

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Smedensberg

Org.nr. 716444-4825

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 ro k	3 ro k	4 ro k	5 ro 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 men är då mer allmänt utformad.

Underhållsplanen kommer att uppdateras under år 2022-2023 i samband med att renoveringen av tak, balkonger och fasader blir färdigställt.

Underhållsplanen används som vägledning och grund för beslut om fastigheternas och markens nödvändiga underhåll.

Under år 2020-2022 (2023) utförs och planeras ett större underhåll av fastigheterna.

Åtgärderna som utförs/planeras är renovering/byte av tak (nya takpannor), byte av de flesta balkongerna samt ommålning av fasader (efter byte av besiktade och skadade delar). Fastigheterna är uppdelade i tre delområden och arbetet utförs med ett område per år. Renovering i område ett har pågått sedan maj 2020 och slutförts i april 2021. Renoveringen i område två påbörjades i maj 2021 och blir klart under våren år 2022. Renoveringen i område 3 påbörjades i april 2022. Förhoppningsvis ska allt vara klart höst/vinter år 2022-2023. Finansieringen sker delvis med föreningens egna likvida medel och utöver detta med nya banklån.

Byggnadernas tekniska status (Fortsättning)

Område ett har finansierats helt med föreningens egna medel. Område två finansieras dels med egna medel men också genom upptagande av nytt banklån (September 2021, 19mkr).

Föreningen har per 2021.12.31 ca 12,4mkr i den yttre reparationsfonden.

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

År	Åtgärd
2021	Fortsatt arbete med renoveringen enligt nedan (år 2020).
2020	Påbörjad renovering av tak (byte), balkonger (byte) samt ommålning av fasader. Omläggning golv i duschutrymme/omklädningsrum kvartersgården. Diverse markarbeten/trädfällning.
2019	Underhållsspolning avloppsrör.
2018	Besiktning av garage och bortmontering av elinstallationer. Utbyte av armaturer/garage. Utbyte av skymningsrelä/gångbanor. Diverse markarbeten; grävning/asfaltering, delar av gångbanor och övriga markytor, anläggning av ett par P-platser.
2017	Utbyte av stolparmaturer/gångbanor Renovering av kvartersgården (målning och golvläggning). Diverse markarbeten, trädfällning 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 värmepannor (ägs av föreningen): Reparationer och eventuellt byte av dessa utförs succesivt vid behov.

Förvaltning

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

Överlåtelse

Av föreningens 151 medlemslägenheter har under året 8 st överlåtits.

Styrelsen

Thomas Söderqvist	Ordförande
Leif Elvestål	Vice ordförande
Anne Thornéus	Ekonomi
Fredric Kjellin	Sekreterare
Victor Bramvall	Ledamot
Morgan Jäghagen	Suppleant
Måna Alm	Suppleant
Kristina Hellberg	Suppleant
Malin Holm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar: Thomas Söderqvist, Leif Elvestål, Anne Thornéus, Måna Alm och Kristina Hellberg.

Styrelsen har under året avhållit 14 st protokollförda sammanträden. Dessutom har 19 st byggmöten hållits där 1-2 ordinarie ledamöter närvarat.

Revisorer

Jonas Åkerlind, Moore Randby AB (vald på extra föreningsstämma)

Valberedning

Jonny Svensson Sammankallande
Stefan Andreazzoli
Victoriya Levin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2021. Extra föreningsstämma hölls 6 december 2021 (val av ny revisor).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2021 har följande underhåll utförts:

- Fortsatt arbete med renovering av tak (byte), balkonger (byte) samt ommålning av fasader (år 2020-)
- Service av garageportar.
- Tömning/spolning av dagvattenbrunnar.
- Diverse markarbeten/trädfällning.

Planerade åtgärder och händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2022 är följande större underhåll planerat:

Fortsättning med tak- och balkongrenovering samt ommålning av fasaderna. Hela arbetet planeras att utföras under år 2020-2022 (2023) och omfattar tre delområden och arbetet utförs med ett område per år. Renovering i område ett har pågått sedan maj 2020 och slutförts i april 2021. Renoveringen i område två påbörjades i maj 2021 och blir klart under våren år 2022. Renoveringen i område 3 påbörjades i april 2022. Förhoppningsvis ska allt vara klart höst/vinter år 2022-2023.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och stabil. Medlemsavgifterna var oförändrade år 2021 (jämfört med år 2020) men höjdes den 1/1-2022 med 2%. Under åren 2011-2017 var medlemsavgifterna i princip oförändrade, år 2018 höjning med 5%, år 2019 och år 2020 höjning med 2%. Detta för att möta framtida planerat större underhåll (tak- och balkongrenovering år 2020-2022)

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 131.328.222 fördelat på 8 st. lån, samtliga hos SBAB. Amorteringar på fastighetslånen har under år 2021 uppgått till 1.550.000.

