

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Smedensberg**

Org.nr. 716444-4825

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 10   |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborgs kommun.

### Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-17. Ekonomisk plan registrerades 1988-03-30.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen Backa 177:1 bebyggdes och förvärvades 1988-1989 och ligger i Göteborgs kommun.

Fastighetens värdeår är 1988-1989.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el (frånluftsvärmepumpar).

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 13 781 kvm bostadsyta.

Total fastighetsareal uppgår till 68 622 kvm och föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningen upplåter 151 st lägenheter med bostadsrätt. Samtliga har tillgång till ett garage alternativt carport.

|                      |         |         |         |         |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|
| Lägenhetsfördelning: | 2 r o k | 3 r o k | 4 r o k | 5 r o k |
|                      | 16      | 42      | 65      | 28      |

Fastigheten innehåller även gemensamhetslokaler såsom kvartersgård, träningslokal samt bastu.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en underhållsplan för fastigheterna, vilket upprättades år 2012 och som sträcker sig fram till år 2021. Ytterligare ca 10 år efter år 2021 finns med i underhållsplanen men är då betydligt mer allmänt utformad. Underhållsplanen uppdateras med några års mellanrum. Underhållsplanen används som vägledning och grund för beslut om fastigheternas och markens nödvändiga underhåll.

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

| År         | Åtgärd  |
|------------|---|
| 2017       | Utbyte av stolparmaturer/gångbanor<br>Renovering av kvartersgården (målning och golvläggning).<br>Diverse markarbeten, trädällning samt klippning (arborist). |
| 2015-2016  | Byte av garageportar till nya med portautomatik (totalt 139 st)   |
| 2012       | Högtrycksspolning av rörstammar   |
| 2010 -2011 | Målning av hus och garage   |

Lägenheternas värmeapparater (ägs av föreningen): Reparationer och eventuellt byte av dessa utförs succesivt vid behov.

**Brf Smedensberg**  
Org.nr. 716444-4825

### **Förvaltning**

|                       |                            |
|-----------------------|----------------------------|
| Teknisk förvaltning   | Styrelsen                  |
| Lägenhetsförteckning  | Styrelsen                  |
| Ekonomisk förvaltning | BoDin Ekonomi AB/Styrelsen |

### **Överlåtelse**

Av föreningens 151 medlemslägenheter har under året 9 st överlåtits.

### **Styrelsen**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Thomas Söderqvist | Ordförande            |
| Leif Elvestål     | Vice ordförande       |
| Anne Thornéus     | Ekonomi               |
| Malin Holm        | Ledamot               |
| Robert Säll       | Suppleant/sekreterare |
| Morgan Jäghagen   | Suppleant             |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar:  
Thomas Söderqvist, Malin Holm, Robert Säll samt Morgan Jäghagen.

Styrelsen har under året avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

### **Revisorer**

PwC Sverige, med huvudansvarige Klas Björnsson.

### **Valberedning**

Stefan Andreazzoli  
Elena Taylor

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018. Extra föreningsstämma hölls den 11 juni 2018. Vid dessa stämmor antogs föreningens nya stadgar. Dessa registrerades av Bolagsverket den 18 december 2018.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

År 2018 har följande underhåll utförts:

- Besiktning av garage och bortmontering av elinstallationer.
- Utbyte av skymningsrelä/gångbanor.
- Diverse markarbeten; grävning/asfaltering, delar av gångbanor och övriga markytor, anläggning av ett par nya P-platser.

### **Planerade åtgärder och händelser efter räkenskapsårets slut**

År 2019 är följande större underhåll planerat:

- Underhållsspolning avloppsrör.
- Förberedelser inför tak- och balkongrenovering samt målning av fastigheterna som planeras utföras år 2020-2023.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och stabil. Medlemsavgifterna januari-juni år 2018 var oförändrade jämfört med år 2015-2017 (innan dess sänkning med 2% år 2014 och oförändrade år 2011-2013).

Medlemsavgifterna höjdes den 1/7-2018 med 3% samt den 1/1-2019 med 2%. Detta för att möta framtida planerat större underhåll (tak- och balkongrenovering år 2020-2023).

