

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smyrna

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 2015 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker 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 1991-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 1993-06-17 hos Bolagsverket.

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


Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning Smyrna 2 och 5. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar garage och gård.

Styrelsen

Kerstin Astrid Birgitta Hård	Ledamot
Bengt Erik Georg Tholin	Ledamot
Erik Bror Adam Murray von Stedingk	Ledamot
Heresh Zaremand	Ledamot
Per Anders Bertil Öhnfeldt	Ledamot

Mats Arne Skeppstedt	Suppleant
Stephan Thomas Nils Wallentin	Suppleant
Pernilla Margareta Watson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stephan Thomas Nils Wallentin, Shanie Hedengren. 

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mariette Arfsvik
Inga Skoog

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton AB

Valberedning

Anny Bergström
Gunnilla Jalmarsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Smyrna 5	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via **Länsförsäkringar**.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

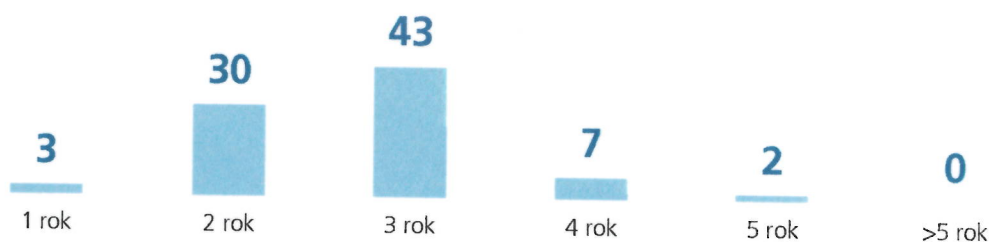
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 240 m², varav 7 240 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal/övernattningslägenhet
Tvättstuga

Kommentar

utan avgift för medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Byte av trasiga takpannor

År

2016

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll samtliga hissar	2017	
Analys och justering värmeanläggning	2017	
Tvättstuga	2020	Behovsanalys 2016
Entréer och Trapphus	2020	Målning, plåtarbeten mm
Underhåll värmesystem	2020	Förstudie under 2016

Förvaltning


Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

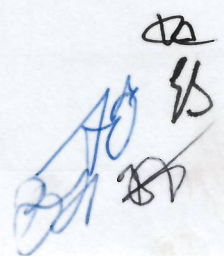
Avtal	Leverantör
Kabeltv	ComHem, Fastighetens Stjän-nät
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värme och ventilation	Wahlings installationservices AB
Trappstädning	Julia Rent hus
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Fortum AB
Elhandel	Mälarenegri
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Hisservice	Otis hiss AB
Revision	Grant Thornton AB
Telefoni	Telia AB
Fiber	Ownit AB
Fastighetskötsel	Veteranpoolen
Tvättmaskiner och torktumlare	Elektrolux

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, styrelsen har fortsatt arbetat kostnadsmedvetet genom att upphandla tjänster och dylikt. Styrelsen jobbar aktivt och proaktivt med låneportföljen.

Styrelsen jobbar aktivt med den långsiktiga underhållsplanen (20år), som togs fram under 2015. Målet är att ha stabilitet och långsiktighet i föreningens underhållskostnader över tid. Detta arbete säkerställer även att erforderliga underhållsarbete kontinuerligt och aktivt planeras och genomförs.

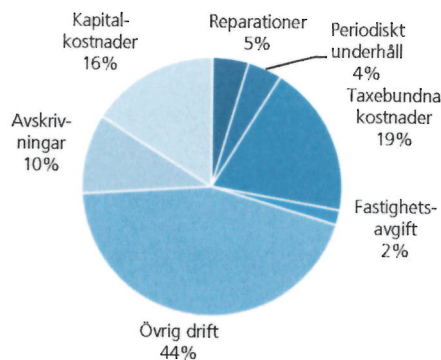
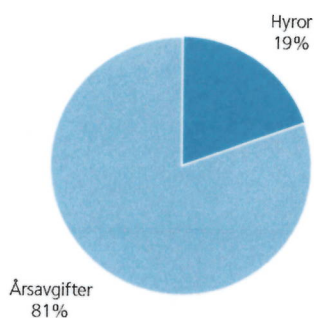
From 2016 kommer att intäkterna och kostnaderna relaterade till garaget (gemensamhetsanläggningen) att tas in i föreningens nuvarande förvaltning via SBC. 



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 003 530	2 342 649
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 583 045	6 784 109
Finansiella intäkter	34 524	38 777
Minskning långa fordringar	55 937	52 284
Minskning kortfristiga fordringar	58 058	0
	7 731 564	6 875 170
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 406 247	4 337 765
Finansiella kostnader	955 261	1 166 250
Ökning av materiella anläggningstillgångar	30 300	153 700
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 563
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	390 858	53 011
	6 282 666	6 214 289
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 452 428	3 003 530
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 448 898	660 881

*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. 

