

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Smyrna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2019-01-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 samfälligheten förvaltar garage (34,6% och gård (50%).

Styrelsen

Jenny Elisabeth Jönsson	Ledamot
Bengt Erik Georg Tholin	Ledamot
Erik Bror Adam Murray von Stedingk	Ledamot
Heresh Zaremand	Ledamot
Per Anders Bertil Öhnfeldt	Ledamot

Anny Bergström	Suppleant
Jan Arne Lennart Hård	Suppleant
Ulf Stefan Nacksten	Suppleant
Pernilla Margareta Watson	Suppleant
Grant Thornton Sweden AB	Revisor
Camilla Mariette Arfsvik	Huvudansvarig revisor 

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mariette Arfsvik
Jan Ögren Fjellestad

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Grant Thornton AB

Valberedning

Lilja Holm
Anna Steen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smyrna 5	1993	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

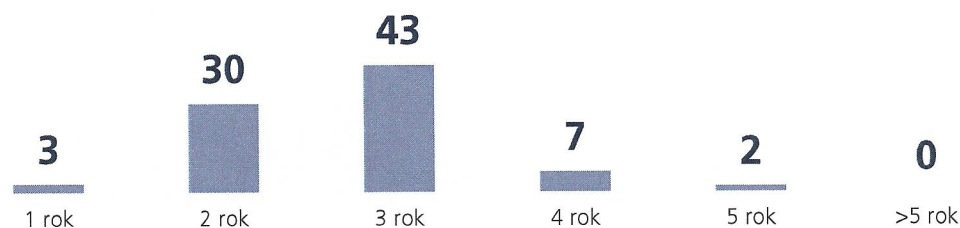
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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

Ombilades under 2018 till att hyras ut till enskild medlem



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
Besiktning balkonger	2019	kräver andra besiktning
Armatyrbyte alla trapphus	2019	
Renovering Hissar E	2019	A-D senare
Försteg VVC renovering	2019	en stam i B
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning entréer och trapphus	2020	påbörjat innan ÅR2019
Renovering Hissar A-D	2020	enligt offert 2019
Andra kontroll balkonger	2020	
Mindre renovering av gården	2020	
VVC renovering samtliga och OVK	2020	
Underhåll värmesystem	2020-2024	
Entréer och Trapphus	2020-2024	Målning, plåtarbeten mm
Tvättstuga	2020-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
KabelTV	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	SVEFAB
Tvättmaskiner och torktumlare	Electrolux Laundry Systems
Snöskottning	PB Mark & Miljö AB
Sopphantering	Hans Andersson Recycling AB
Sopphantering	SUEZ Recycling AB

②

Föreningens ekonomi

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

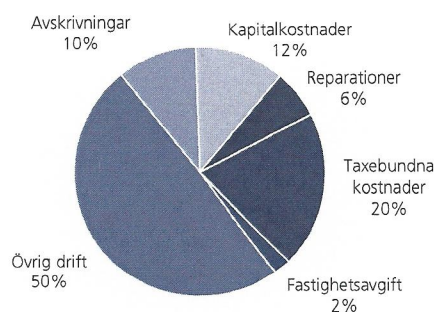
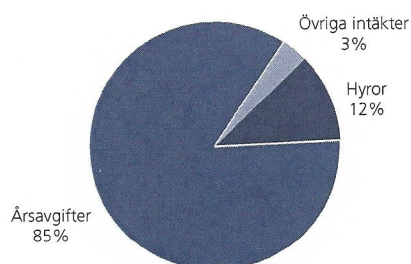
Renovering av hissarna kommer leda till färre dyra uttryckningar, och bättre trivsel givetvis. Armaturbyte till LED sparar energi. Byte av pumpar för varmvatten likaså.

Styrelsen jobbar aktivt med den långsiktiga underhållsplanen (20 år), som togs fram 2015. Målet är att ha stabilitet och långsiktighet i föreningens underhållskostnader över tid.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 083 014	5 230 755
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 141 545	6 909 177
Finansiella intäkter	20 699	25 132
Minskning långa fordringar	68 883	64 385
Minskning kortfristiga fordringar	195 336	8 596
	7 426 463	7 007 290
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 564 984	4 995 367
Finansiella kostnader	670 837	593 930
Minskning av långfristiga skulder	1 400 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	150 379	165 734
	6 786 200	6 155 031
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 723 277	6 083 014
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	640 263	852 259