Styrelsen ser långsiktigt på planering av större underhållsåtgärder och det budgeteras så mycket som möjligt till den yttre reparationsfonden för dessa ändamål.

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång fastighetslån om totalt ca 116.878.000 fördelat på 7 st. lån, samtliga hos SBAB. Amorteringar på fastighetslånen har under år 2018 uppgått till 1.500.000.

Villkorsändringsdagar planeras till att förfalla med riskspridning över åren. Ca 86 % av lånestocken var år 2018 placerade till fast ränta och ca 14 % med rörlig ränta. Snitträntan har under året uppgått till ca 1,8 %. Fr.o.m. januari 2019 löper samtliga lån med bunden ränta (budgeterad snittränta år 2019: 1,97%).

### Flerårsjämförelse

|                               | 2018    | 2017   | 2016    | 2015    | 2014    |
|-------------------------------|---------|--------|---------|---------|---------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 737     | 727    | 727     | 727     | 727     |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 8 481   | 8 590  | 8 688   | 8 780   | 8 874   |
| Årets resultat (tkr)          | 2 578   | 2 519  | 601     | 1 564   | 1 689   |
| Likviditet (%)*               | 630,10% | 628,3% | 625,70% | 539,50% | 532,90% |
| Soliditet (%)*                | 19,90%  | 18,3%  | 16,80%  | 16,20%  | 15,20%  |

\*Definitioner av nyckeltal, se not 1 (sid 8)

### Förändring av eget kapital

|   | Inbetalda insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 9 658 986          | 12 963 813               | 1 845 528           | 2 518 718      |
| Balanserat resultat enl stämmobeslut 2018   |                    | 2 100 000                | 418 718             | -2 518 718     |
| Årets avsättning till yttre fond (se not 9) |                    | 370 000                  | -370 000            |                |
| Årets resultat                              |                    |                          |                     | 2 577 858      |
| Belopp vid årets utgång                     | 9 658 986          | 15 433 813               | 1 894 246           | 2 577 858      |

### Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

|   |           |
|---|-----------|
| Balanserat överskott enligt stämmobeslut 2018         | 2 264 246 |
| Avsatt till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | -370 000  |
| Årets resultat  | 2 577 858 |
|   | <hr/>     |
|   | 4 472 104 |

Styrelsen förslår att medlen disponeras så att

|  |            |
|--|------------|
| Extra avsättning till fond för yttre underhåll | -2 200 000 |
| I ny räkning överföres                         | <hr/>      |
|  | 2 272 104  |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

|  | Not  | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>           |      |                          |                          |
| Årsavgifter                              |      | 10 163 233               | 10 012 968               |
| Övriga rörelseintäkter                   |      | 74 590                   | 58 324                   |
|  |      | <u>10 237 823</u>        | <u>10 071 292</u>        |
| <b>Rörelsens kostnader</b>               |      |                          |                          |
| Fastighetskostnader                      | 3    | -2 106 552               | -1 947 805               |
| Reparation och underhåll                 | 4    | -1 244 052               | -1 088 127               |
| Taxebundna kostnader                     | 5    | -709 993                 | -745 826                 |
| Övriga externa kostnader                 | 6    | -191 822                 | -193 207                 |
| Arvoden                                  | 7    | -425 292                 | -314 488                 |
| Avskrivningar                            | 1, 8 | -917 120                 | -917 120                 |
|  |      | <u>-5 594 831</u>        | <u>-5 206 573</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |      | 4 642 992                | 4 864 719                |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>  |      |                          |                          |
| Ränteintäkter                            |      | 53 861                   | 58 714                   |
| Räntekostnader                           |      | -2 118 995               | -2 404 715               |
|  |      | <u>-2 065 134</u>        | <u>-2 346 001</u>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | 2 577 858                | 2 518 718                |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>2 577 858</b>         | <b>2 518 718</b>         |

