



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Smyrna

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smyrna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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 1993-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-30 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 procent. Samfälligheten förvaltar garage (34,6%) och gård (50%).

Styrelsen

Erik von Stedingk	Ordförande
Heresh Zaremand	Kassör
Birgitta Hård	Ledamot
Bengt Tholin	Ledamot
Anders Öhnfeldt	Ledamot

Jenny Jönsson	Suppleant
Stefan Nacksten	Suppleant
Arne Skeppstedt	Suppleant
Pernilla Watson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mariette Arfsvik
Björn Afzelius

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton AB

Valberedning

Anny Bergström
Linda Grane
Gunnilla Jalmarsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23. Beslut om stadgeändring.
Extra föreningsstämma hölls 2017-03-28. Extra stämma med anledning av köp av fastigheten Smyrna 5.
Extra föreningsstämma hölls 2017-09-18. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

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

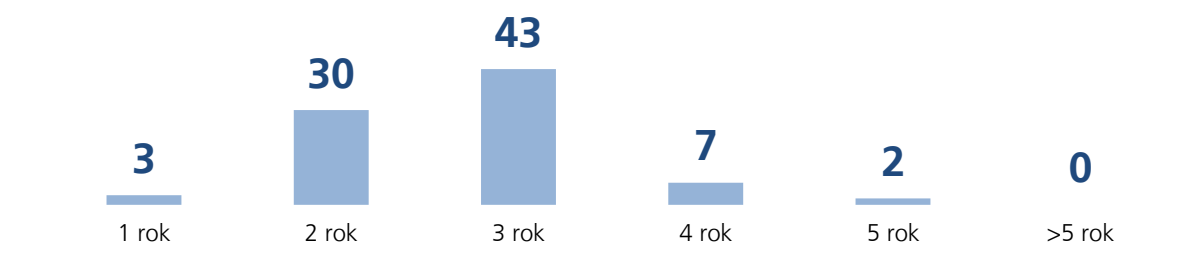
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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	År	Kommentar
Underhåll samtliga hissar	2017	byte bärlina, nya innerdörrar
Byte styrsystem värme, vatten, ventilation	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya förråd	2018	
Åtgärder kopplat till OVK	2018	
Underhåll värmesystem	2020-2024	
Tvättstuga	2020-2024	
Entréer och Trapphus	2020-2024	Målning, plåtarbeten mm

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-tv	Com Hem AB
Lägenhets- & Garageförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värme och ventilation	Indoor Energy Services Sweden AB
Trappstädning	Städhuset i Stockholm AB
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Fortum AB
Elhandel	Skellefteå Kraft
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Revision	Grant Thornton AB
Fiber	Ownit AB
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen
Tvättmaskiner och torktumlare	Electrolux Laundry Systems
Snöskottning	PB Mark & Miljö AB
Sopphantering	Hans Andersson Recycling AB
Sopphantering	SUEZ Recycling AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att kostnadsmedvetet upphandla tjänster och samtidigt upprätthålla god kvalitet. Styrelsen arbetar aktivt med låneportföljen och räntor.

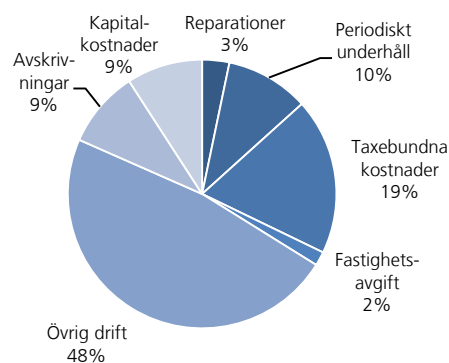
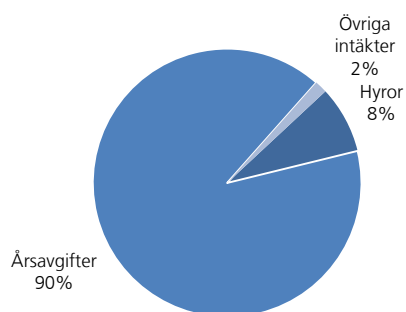
SBC fakturerar from 1 april 2017 garageavgifter till berörda medlemmar. Denna förändring har förenklat hanteringen av administrationen av garaget och reducerat kostnaderna. Nya kontrakt för samtliga garageplatser skrevs under kvartal 4 2017, vilket kommer att medföra ökade intäkter from februari 2018.