*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 1 377 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 två städdagar genomförts. Städ dagarna är populära och bidrar till gemenskapen i föreningen.
- Hissdörrarna var i behov av renovering, speciellt i E och A. Arbetet är utfört i E och ska utföras i A-D under det kommande året.
- Vi måste renovera varmvattenreturen som ger för låg temperatur i centralen. Ett "proof of concept" gjordes för en stam i trapp B, vilket föll väl ut. Samma åtgärd utförs under februari 2020 i samtliga stammar. Samtidigt byts gamla pumpar ut.
- Kontroll utfördes av balkongerna. En efterkontroll ska göras under 2020.
- Armaturerna har bytts på samtliga plan i samtliga trapphus.
- I förra årets årsredovisning nämndes att vi fått ett erbjudande om att köpa tomten från SFV och att svaret hade analyserats. Vi vill nämna här att utlovade budet höjdes med 30% och att vi därför inte kunde anta det. Nya förhandlingar om tomträttsavgäld väntas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st.
Överlåtelse under året: 6 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

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


Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	840	840	839	840
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 503	7 697	7 752	7 807
Elkostnad/m ² totalyta	51	49	38	46
Värmekostnad/m ² totalyta	79	80	90	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	24	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	82	81	132
Soliditet (%)	48	47	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 332	750	337	1 661
Nettoomsättning (tkr)	6 900	6 830	6 623	7 553

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	3 457 883	500 000	441 239	3 399 122
S:a bundet eget kapital	48 457 883	500 000	441 239	48 399 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 627 681	-500 000	308 860	936 343
Årets resultat	1 331 510	1 331 510	-750 099	750 099
S:a fritt eget kapital	2 959 191	831 510	-441 239	1 686 442
S:a eget kapital	51 417 074	1 331 510	0	50 085 564 

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 331 510
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 127 681
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	2 959 191

Styrelsen föreslår följande disposition:


av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

26 250
2 985 441

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


Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 900 270	6 830 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 275	78 780
Summa rörelseintäkter		7 141 545	6 909 177
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 223 166	-4 663 175
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 551	-202 744
Personalkostnader	Not 6	-123 267	-129 449
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-594 913	-594 913
Summa rörelsekostnader		-5 159 896	-5 590 280
RÖELSERESULTAT		1 981 649	1 318 897
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 699	25 132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 837	-593 930
Summa finansiella poster		-650 138	-568 798
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 331 510	750 099
ÅRETS RESULTAT		1 331 510	750 099 

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	99 687 632	100 282 545
Summa materiella anläggningstillgångar	99 687 632	100 282 545
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar	266 291	335 174
Summa finansiella anläggningstillgångar	269 791	338 674
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	99 957 424	100 621 219
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	5 202 495	4 657 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	0	78 179
Summa kortfristiga fordringar	5 202 505	4 735 327
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 554 360	1 576 610
Summa kassa och bank	1 554 360	1 576 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 756 865	6 311 938
SUMMA TILLGÅNGAR	106 714 288	106 933 157

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 000 000	45 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 457 883	3 399 122
Summa bundet eget kapital		48 457 883	48 399 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 627 681	936 343
Årets resultat		1 331 510	750 099
Summa fritt eget kapital		2 959 191	1 686 442
SUMMA EGET KAPITAL		51 417 074	50 085 564
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	53 925 000	54 325 000
Summa långfristiga skulder		53 925 000	54 325 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		251 912	199 482
Skatteskulder		25 724	126 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	694 578	796 769
Summa kortfristiga skulder		1 372 214	2 522 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 714 288	106 933 157 

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	6 082 470	6 082 470
Hyror lokaler	32 400	10 800
Hyror parkering	35 312	79 642
Hyror garage	667 800	593 070
Hyror förråd	82 220	63 585
Avgift andrahandsuthyrning	0	758
Öresutjämning	68	73
	6 900 270	6 830 397

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	78 179
Försäkringsersättning	236 321	0
Återbäring försäkringsbolag	4 540	0
Övriga intäkter	414	601
	241 275	78 780