Boi 25
AO
[Signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 1) Under verksamhetsåret har två städdagar genomförts, städdagarna är populära och bidrar till gemenskapen i föreningen.
- 2) Vid ett mindre takarbete under sommaren 2016 byttes samtliga trasiga takpannor ut.
- 3) Reparation och underhåll av tvättmaskiner och torktumlare.
- 4) Styrelsen har arbetat fram en plan för hantering av förrådsfrågan, berörda medlemmar är meddelade.
- 5) Genomgång av parkeringsplatser och kölista i gemensamt garage för att optimera intäkter.
- 6) Föreningen har blivit erbjuden att köpa tomten från Statens Fastighetsverk, vilket lett till en analys erbjudandet och de möjligheter som föreningen har i och med detta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st.
Överlåtelse under året: 10 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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


Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126 st.
Tillkommande medlemmar: 18 st.
Avgående medlemmar: 18 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	840	933	983	930
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 807	7 876	7 945	8 011
Elkostnad/m ² totalyta	46	43	44	46
Värmekostnad/m ² totalyta	66	57	52	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	161	215	231
Soliditet (%)	46	45	44	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 661	732	23	132
Nettoomsättning (tkr)	7 553	6 784	7 143	6 962

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 240 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	45 000 000	0	0	45 000 000
Fond för yttre underhåll	3 598 051	0	0	3 598 051
S:a bundet eget kapital	48 598 051	0	0	48 598 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 260 362	0	731 883	-1 992 244
Årets resultat	1 661 248	1 661 248	-731 883	731 883
S:a fritt eget kapital	400 887	1 661 248	0	-1 260 362
S:a eget kapital	48 998 938	1 661 248	0	47 337 689 

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number '33' at the top.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 661 248
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 260 362
summa balanserat resultat	400 886


Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

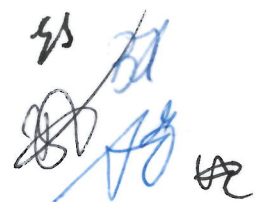
254 205
655 091

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


Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'SS' and 'KA'.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 553 108	6 784 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 937	0
Summa rörelseintäkter		7 583 045	6 784 109
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 124 394	-3 888 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 256	-331 005
Personalkostnader	Not 6	-92 597	-118 278
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-594 813	-586 989
Summa rörelsekostnader		-5 001 060	-4 924 753
RÖRELSERESULTAT		2 581 985	1 859 356
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 524	38 777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-955 261	-1 166 250
Summa finansiella poster		-920 737	-1 127 473
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 661 248	731 883
ÅRETS RESULTAT		1 661 248	731 883 


SS


Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	101 472 370	102 036 883
Summa materiella anläggningstillgångar	101 472 370	102 036 883
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar	464 575	520 512
Summa finansiella anläggningstillgångar	468 075	524 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	101 940 445	102 560 894
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 9	3 239 886	3 340 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	22 360	0
Summa kortfristiga fordringar	3 262 246	3 340 694
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 480 417	11 128
Summa kassa och bank	1 480 417	11 128
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 742 662	3 351 822
SUMMA TILLGÅNGAR	106 683 107	105 912 716 

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 000 000	45 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 598 051	3 598 051
Summa bundet eget kapital		48 598 051	48 598 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 260 362	-1 992 244
Årets resultat		1 661 248	731 883
Summa fritt eget kapital		400 887	-1 260 362
SUMMA EGET KAPITAL		48 998 938	47 337 689
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	56 025 000	56 525 000
Summa långfristiga skulder		56 025 000	56 525 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		206 571	604 797
Skatteskulder		210 924	206 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	741 674	738 590
Summa kortfristiga skulder		1 659 169	2 050 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 683 107	105 912 716 

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

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	200 år	200 år
Bredband	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	6 082 470	6 758 294
Hyror garage/parkering*	1 450 674	0
Hyror förråd	19 900	25 800
Öresutjämning	64	15
	7 553 108	6 784 109