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2018-12-31

2017-12-31

8

126 059 834

126 976 954

126 059 834

126 976 954

**Summa anläggningstillgångar**

126 059 834

126 976 954

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

5 263

810

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

353 878

345 261

359 141

346 071

**Kassa och bank**

22 209 316

19 877 943

**Summa omsättningstillgångar**

22 568 457

20 224 014

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**148 628 291**

**147 200 968**

| <b>BALANSRÄKNING</b>                         |            | <b>2018-12-31</b>  | <b>2017-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>Not</b> |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |            | 9 658 986          | 9 658 986          |
| Fond för yttre underhåll                     | 9          | <u>15 433 813</u>  | <u>12 963 813</u>  |
|  |            | 25 092 799         | 22 622 799         |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                    |                    |
| Balanserad vinst eller förlust               |            | 1 894 245          | 1 845 528          |
| Årets resultat                               |            | <u>2 577 858</u>   | <u>2 518 718</u>   |
|  |            | 4 472 104          | 4 364 246          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 29 564 903         | 26 987 044         |
| <b>Avsättningar</b>                          | 10         |                    |                    |
| Medlemmarnas inre fond                       |            | <u>103 438</u>     | <u>116 837</u>     |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | 103 438            | 116 837            |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 11         |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | <u>115 378 222</u> | <u>116 878 222</u> |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | 115 378 222        | 116 878 222        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 1 500 000          | 1 500 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 487 991            | 194 257            |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 132 907            | 59 221             |
| Övriga skulder                               |            | 241 291            | 190 986            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | <u>1 219 539</u>   | <u>1 274 401</u>   |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 3 581 728          | 3 218 865          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>148 628 291</b> | <b>147 200 968</b> |

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

|                      | 2018 | 2017 |
|----------------------|------|------|
| <b>Avskrivningar</b> |      |      |
| Byggnader            | 1,0% | 1,0% |

#### Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

### Not 2 Medeltal anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

### Not 3 Fastighetskostnader

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetskötsel, entreprenad            | 292 509          | 287 021          |
| Bevakning                                | 50 126           | 47 056           |
| Försäkringspremie                        | 224 168          | 213 368          |
| Bredband/digitala TV-kanaler/IP-telefoni | 360 137          | 294 434          |
| Fastighetsavgift                         | 1 179 612        | 1 105 926        |
|  | <u>2 106 552</u> | <u>1 947 805</u> |

### Not 4 Reparationer och underhåll

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Rep/underhåll byggnad | 184 653          | 219 472          |
| Gemensamma utrymmen   | 128 971          | 126 820          |
| Värmeanläggningar     | 491 354          | 353 232          |
| Markytor/utemiljö     | 403 416          | 375 642          |
| Övrigt                | 35 658           | 12 961           |
|                       | <u>1 244 052</u> | <u>1 088 127</u> |

### Not 5 Taxebundna kostnader

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 135 384        | 176 035        |
| Vatten                  | 324 998        | 324 633        |
| Sophämtning/renhållning | 220 351        | 218 107        |
| Grovsopor/container     | 29 260         | 27 051         |
|                         | <u>709 993</u> | <u>745 826</u> |

### Not 6 Övriga externa kostnader

|                           |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode           | 20 625         | 20 625         |
| Förvaltningsarvode        | 126 916        | 123 820        |
| Administration            | 26 646         | 21 359         |
| Årsavgift Bostadsrätterna | 8 390          | 8 390          |
| Övriga driftskostnader    | 9 245          | 19 013         |
|                           | <u>191 822</u> | <u>193 207</u> |