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 996	21 126
	Fastighetsskötsel beställning	19 584	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	92 508	136 683
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 150	0
	Snöröjning/sandning	46 411	84 803
	Städning entreprenad	114 456	111 444
	Städning enligt beställning	21 600	0
	Mattvätt/Hyrmattor	18 122	17 807
	Hissbesiktning	31 205	7 315
	Myndighetstillsyn	5 310	10 170
	Gemensamma utrymmen	2 479	1 865
	Garage	0	148 823
	Gård	8 689	1 600
	Serviceavtal	23 803	38 845
	Förbrukningsmateriel	7 890	17 788
	Störningsjour och larm	6 005	0
		455 208	598 269
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	30 339
	Tvättstuga	21 876	2 325
	Sophantering/återvinning	0	38 025
	Entré/trapphus	76 202	8 584
	Lås	5 656	20 982
	VVS	67 245	18 304
	Ventilation	0	3 106
	Elinstallationer	51 007	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 281	0
	Bredband	0	1 878
	Hiss	140 117	86 053
	Vattenskada	0	84 224
		365 384	293 820
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	332 697
	Källare	0	22 563
	VVS	26 250	0
	Värmeanläggning	0	20 000
	Fönster	0	52 520
	Garage/parkering	0	13 460
		26 250	441 240
	Taxebundna kostnader		
	El	370 596	355 403
	Värme	571 186	577 562
	Vatten	144 461	170 267
	Sophämtning/renhållning	83 440	95 087
	Grovsopor	0	25 466
		1 169 683	1 223 785
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 389	82 054
	Tomträttsavgäld	1 900 000	1 900 000
	Samfällighetsavgift	78 288	0
	Kabel-TV	11 925	11 699
		2 074 602	1 993 753
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 039	112 308
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 223 166	4 663 175



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 057	3 370
	Tele- och datakommunikation	11 023	15 668
	Juridiska åtgärder	0	15 095
	Inkassering avgift/hyra	2 550	425
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 563	29 813
	Föreningskostnader	6 311	14 124
	Fritids- och trivselkostnader	3 740	4 063
	Förvaltningsarvode	96 952	71 488
	Administration	27 335	16 946
	Korttidsinventarier	0	11 513
	Konsultarvode	22 417	7 826
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	6 880
		218 551	202 744
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 800	98 500
	Sociala kostnader	29 467	30 949
		123 267	129 449
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	585 708	585 708
	Förbättringar	9 205	9 205
		594 913	594 913



Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 454 300	117 454 300
	Utgående anskaffningsvärde	117 454 300	117 454 300
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 171 755	-16 576 842
	Årets avskrivningar enligt plan	-594 913	-594 913
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 766 668	-17 171 755
	Planenligt restvärde vid årets slut	99 687 632	100 282 545
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	112 528 000	91 000 000
	Taxeringsvärde mark	86 696 000	133 000 000
	299 224 000	224 000 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	298 000 000	224 000 000
	Lokaler	1 224 000	
	299 224 000	224 000 000	

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	3 500	

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	33 578	150 735
	Klientmedel hos SBC	5 168 917	4 506 403
	5 202 495	4 657 138	

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fakturerade kostnader	0	78 179
	0	78 179	



Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	3 399 122	3 543 846
Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-441 239	-644 724
Vid årets slut	3 457 883	3 399 122

Not 13

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda- g
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
SEB	1,040 %	5 850 000	5 950 000	2020-05-28
SEB	0,610 %	9 100 000	9 300 000	2020-11-28
SEB	1,090 %	9 950 000	11 050 000	2024-12-28
SEB	0,680 %	7 700 000	7 700 000	2020-12-28
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		54 325 000	55 725 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-1 400 000	
		53 925 000	54 325 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 325 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	76 355 000	76 355 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	93 900	98 500
Sociala avgifter	29 503	30 948
Ränta	37 677	38 824
Avgifter och hyror	533 498	552 061
Garagekostnader	0	76 436
Internrevisor	0	0
Lås	0	0
	694 578	796 769

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Renovering av entréer och trapphus inleds 2020 enligt offert från 2019. Först spackling och målning, sedan storstädning och nytt passagesystem.
- Nya cykelställ köps in till gården och cykelparkering omöjliggörs bredvid altanerna på bottenvåningen.
- En mindre renovering av gården kommer att utföras 2020. 

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 5 2020



Jenny Elisabeth Jönsson
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 2020



Mariette Arfsvik
Extern revisor



Jan Ögren Fjellestad
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 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.


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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 2019 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

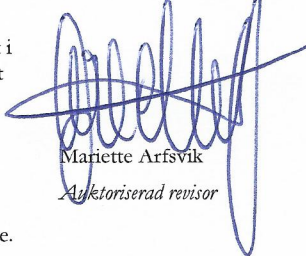
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 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 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. ^(N)

Stockholm den 12 maj 2020



Mariette Arfsvik
Auktoriserad revisor



Jan Ögren Fjellestad
Intern revisor