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. 2017 reparerades samtliga hissar i fastigheten och ventilationssystemet förbättrades och kompletterades.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 452 428	3 003 530
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 723 287	7 583 045
Finansiella intäkter	32 073	34 524
Minskning långa fordringar	65 016	55 937
Minskning kortfristiga fordringar	52 714	58 058
Ökning av kortfristiga skulder	129 158	0
	7 002 247	7 731 564
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	5 239 066	4 406 247
Finansiella kostnader	584 855	955 261
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	30 300
Minskning av långfristiga skulder	400 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	390 858
	6 223 921	6 282 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 230 755	4 452 428
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	778 327	1 448 898

*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 1 315 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

- 1) Under verksamhetsåret har två städdagar genomförts, städdagarna är populära och bidrar till gemenskapen i föreningen.
- 2) Reparation och underhåll av fastighetens samtliga hissar.
- 3) Byte av styrsystem för värme, vatten och ventilation har genomförts.
- 4) Reparation och underhåll av tvättmaskiner.
- 5) Föreningen har blivit erbjuden att köpa tomten från Statens Fastighetsverk, vilket lett till analys av erbjudandet och de möjligheter som föreningen har i och med detta. Informationsmöten till medlemmarna har ägt rum.
- 6) På extrastämma fick styrelsen i uppdrag att driva genomförandet av köp av fastigheten Smyrna 5 enligt erbjudande från Statens Fastighetsverk
- 7) Nya stadgar har antagits av föreningen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st.
Överlåtelse under året: 8 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127 st.
Tillkommande medlemmar: 13 st.
Avgående medlemmar: 12 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	839	840	933	983
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 752	7 807	7 876	7 945
Elkostnad/m ² totalyta	38	46	43	44
Värmekostnad/m ² totalyta	90	66	57	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	18	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	132	161	215
Soliditet (%)	46	46	45	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	337	1 661	732	23
Nettoomsättning (tkr)	6 623	7 553	6 784	7 143

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	3 543 846	200 000	-254 205	3 598 051
S:a bundet eget kapital	48 543 846	200 000	-254 205	48 598 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	455 092	-200 000	1 915 453	-1 260 362
Årets resultat	336 527	336 527	-1 661 248	1 661 248
S:a fritt eget kapital	791 619	136 527	254 205	400 887
S:a eget kapital	49 335 465	336 527	0	48 998 938

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	336 527
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	655 092
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	791 619

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

644 724
1 436 343

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 622 533	7 553 108
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 754	29 937
Summa rörelseintäkter		6 723 287	7 583 045
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 541 845	-4 124 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 955	-189 256
Personalkostnader	Not 6	-135 266	-92 597
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-594 912	-594 813
Summa rörelsekostnader		-5 833 978	-5 001 060
RÖRELSERESULTAT		889 310	2 581 985
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 073	34 524
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 855	-955 261
Summa finansiella poster		-552 782	-920 737
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		336 527	1 661 248
ÅRETS RESULTAT		336 527	1 661 248

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	100 877 458	101 472 370
Summa materiella anläggningstillgångar	100 877 458	101 472 370
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar	399 559	464 575
Summa finansiella anläggningstillgångar	403 059	468 075
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	101 280 517	101 940 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 10	3 850 385	3 239 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	28 294	22 360
Summa kortfristiga fordringar	3 878 679	3 262 246
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 589 595	1 480 417
Summa kassa och bank	1 589 595	1 480 417
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 468 275	4 742 662
SUMMA TILLGÅNGAR	106 748 792	106 683 107

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 000 000	45 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 543 846	3 598 051
Summa bundet eget kapital		48 543 846	48 598 051
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		455 092	-1 260 362
Årets resultat		336 527	1 661 248
Summa fritt eget kapital		791 619	400 887
SUMMA EGET KAPITAL		49 335 465	48 998 938
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	55 125 000	56 025 000
Summa långfristiga skulder		55 125 000	56 025 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	500 000
Leverantörsskulder		287 995	206 571
Skatteskulder		216 972	210 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	783 360	741 674
Summa kortfristiga skulder		2 288 327	1 659 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 748 792	106 683 107

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	6 077 323	6 082 470
Hyror garage/parkering	0	1 450 674
Hyror parkering	533 135	0
Hyror förråd	12 005	19 900
Öresutjämning	70	64
	6 622 533	7 553 108

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	28 294	0
Försäkringsersättning	72 160	29 751
Övriga intäkter	300	186
	100 754	29 937

