

# Årsredovisning 2020

Brf Smälänningen

Org. 716416-4860

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation  
Maria Prästgårdsgata 2A, 118 52 STOCKHOLM  
[styrelsen@brfsmalanningen.se](mailto:styrelsen@brfsmalanningen.se)  
[www.brfsmalanningen.se](http://www.brfsmalanningen.se)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Tel: 018-66 01 60 (kundtjänst)  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Brf Smälänningen äger och förvaltar fastigheten Småland 8, vars taxeringsvärde 2019 uppgick till 73 600 000, varav markvärdet utgjorde 51 000 000.

Föreningens fastighet har adresserna Fredmansgatan 7, 7A, 9, 9A, 9B och Maria Prästgårdsgata 2A, 2B, 4. Fastigheterna byggdes i omgångar mellan åren 1859 och 1878 och ombyggdes 1929. Fastigheterna har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 378 kvm.

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

- 1 rum, 28 st
- 2 rum, 20 st
- 3 rum, 5 st
- 4 rum, 1 st
- 6 rum, 1 st

Av dessa lägenheter är 53 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2018-01-17, vilken sträcker sig 20 år.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering	2012-2013
Ommålning tak	2012
Byte/renovering entré portar	2015
Fönsterrenovering	2017
Digital bokning av tvättstuga	2018
Installation av ventilation för radon	2018
Spolning stammar	2018
Digital bokning av tvättstuga	2019
Renovering trapphus	2019
Renovering tak	2019

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Delagott. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1978-01-23 hos Länsstyrelsen Stockholms Län och föreningens ekonomiska plan registrerades 1985-04-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-30. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 73 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 75. Under året har 7 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 479 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-04-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Sigridur Kalman	ledamot/ordf.
Albin Axén	ledamot
Jacob Bjärkmar	ledamot
Marie-Louise Gustafsson Aversten	ledamot
Lovisa Tolander	ledamot
Teijo Niemistö	suppleant
Anton Danielsson	suppleant
Mårten Tolander	suppleant

Till **revisor** i föreningen omvaldes auktoriserade revisorn Per Engzell.

**Valberedningen** består av Johanna Nordström, Fernando Porta och Mia-Pia Johansson.

**Antal styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är -4 163 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -396 Kkr. Anledningen till resultatförändringen är främst driftkostnaderna som ökat under 2020 till följd av att föreningen genomfört reparationer och underhåll.

Under räkenskapsåret har föreningen låtit genomföra en större renovering av samtliga 6 trapphus och entréporter. Uppgångarna har målats om och väggarmaturerna har bytts ut. Projektet har dragit ut på tiden på grund av olika tillval och slutbesiktningen är i februari 2021 istället för september 2020 som bestämts tidigare.

Under året har föreningen bytt ut den föregående städfirman till en ny med bättre priser.

Det har varit ett flertal läckor från taket under året vilket gjort att föreningen bestämt att låta renovera hela taket under nästa år 2021.

Föreningen har uppgraderat till snabbare och billigare bredband.

Föreningen har bytt lås i alla portar och källardörrar.

Föreningen har också tagit upp nya lån för att finansiera trapphusrenoveringen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av trapphus	4 000
Montering av nya takräcken	160

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Takrenovering	2021	ca 5 Mkr

19

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>4 534 684</b>	<b>16 899 685</b>	<b>210 000</b>	<b>-6 879 092</b>	<b>-396 279</b>	<b>14 368 998</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			35 000	-35 000		
Balanseras i ny räkning				-396 279	396 279	
Årets resultat					-4 163 384	-4 163 384
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 534 684</b>	<b>16 899 685</b>	<b>245 000</b>	<b>-7 310 371</b>	<b>-4 163 384</b>	<b>10 205 614</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 643	1 477	1 490	1 456	1 462
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-4 163	-396	-22	-2 354	-5
Soliditet, %	65,22	85,63	86,57	75,49	83,07
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	606	578	562	562	557
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 210	887	887	1 995	1 135
Lån per kvm total yta	2 096	839	839	1 887	1 048
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	2 005	2 010	2 010	2 010	2 032
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,70	0,88	0,55	0,78	1,40
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,3	13,2	13,0	29,0	16,0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

<b>Förslag till behandling av föreningens resultat:</b>	
Balanserat resultat	-7 310 371
Årets resultat	-4 163 384
	<hr/>
	-11 473 755
<b>Styrelsen föreslår att:</b>	
Till yttre fond avsätts	106 008
I ny räkning överföres	-11 579 763
	<hr/>
	-11 473 755

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

4

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 544 543	1 476 767
Övriga rörelseintäkter	3	98 308	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 642 851</b>	<b>1 476 767</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-5 365 907	-1 474 492
Övriga externa kostnader	5	-171 275	-145 295
Personalkostnader	6	-65 700	-60 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 992	-173 992
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-5 776 874</b>	<b>-1 854 574</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 134 023</b>	<b>-377 807</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-29 361	-18 472
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 361</b>	<b>-18 472</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 163 384</b>	<b>-396 279</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 163 384</b>	<b>-396 279</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	15 013 251	15 177 706
Installationer	8	62 510	72 047
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 075 761</b>	<b>15 249 753</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 075 761</b>	<b>15 249 753</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 050	4 297
Övriga fordringar		47 565	45 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	92 161	79 877
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>148 776</b>	<b>130 086</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>422 964</b>	<b>1 400 455</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>571 740</b>	<b>1 530 541</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 647 501</b>	<b>16 780 294</b>

## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 434 369	21 434 369
Yttre fond		245 000	210 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 679 369</b>	<b>21 644 369</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 310 371	-6 879 092
Årets resultat		-4 163 384	-396 279
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 473 755</b>	<b>-7 275 371</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 205 614</b>	<b>14 368 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		5 000 000	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		120 689	72 445
Aktuell skatteskuld		1 207	4 796
Övriga skulder		473	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	319 518	334 055
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>441 887</b>	<b>411 296</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 647 501</b>	<b>16 780 294</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 134 023	-377 807
Avskrivningar	173 992	173 992
Erlagd ränta	-29 361	-18 472
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 989 392</b>	<b>-222 287</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-4 753	-4 297
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-13 937	3 571
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	48 244	-12 834
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-17 653	134 290
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 977 491</b>	<b>-101 557</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	3 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-977 491</b>	<b>-101 557</b>
Likvida medel vid årets början	1 400 455	1 502 012
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>422 964</b>	<b>1 400 455</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Inventarier	10-20 %
Installationer	10 %

#### *Finansiella instrument*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

#### *Fastighetsskatt/Fastighetsavgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Hyresintäkter bostäder	147 528	147 386
	Årsavgifter bostäder	1 356 326	1 301 676
	Övriga intäkter	40 689	27 705
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 544 543</b>	<b>1 476 767</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övr ersättn och intäkter	-150	0
	Utdelning Brandkontoret	-98 158	0
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>-98 308</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel inkl snöröjning	59 197	77 836
	Städning	69 521	59 256
	Reparationer och underhåll	4 442 126	443 855
	Fastighetsel	38 771	40 893
	Fjärrvärme	411 152	420 796
	Vatten och avlopp	66 646	63 479
	Sophämtning	39 152	35 175
	Bredband	75 924	64 800
	Kabel-TV	14 950	14 808
	Försäkringspremier	47 549	44 342
	Fastighetsskatt/avgift	78 595	75 735
	Övriga driftskostnader	22 324	133 517
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 365 907</b>	<b>1 474 492</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	70 012	65 717
	Revisionsarvode	17 750	17 125
	Konsultarvoden	42 067	33 845
	IT-tjänster	5 805	5 487
	Bankkostnader	5 396	2 029
	Serviceavgifter till brf organisationer	5 184	5 142
	Övriga externa kostnader	25 061	15 950
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>171 275</b>	<b>145 295</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvoden	47 900	46 499
	Sociala avgifter	17 800	14 296
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>65 700</b>	<b>60 795</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	17 500 786	17 500 786
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 500 786	17 500 786
	Ingående avskrivningar	-2 323 080	-2 158 625
	Årets avskrivningar	-164 455	-164 455
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 487 535	-2 323 080
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 013 251</b>	<b>15 177 706</b>
	Redovisat värde byggnader	13 092 351	13 256 806
	Redovisat värde mark	1 920 900	1 920 900
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>15 013 251</b>	<b>15 177 706</b>
	<i><b>Taxeringsvärde</b></i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	73 600 000	73 600 000
	varav byggnader:	22 600 000	22 600 000
<b>Not 8</b>	<b>Installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	292 850	292 849
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 850	292 850
	Ingående avskrivningar	-220 804	-211 266
	Försäljningar/utrangeringar	-6 370	-6 371
	Årets avskrivningar	-3 167	-3 167
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 341	-220 804
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 510</b>	<b>72 047</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbet försäkringspremier	48 464	47 549
	Ekonomisk förvaltning	16 789	16 128
	Bredband	15 675	16 200
	Fastighetsskötsel	11 233	0
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>92 161</b>	<b>79 877</b>

## NOTER

<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	5 000 000	2 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea 3978 89 87427	2021-05-17	0,51	0	4 500 000
Nordea 3979 82 62328	2021-06-09	0,99	0	500 000
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>5 000 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	136 082	125 330
	Upplupna räntor	3 030	2 272
	Upplupna styrelse- och rev.arvoden inkl soc avg	82 825	0
	Upplupen kostnad fjärrvärme o el	56 696	58 111
	Övriga upplupna kostnader	40 885	148 342
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>319 518</b>	<b>334 055</b>

### Övriga noter

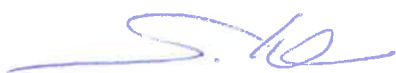
<b>Not 12</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	6 055 000	6 055 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 055 000</b>	<b>6 055 000</b>

## NOTER

### Not 13 Händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2021-03-01



Sigrídur Kalman



Albin Axén



Jacob Bjärkmar



Lovisa Tolander



Marie-Louise Gustafsson Averstén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/3 2021.

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smälänningen, org.nr 716416-4860

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smälänningen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsbedömning i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsbedömning i Sverige och har i övrigt har 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 misstag.

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

#### **Revisorns ansvar**

Mitt 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Smålänningen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-03-05

Per Engzell  
Auktoriserad revisor