* Hyror för garage/parkering avser åren 2014-2016. Motsvarande intäkter kan därmed under kommande år bli lägre.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	29 751	0
Övriga intäkter	186	0
	29 937	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 122	143 568
	Fastighetsskötsel beställning	3 250	9 628
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 656	26 119
	Snöröjning/sandning	10 721	0
	Städning entreprenad	56 639	78 397
	Städning enligt beställning	2 500	7 188
	Mattvätt/Hyrmattor	17 234	45 011
	Hissbesiktning	6 485	6 216
	Myndighetstillsyn	6 480	2 100
	Gemensamma utrymmen	8 810	0
	Garage	141 275	-298
	Gård	3 278	0
	Serviceavtal	75 715	42 650
	Förbrukningsmateriel	25 035	30 000
		411 200	390 578
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	57 511	0
	Brf Lägenheter	0	225
	Tvättstuga	4 697	0
	Entré/trapphus	5 813	0
	Lås	25 358	21 036
	VVS	7 416	68 009
	Värmeanläggning/undercentral	3 756	0
	Ventilation	0	19 635
	Elinstallationer	-5 344	8 160
	Hiss	45 647	80 241
	Tak	11 053	0
	Fönster	0	6 816
	Skador/klotter/skadegörelse	100 000	5 486
	Vattenskada	15 281	73 312
		271 188	282 920
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	85 000	0
	Tak	169 205	0
		254 205	0
	Taxebundna kostnader		
	El	330 255	310 547
	Värme	474 909	411 335
	Vatten	154 460	128 396
	Sophämtning/renhållning	152 470	100 995
	Grovsopor	18 353	59 453
		1 130 447	1 010 726
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 034	58 790
	Självrisk	3 000	44 400
	Tomträttsavgäld	1 900 000	1 900 000
	Kabel-TV	-13 191	96 656
		1 950 843	2 099 846
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 512	104 412
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 124 394	3 888 482

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 175	4 769
	Medlemsinformation	2 738	2 640
	Tele- och datakommunikation	15 228	20 023
	Juridiska åtgärder	3 125	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	825
	Revisionsarvode extern revisor	37 025	52 188
	Föreningsomkostnader	2 136	9 081
	Styrelseomkostnader	0	7 577
	Fritids- och trivselkostnader	3 145	3 074
	Förvaltningsarvode	88 709	86 252
	Administration	11 575	13 512
	Korttidsinventarier	0	6 233
	Konsultarvode	9 434	112 876
	Föreningsavgifter	4 950	5 215
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 740	6 740
		189 256	331 005
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 000	90 000
	Sociala kostnader	21 597	28 278
		92 597	118 278
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	585 708	585 708
	Förbättringar	9 105	1 281
		594 813	586 989

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 8	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 424 000	117 270 300
	Nyanskaffningar	30 300	153 700
	Utgående anskaffningsvärde	117 454 300	117 424 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 387 117	-14 800 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-594 813	-586 989
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 981 930	-15 387 117
	Planenligt restvärde vid årets slut	101 472 370	102 036 883
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde mark	133 000 000	99 000 000
		224 000 000	189 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	224 000 000	189 000 000
		224 000 000	189 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	244 564	268 001
	Klientmedel hos SBC	2 972 012	2 992 402
	Inkasso	185	0
	Fordringar	23 125	80 291
		3 239 886	3 340 694
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förvaltningsarvode SBC (kvartal 1 2017)	22 360	0
		22 360	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number '39' and a circular stamp.


Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	3 598 051	3 600 000
	Reservering enligt stadgar	0	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-201 949
	Vid årets slut	3 598 051	3 598 051

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,000 %	0	21 825 000	2016-12-28
	SEB	1,630 %	11 250 000	11 350 000	2019-12-28
	SEB	0,420 %	7 700 000	7 700 000	2017-12-28
	SEB	0,280 %	9 700 000	9 900 000	2018-09-28
	SEB	0,570 %	6 150 000	6 250 000	2018-02-28
	SEB	1,140 %	10 850 000	0	2020-12-28
	SEB	1,400 %	10 875 000	0	2021-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		56 525 000	57 025 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
			56 025 000	56 525 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 025 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	76 355 000	76 355 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- 1) Fortsatt arbete med erbjudandet gällande friköp av tomten
- 2) OVK-besiktning kommer att genomföras
- 3) Styr och reglersystemet kommer att bytas ut
- 4) Låssystemet (skalskyddet) kommer att bytas ut
- 5) Service och underhåll av samtliga hissar 

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	85 000	100 000
	Sociala avgifter	26 707	31 378
	Ränta	36 004	61 568
	Förutbetalda avgifter och hyror	519 756	545 644
	Garagekostnader	74 207	0
		741 674	738 590

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 05 2017

Kerstin Astrid Birgitta Hård
Ledamot

Bengt Erik Georg Tholin
Ledamot

Erik Bror Adam Murray von Stedingk
Ledamot

Heresh Zaremand
Ledamot

Per Anders Bertil Öhnfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2017,

Mariette Arfsvik
Extern revisor

Inga Skoog
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smyrna
Org.nr. 716426-2763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smyrna för år 2016.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Föreningsrevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den Föreningsrevisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smyrna för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

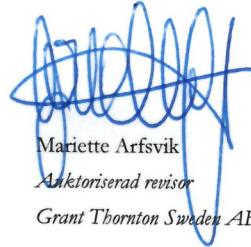
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

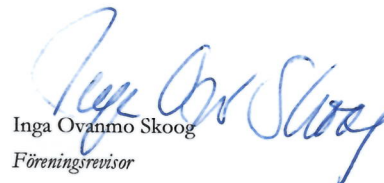
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna

åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2017



Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB



Inga Ovanmo Skoog
Föreningsrevisor