## NOTER

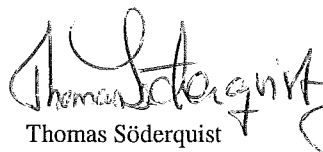
|   | <b>2018</b>        | <b>2017</b>        |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Personalkostnader</b>                  |                    |                    |                    |                    |
| Följande ersättningar har utgått:               |                    |                    |                    |                    |
| Styrelsen                                       | 252 000            | 179 200            |                    |                    |
| Servicegruppen                                  | 82 300             | 68 500             |                    |                    |
| Sociala kostnader                               | 90 992             | 66 788             |                    |                    |
| Summa   | <u>425 292</u>     | <u>314 488</u>     |                    |                    |
| <b>Not 8 Byggnader och mark</b>                 | <b>2018-12-31</b>  | <b>2017-12-31</b>  |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 143 300 000        | 143 300 000        |                    |                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>143 300 000</b> | <b>143 300 000</b> |                    |                    |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -16 323 046        | -15 405 926        |                    |                    |
| Årets avskrivningar                             | -917 120           | -917 120           |                    |                    |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-17 240 166</b> | <b>-16 323 046</b> |                    |                    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>126 059 834</b> | <b>126 976 954</b> |                    |                    |
| Redovisat värde byggnader                       | 74 471 834         | 75 388 954         |                    |                    |
| Redovisat värde mark                            | 51 588 000         | 51 588 000         |                    |                    |
|   | <u>126 059 834</u> | <u>126 976 954</u> |                    |                    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                           |                    |                    |                    |                    |
| Byggnad   | 105 477 000        | 73 783 000         |                    |                    |
| Mark  | 93 922 000         | 77 010 000         |                    |                    |
|   | <u>199 399 000</u> | <u>150 793 000</u> |                    |                    |
| <b>Not 9 Fond för yttre underhåll</b>           |                    |                    |                    |                    |
| Belopp vid årets ingång                         | 12 963 813         | 12 593 813         |                    |                    |
| Årets reservering enligt stadgarna              | 370 000            | 370 000            |                    |                    |
| Extra avsättning enligt stämmobeslut            | 2 100 000          | 0                  |                    |                    |
| Belopp vid årets utgång                         | <u>15 433 813</u>  | <u>12 963 813</u>  |                    |                    |
| <b>Not 10 Medlemmarnas inre fond</b>            |                    |                    |                    |                    |
| Belopp vid årets ingång                         | 116 837            | 135 447            |                    |                    |
| Årets uttag                                     | -13 399            | -18 610            |                    |                    |
| Belopp vid årets utgång                         | <u>103 438</u>     | <u>116 837</u>     |                    |                    |
| <b>Not 11 Långfristiga skulder</b>              | <b>Villkors-</b>   | <b>Ränte-</b>      | <b>2018-12-31</b>  | <b>2017-12-31</b>  |
|   | <b>period</b>      | <b>sats 31/12</b>  |                    |                    |
| SBAB  | 2024-01-29         | 1,99%              | 20 620 523         | 21 020 523         |
| SBAB  | 2023-09-21         | 2,19%              | 12 582 782         | 12 982 782         |
| SBAB  | 2022-11-17         | 2,15%              | 24 870 000         | 24 870 000         |
| SBAB  | 2021-05-20         | 1,46%              | 15 042 006         | 15 242 006         |
| SBAB  | 2020-09-18         | 1,55%              | 11 968 194         | 12 168 194         |
| SBAB  | 2019-06-27         | 2,23%              | 14 794 717         | 15 094 717         |
| SBAB  | 2019-01-16         | 0,71%              | 17 000 000         | 17 000 000         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>        |                    |                    | <u>116 878 222</u> | <u>118 378 222</u> |
| Kortfristig del av långfristiga skulder         |                    |                    | -1 500 000         | -1 500 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |                    |                    | <u>115 378 222</u> | <u>116 878 222</u> |

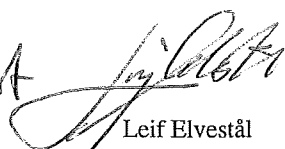
h2


**NOTER**

|                                  | 2018        | 2017        |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 12 Ställda säkerheter</b> |             |             |
| Ställda säkerheter               | 141 237 000 | 141 237 000 |

Hisings Backa den 24/4 2019

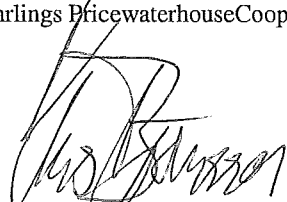
  
Thomas Söderquist

  
Leif Elvestål

  
Anne Thornéus

  
Malin Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedensberg, org.nr 716444-4825

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedensberg för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### *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 revisionsssed 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Smedensberg för år 2018 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

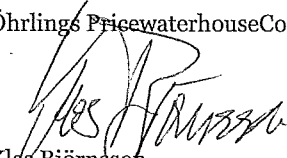
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Göteborg den 8 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor