>148 418 628</u>	<u>147 534 477</u>
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	18	<u>3 620 865</u>	<u>3 698 478</u>
		3 620 865	3 698 478
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19,20	<u>26 568 000</u>	<u>29 520 000</u>
		26 568 000	29 520 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 952 000	3 280 000
Leverantörsskulder		336 796	339 294
Skatteskulder		481 749	457 070
Övriga kortfristiga skulder	21	50 671	49 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	854 499	916 728
		<u>4 675 715</u>	<u>5 042 635</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>183 283 208</u>	<u>185 795 590</u>

Ch.

all
for
the
cell

Föreningens ekonomi

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL			
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		18 220 158	16 605 843
 INBETALNINGAR			
Rörelseintäkter		6 502 445	6 463 514
Finansiella intäkter		44 066	46 908
Minskning kortfristiga fordringar		-	404 188
Medlemsinsatser & Upplåtelseavgifter		-	5 104 001
		<u>24 766 669</u>	<u>28 624 454</u>
 UTBETALNINGAR			
Rörelsekostnader exkl avskrivningar		-4 669 799	-4 935 033
Finansiella kostnader		-444 481	-455 804
Ökning av materiella anläggningstillgångar		-216 100	-317 856
Ökning av kortfristiga fordringar		-77 947	-
Minskning av långfristiga skulder		-2 952 000	-3 285 000
Minskning av kortfristiga skulder		-366 920	-1 164 638
Renoveringsfond förvärv		-77 613	-245 965
		<u>-8 804 860</u>	<u>-10 404 296</u>
 LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		<u>15 961 809</u>	<u>18 220 158</u> <i>ek.</i>

ek.
ST
2018
2017

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Fonder

Till fonden för yttre underhåll skall föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan skall föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Ch.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ch.", "kl", "ed", and "Hj".

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	3 674 564	3 625 164
Årsavgifter lokaler, ej momspliktigt	-	17 986
Bortfall årsavgift	-	-2 430
Hyrer bostäder	2 438 075	2 438 622
Hyrer lokaler ej momspliktig	280 737	290 250
Hyrer parkeringsplatser	58 650	45 600
Hyrer förråd	26 543	27 093
Hysesbortfall lokaler, ej momspliktigt	-25 818	-33 805
Hysesbortfall parkeringsplatser	-	-300
Hysesbortfall förråd	-5 363	-3 970
Tillvalsavgifter	24 120	20 910
Debiterad indrivning	2 940	4 860
Debiterad överlåtelseavgift	9 050	12 283
Debiterad pantsättningsavgift	14 910	16 048
Debiterad fastighetsskatt	3 389	3 389
Övriga fakturerade kostnader	-	1 181
Intäkt gemensamhetsanläggning	495	495
Öresutjämning	153	138
	6 502 445	6 463 514

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	105 400	102 000
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	79 842	90 774
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	36 148	93 153
Städning enligt avtal	186 857	127 154
Städning enligt beställning	-	17 682
Mattor	-	33 758
Hissbesiktning	2 539	2 449
Störningsjour	24 362	19 008
Snöröjning inkl sandning	135 440	63 687
Serviceavtal hiss	3 619	3 463
Serviceavtal lås	11 150	-
	585 357	553 128

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyseslägenheter	36 932	272 413
Bostadslägenheter	49 154	950
Lokaler	1 067	-
Gemensamma utrymmen	-	2 520
Portar	13 353	5 396
Lås	2 356	43 558
Trapphus	975	-
Tvättstuga	24 591	49 573
Sopanläggning	2 695	10 494
Källare	-	39 005
VVS	71 518	92 524
Värmeanläggning	2 983	-
Ventilation	1 049	42 686

ok.

ok
ok
ok

Elinstallationer	27 480	41 801
Hiss	11 022	7 148
Fönster	8 186	-
Tak	-	24 635
Fasad	2 620	6 804
Markytor, gård	8 823	5 236
Vattenskada	-	7 757
Skadegörelse	20 776	-
	285 580	652 500

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Trapphus	-	162 375
Källare	-	30 000
VVS	-	67 600
Värmeanläggning	-	9 900
	-	269 875

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elkostnader	202 534	160 394
Värmekostnader	1 469 655	1 370 319
Vattenkostnader	246 047	236 470
Sophämtning	80 310	80 851
Grovsopor	111 324	88 527
	2 109 870	1 936 561

Not 7 Övriga driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	64 379	59 247
Tomträttsavgäld	531 172	531 172
Kabel-TV	42 370	41 412
Bredband/telefoni/fiber	214 841	118 847
	852 762	750 678

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier	10 164	450
Förbrukningsmaterial	7 250	924
Annonsering	-	2 400
Påminnelser/krav	2 220	5 103
Överlåtelseavgifter	12 732	15 353
Pantsättningsavgifter	17 571	20 143
P-platsbyten	6 430	-
Kontorsmaterial	2 486	829
Trycksaker	-	318
Telefon	4 625	-
Datakommunikation	1 325	7 961
Porto	2 276	-
Revisionsarvode	49 900	45 142

eh.
B edd sk
H K
G

Års-, föreningsstämma	24 407	6 700
Medlems- och styrelsemöten	7 867	17 409
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	132 216	130 020
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 315	31 729
Juridiska kostnader	55 989	28 807
Bankkostnader	5 578	5 844
Föreningsavgifter	14 101	6 541
Övriga externa kostnader	3 150	600
Lämnade bidrag och gåvor	5 652	1 349
	370 254	327 622

Not 9 Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvode	160 000	165 000
Sociala avgifter	48 363	48 003
	208 363	213 003

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Avskrivningar enligt plan		
Byggnad	539 129	539 129
Maskiner och inventarier	8 951	8 951
	548 080	548 080

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter	42 697	46 543
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	1 370	371
Intäktsränta skattekontot	-1	-6
	44 066	46 908

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	441 349	453 068
Räntekostnader, kortfristiga skulder	84	-
Kostnadsränta skattekontot	3 048	2 736
	444 481	455 804

ch.

SK
BZ
edl
gr
H

Not 13 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Byggnader	168 877 310	168 877 310
Vid årets slut	168 877 310	168 877 310
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 269 952	-1 730 823
-Årets avskrivning	-539 129	-539 129
Vid årets slut	-2 809 081	-2 269 952
Redovisat värde vid årets slut	166 068 229	166 607 358
 Taxeringsvärde byggnad	 71 506 000	 71 506 000
Taxeringsvärde mark	44 753 000	44 753 000
	116 259 000	116 259 000

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Pågående nyanläggningar	681 172	363 316
Vid årets slut	681 172	363 316
<i>Årets nyanskaffning</i>		
Ombyggnation ateljéer	216 100	317 856
Vid årets slut	216 100	317 856
Redovisat värde vid årets slut	897 272	681 172

Not 15 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	89 511	89 511
Vid årets slut	89 511	89 511
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-23 321	-14 370
-Årets avskrivning	-8 951	-8 951
Vid årets slut	-32 272	-23 321
Redovisat värde vid årets slut	57 239	66 190

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "OK", "Hes", "Bj", "H", "GK", and a signature.

Not 16 Kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning för skatter och avgifter	515	503
Andra kortfristiga fordringar	-	2 552
	515	3 055

Not 17 Kassa och bank

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Swedbank	3 750 062	6 537 796
SBAB	11 725 058	11 682 362
Handelsbanken	486 689	-
	15 961 809	18 220 158

Not 18 Avsättningar

	2018-12-31	2017-12-31
Renoveringsfond vid förvärv	3 620 865	3 698 478

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2018-12-31	2017-12-31
SBAB 263 316 76	1,33%	2019-10-03	26 568 000	29 520 000
			26 568 000	29 520 000

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2018	2017
Fastighetsinteckningar	80 471 541	80 471 541
	80 471 541	80 471 541

Eventalförpliktelser Inga Inga

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalskatt	24 750	24 750
Lagstadgade sociala avgifter	25 921	23 964
Övriga kortfristiga skulder	-	829
	50 671	49 543

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	516 393	620 839
Restbelopp hyror- och avgifter	-	-6
Beräknat revisionsarvode	35 000	35 000
Övriga upplupna kostnader	303 106	260 895
	854 499	916 728

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

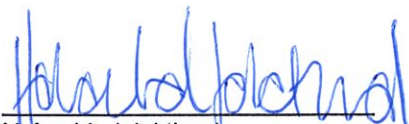
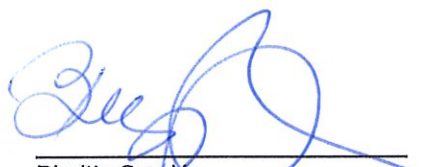
Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster exempelvis resultat från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

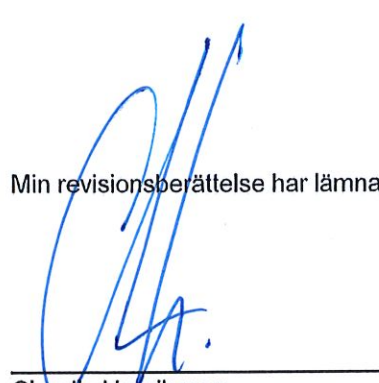
Föreningen har bytt förvaltare fr.o.m. 2019-01-01, ny förvaltare är Conzignus Hem & Fastighet AB.

Underskrifter

Stockholm den 2019 - 05 - 16


Helen Lind Jaktlund
Ordförande
Birgitta Sundén
Ledamot
Gunilla Aulén
Ledamot
Eva Darolf Linnros
Ledamot
Lina Trulsson
Ledamot
Lina Kjellström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 05 - 16


Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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.

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 2018 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 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.

Stockholm den 16 maj 2019

Claudio Henriksson

Auktoriserad revisor

Strömsson