

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Smålandsgården



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens amorterar enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2003-06-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lars-Erik Andersson	Ledamot
Kerstin Fors	Ledamot
Lea Kumpulainen	Ledamot
Thomas Lundgren	Ledamot

Magdalena Akke	Suppleant
Kiki Lindell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Westberg	Ordinarie Extern	Mazars SET Revisionsbyrå AB
---------------	------------------	-----------------------------

Valberedning

Kerstin Larsson	Sammanställande
Lars Welinder	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SANKT THOMAS 36	1983	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

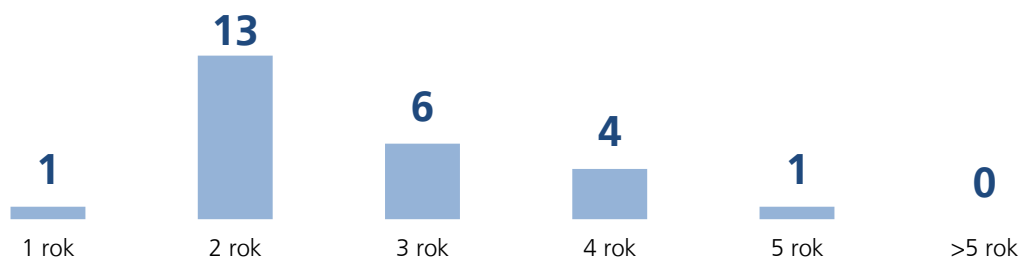
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 991 m², varav 1 991 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal
P-platser under tak

Tvättstuga
Klädvårdsrum
Sophus (källsortering)

Kommentar

Byggd 1953: godtagbart skick, men inte mer

Föreningen hyr 9 p-platser av Malmö Nation

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeväxlare , regulatorer mm	2015	
Tvättstugan	2015	Byte av torktumlare
Omlackering	2013 - 2014	Entréparti mot gatan
Ommålning	2013	Källarutrymmen
OVK	2013 - 2014	
Fönstermålning	2010	Våningsplan 6 och b.v. endast mot gatan
Nytt entréparti av trä mot gården	2009	Utformning anpassad till huvudentrén
Nytt expansionskärl	2009	
Nya ställdon för VV- och värmereglering	2009	
Ny central frånluftsfläkt	2009	
Spolning av avloppsrör	2009	
Tvättstugan	2008	Nya tvättmaskiner
Nya stuprörsanslutningar	2008	Endast gatusidan
Nya fönster (isolerglas)	2007	7 fönster på översta våningsplanet
Nytt bastuaggregat	2006	Ommålning, nytt golv i bastutoaletten
Cykelställ under tak	2002	Tillbyggt
Innergård	2002	Nyplanteringar
Omputsning av fasad	2000 - 2001	Omfogning av tegelfasad
Renovering av balkonger	2000 - 2001	Inklusive nya räcken
Nytt hissmaskineri	1996	
Partiellt rörstambyte	1983	Kompletterande stamspolning
Elstambyte	1983	Ombyggd mätarcentral 2003
Omläggning av tak	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Takplåt, takpapp	2017	Målning/renovering
Takfönster	2017	utbyte/renovering
Hängrännor, stuprör	2017	Utbyte
Lysrörsarmaturer	2018	Utbyte
Dagvattenrör	2018	Relining
Avlopp	2018	Rensning
Fönster	2018	målning
Trapphus	2018	Byte av elledning
Tvättstuga, mangelrum	2019	Ommålning
Källarfönster	2019	Ommålning
Tvättstugan	2019	Byte av torkskåp
Entreparti/trapphus	2019	Omlackering/Ommålning
Sophus	2019	Ommålning
Porttelefon	2019	Systembyte
Trapphus	2019	Golvbehandling
Radiatorer	2020	Översyn/byte
Fönster	2021	Översyn/utbyte
Balkongdörrar	2022	Utbyte/renovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	comhem.se
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hemsida:	www.smalandsgarden.bostadsraterna.se
Hiss	Otis AB

Föreningens ekonomi

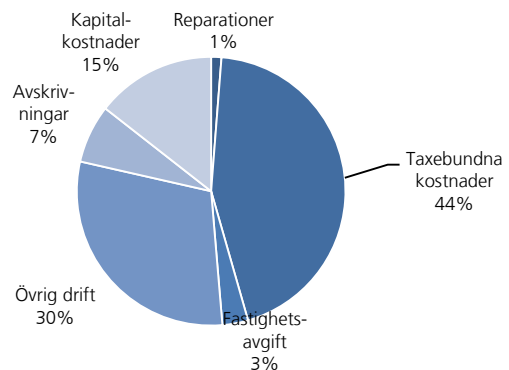
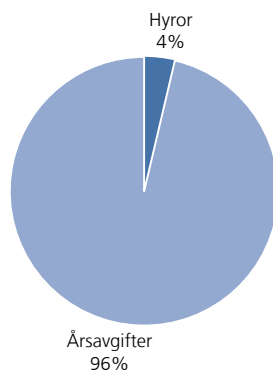
Fortsatt god ekonomi med hög likviditet.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 004 492	998 909
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 100 818	1 096 525
Finansiella intäkter	50	1 021
Minskning kortfristiga fordringar	8 237	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	36 881
	1 109 105	1 134 427
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	757 963	927 421
Finansiella kostnader	140 144	174 489
Ökning av kortfristiga fordringar	0	20 184
Minskning av långfristiga skulder	27 000	6 750
Minskning av kortfristiga skulder	13 411	0
	938 519	1 128 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 175 078	1 004 492
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	170 586	5 583

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:40

Tillkommande medlemmar:6

Avgående medlemmar:5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	530	532	532
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 568	4 581	4 585	4 585
Elkostnad/m ² totalyta	47	55	43	49
Värmekostnad/m ² totalyta	131	134	116	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	21	20	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	88	118	153
Soliditet (%)	14	13	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	136	-71	119	-30
Nettoomsättning (tkr)	1 099	1 097	1 100	1 100

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 991 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	954 826	0	0	954 826
Fond för yttre underhåll	804 902	95 000	-195 888	905 790
S:a bundet eget kapital	1 759 728	95 000	-195 888	1 860 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-322 016	-95 000	124 391	-351 407
Årets resultat	135 627	135 627	71 497	-71 497
S:a ansamlad förlust	-186 389	40 627	195 888	-422 904
S:a eget kapital	1 573 339	135 627	0	1 437 712

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	135 627
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-227 016
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 000
summa balanserat resultat	-186 389

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-186 389
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 098 820	1 096 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 998	0
Summa rörelseintäkter		1 100 818	1 096 525
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-619 072	-777 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 657	-74 263
Personalkostnader	Not 6	-69 235	-76 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-67 133	-67 133
Summa rörelsekostnader		-825 096	-994 554
RÖRELSERESULTAT		275 722	101 971
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	1 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 144	-174 489
Summa finansiella poster		-140 094	-173 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		135 627	-71 497
ÅRETS RESULTAT		135 627	-71 497

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 9 630 435	9 697 568
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 630 435	9 697 568
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 633 235	9 700 368
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 267 395	1 105 046
Summa kortfristiga fordringar	1 267 395	1 105 046
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 267 395	1 105 046
SUMMA TILLGÅNGAR	10 900 630	10 805 414

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 12	804 902	905 790
Summa bundet eget kapital		1 759 728	1 860 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-322 016	-351 407
Årets resultat		135 627	-71 497
Summa fritt eget kapital		-186 389	-422 904
SUMMA EGET KAPITAL		1 573 339	1 437 712
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 067 496	9 121 496
Summa långfristiga skulder		9 067 496	9 121 496
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	27 000	0
Leverantörsskulder		78 998	63 725
Övriga skulder		8 010	891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	145 787	181 590
Summa kortfristiga skulder		259 795	246 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 900 630	10 805 414

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	167 år	167 år
Fasad	167 år	167 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 058 383	1 055 559
Hyror parkering	40 420	41 280
Elintäkter	0	-331
Öresutjämnning	17	17
	1 098 820	1 096 525

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	1 998	0
	1 998	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Hissbesiktning	1 938	1 878
	Gemensamma utrymmen	566	0
	Garage	91 152	0
	Sophantering	4 038	0
	Serviceavtal	3 374	5 883
	Förbrukningsmateriel	3 516	3 608
	Teleport/hissanläggning	0	283
	Fordon	722	867
		105 306	12 519
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	11 122
	VVS	5 468	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	220
	Hiss	6 068	36 724
		11 536	48 066
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	42 763
	Värmeanläggning	0	153 125
		0	195 888
	Taxebundna kostnader		
	El	94 463	109 587
	Värme	261 807	267 121
	Vatten	39 428	41 844
	Sophämtning/renhållning	32 135	27 924
		427 833	446 476
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 784	22 241
	Kabel-TV	20 913	20 757
		43 697	42 998
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 700	31 075
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	619 072	777 022
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	0
	Styrelseomkostnader	230	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 402	3 444
	Förvaltningsarvode	51 416	49 394
	Administration	1 169	2 836
	Konsultarvode	0	14 149
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
		69 657	74 263

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 800	30 200
	Löner	18 876	28 824
	Sociala kostnader	15 559	17 112
		69 235	76 136
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	52 690	52 690
	Förbättringar	14 443	14 443
		67 133	67 133
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 800 858	11 800 858
	Utgående anskaffningsvärde	11 800 858	11 800 858
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 103 290	-2 036 157
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 133	-67 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 170 423	-2 103 290
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 630 435	9 697 568
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	16 400 000	11 400 000
		35 200 000	32 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	32 400 000
		35 200 000	32 400 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 155	91 155
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	91 155	91 155
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 155	-91 155
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-91 155	-91 155
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	14 523	16 479
	Skattefordran	77 794	78 419
	Klientmedel hos SBC	773 044	602 478
	Placeringskonto hos SBC	402 034	402 014
	Fordringar	0	5 656
		1 267 395	1 105 046
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	905 790	810 790
	Reservering enligt stadgar	95 000	95 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-195 888	0
	Vid årets slut	804 902	905 790

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	1 530 365	1 530 365	2017-02-01
Handelsbanken	1,400 %	2 197 881	2 197 881	2017-02-01
Handelsbanken	1,400 %	2 700 000	2 700 000	2017-01-04
Handelsbanken	1,870 %	2 666 250	2 693 250	2020-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 094 496	9 121 496	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 000	0	
		9 067 496	9 121 496	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 959 496 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	9 947 000	9 947 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av expansionskärl. Offert bergärt för takarbeten enligt underhållsplan.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	33 000	20 000
	Sociala avgifter	10 500	6 000
	Ränta	17 584	17 424
	Förutbetalda avgifter o hyror	84 703	101 442
	Leverantörsfaktura hissreparation	0	36 724
		145 787	181 590

Styrelsens underskrifter

LUND den 27/12 2017



Lars-Erik Andersson
Ledamot



Kerstin Fors
Ledamot



Lea Kumpulainen
Ledamot



Thomas Lundgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2017



Hans Westberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smålandsgården

Org. nr 716407-1420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smålandsgården för år 2016.

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 2016 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Smålandsgården för år 2016 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Smålandsgården 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Lund 15/3 2017



Hans Westberg
Auktoriserad revisor