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	28 189	24 122
	Fastighetskötsel beställning	0	3 250
	Fastighetskötsel gård entreprenad	95 952	29 656
	Snöröjning/sandning	46 440	10 721
	Städning entreprenad	60 342	56 639
	Städning enligt beställning	0	2 500
	Mattvätt/Hyrmattor	17 765	17 234
	Hissbesiktning	6 506	6 485
	Myndighets tillsyn	7 770	6 480
	Gemensamma utrymmen	1 998	8 810
	Garage	54 112	141 275
	Gård	1 560	3 278
	Serviceavtal	22 336	75 715
	Förbrukningsmateriel	8 828	25 035
		351 798	411 200
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	57 511
	Hyreslägenheter	4 631	0
	Tvättstuga	11 343	4 697
	Entré/trapphus	0	5 813
	Lås	28 920	25 358
	VVS	0	7 416
	Värmeanläggning/undercentral	25 653	3 756
	Ventilation	5 438	0
	Elinstallationer	0	-5 344
	Hiss	109 312	45 647
	Tak	0	11 053
	Mark/gård/utemiljö	11 153	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	100 000
	Vattenskada	10 374	15 281
		206 824	271 188
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	62 500	0
	Ventilation	7 224	0
	Hiss	575 000	85 000
	Tak	0	169 205
		644 724	254 205
	Taxebundna kostnader		
	El	276 062	330 255
	Värme	652 388	474 909
	Vatten	162 355	154 460
	Sophämtning/renhållning	97 003	152 470
	Grovsopor	24 157	18 353
		1 211 965	1 130 447
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 769	61 034
	Självrisk	0	3 000
	Tomträttsavgäld	1 900 000	1 900 000
	Samfällighetsavgift	36 729	0
	Kabel-TV	11 577	-13 191
		2 016 075	1 950 843
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	110 460	106 512
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 541 845	4 124 394

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	900	3 175
	Medlemsinformation	6 921	2 738
	Tele- och datakommunikation	14 708	15 228
	Juridiska åtgärder	41 500	3 125
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	32 938	37 025
	Föreningsomkostnader	18 070	2 136
	Styrelseomkostnader	4 375	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 571	3 145
	Förvaltningsarvode	90 602	88 709
	Administration	18 298	11 575
	Konsultarvode*	324 482	9 434
	Föreningsavgifter	0	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 740	6 740
		561 955	189 256

*Påverkas 2017 av extraordinära kostnader i samband med förberedelse av köp av tomträtt.

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	103 500	71 000
	Sociala kostnader	31 766	21 597
		135 266	92 597

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	585 708	585 708
	Förbättringar	9 204	9 105
		594 912	594 813

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 454 300	117 424 000
	Nyanskaffningar	0	30 300
	Utgående anskaffningsvärde	117 454 300	117 454 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 981 930	-15 387 117
	Årets avskrivningar enligt plan	-594 912	-594 813
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 576 842	-15 981 930
	Planenligt restvärde vid årets slut	100 877 458	101 472 370
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde mark	133 000 000	133 000 000
		224 000 000	224 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	224 000 000	224 000 000
		224 000 000	224 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	164 200	244 564
	Klientmedel hos SBC	3 641 159	2 972 012
	Inkasso	0	185
	Fordringar	1 121	23 125
	Fordringar kreditfakturer	43 905	0
		3 850 385	3 239 886
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Förvaltningsarvode SBC (kvartal 1 2017)	0	22 360
	Fakturerade kostnader	28 294	0
		28 294	22 360

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 598 051	3 598 051
	Reservering enligt stadgar	200 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-254 205	0
	Vid årets slut	3 543 846	3 598 051

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,630 %	11 150 000	11 250 000	2019-12-28
	SEB	0,460 %	7 700 000	7 700 000	2019-12-28
	SEB	0,320 %	9 500 000	9 700 000	2018-09-28
	SEB	0,610 %	6 050 000	6 150 000	2018-02-28
	SEB	1,140 %	10 850 000	10 850 000	2020-12-28
	SEB	1,400 %	10 875 000	10 875 000	2021-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		56 125 000	56 525 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-500 000	
			55 125 000	56 025 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 125 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	76 355 000	76 355 000
	Eventualförpliktelser	Inga	

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	93 500	85 000
	Sociala avgifter	30 948	26 707
	Ränta	36 258	36 004
	Avgifter och hyror	546 948	519 756
	Garagekostnader	54 112	74 207
	Internrevisor	5 000	0
	Lås	16 594	0
		783 360	741 674

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- 1) Arbetet och utvärdering av tomträtt fortsätter
- 2) Åtgärder kopplat till OVK planeras
- 3) Ett antal nya förråd ska byggas
- 4) Sophantering kommer att ses över för att kostnads effektivisera och miljöanpassas

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 5 2018



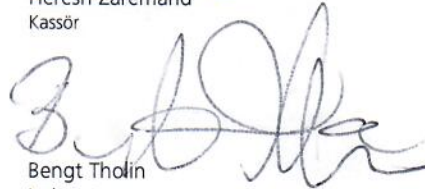
Erik von Stedingk
Ordförande



Heresh Zaremand
Kassör



Birgitta Härd
Ledamot



Bengt Tholin
Ledamot



Anders Öhnfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2018.



Mariette Arfsvik
Extern revisor



Björn Afzelius
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 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 2 maj 2018

Grant Thornton

Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor


Björn Afzelius
Föreningsrevisor