Villkorsändringsdagar planeras till att förfalla med riskspridning över åren.

Ca 66 % av lånestocken är per 2021.12.31 placerade till fast ränta och ca 34 % med rörlig ränta. Snitträntan har under året uppgått till 1,7 %, (budget 1,8%).

Föreningens resultat

För räkenskapsåret redovisar föreningen ett resultatmässigt underskott på -16.740 tkr. Underskottet beror på att föreningen är inne i en flerårig period (ca 3 år) av omfattande underhåll. Delar av detta underhåll (tak) utförs ca 10 år före planerad åtgärd enligt underhållsplanen. Detta beslut tog styrelsen efter ny takbesiktning och åtgärden bedömdes som nödvändig tidigare än beräknat. Den totala utgiften är beräknad till ca 60 miljoner kronor. Under år 2021 har underhåll för drygt 20 miljoner utförts (år 2020 ca 13 miljoner). Föreningens sparade medel räcker inte till den totala utgiften, nya banklån på totalt ca 30-35 miljoner kommer att behövas. I september 2021 erhöll föreningen ett nytt banklån, 19 miljoner kronor. Ytterligare lån finns beviljade.

Flerårsjämförelse

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	778	778	763	737	727
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 529	8 263	8 372	8 481	8 590
Årets resultat (tkr)	-16 740	-9 800	3 099	2 578	2 519
Likviditet (%)**	415,9%	400,1%	719,3%	630,1%	628,3%
Soliditet (%)*	4,4%	16,5%	21,8%	19,9%	18,3%

*Definitioner av nyckeltal, se not 1 (sid 9)

**Exklusive bankkulder med villkorsändring under 2022, då inga indikationer finns på att de inte kommer att förlängas.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 658 986	21 073 813	1 930 753	-9 799 628
Balanserat resultat enl stämmobeslut 2021		-9 000 000	-799 628	9 799 628
Årets avsättning till yttre fond (se not 9)		370 000	-370 000	
Årets resultat				-16 739 812
Belopp vid årets utgång	9 658 986	12 443 813	761 125	-16 739 812

Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat överskott enligt stämmobeslut 2021	1 131 125
Avsatt till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-370 000
Årets resultat	-16 739 812
	<u>-15 978 687</u>

Styrelsen förslår att medlen disponeras så att

Fond för yttre underhåll ianspråkats med	12 000 000
I ny räkning överföres	<u>-3 978 687</u>

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter		10 730 267	10 730 156
Övriga rörelseintäkter		44 319	52 019
		<u>10 774 586</u>	<u>10 782 175</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 310 049	-2 274 001
Reparation och underhåll	4	-20 659 894	-13 807 421
Taxebundna kostnader	5	-985 660	-864 436
Övriga externa kostnader	6	-211 737	-191 532
Arvoden	7	-518 078	-512 989
Avskrivningar	1, 8	-939 420	-929 120
		<u>-25 624 838</u>	<u>-18 579 499</u>
Rörelseresultat		-14 850 252	-7 797 324
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		33 826	43 017
Räntekostnader		-1 923 386	-2 045 321
		<u>-1 889 560</u>	<u>-2 002 304</u>
Resultat efter finansiella poster		-16 739 812	-9 799 628
Årets resultat		-16 739 812	-9 799 628

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	124 389 174	124 813 594
		<u>124 389 174</u>	<u>124 813 594</u>
Summa anläggningstillgångar		124 389 174	124 813 594
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar medlemmar		6 396	0
Övriga fordringar		6 929	17 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		415 956	405 534
		<u>429 281</u>	<u>423 296</u>
Kassa och bank		14 636 205	13 592 977
Summa omsättningstillgångar		15 065 486	14 016 273
SUMMA TILLGÅNGAR		139 454 660	138 829 867

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		9 658 986	9 658 986
Fond för yttre underhåll	9	12 443 813	21 073 813
		<u>22 102 799</u>	<u>30 732 799</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		761 125	1 930 753
Årets resultat		-16 739 812	-9 799 628
		<u>-15 978 687</u>	<u>-7 868 875</u>
Summa eget kapital		6 124 112	22 863 924
Avsättningar	10		
Medlemmarnas inre fond		80 317	84 155
Summa avsättningar		<u>80 317</u>	<u>84 155</u>
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		62 328 222	72 878 222
Summa långfristiga skulder		<u>62 328 222</u>	<u>72 878 222</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		69 000 000	41 000 000
Leverantörsskulder		224 259	296 599
Aktuell skatteskuld		107 260	104 482
Övriga skulder		289 401	291 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 301 089	1 310 506
Summa kortfristiga skulder		<u>70 922 009</u>	<u>43 003 566</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 454 660	138 829 867

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.

	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader	1,0%	1,0%
Balkonger	2,0%	2,0%

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

Fastighetsskötsel, entreprenad	313 580	318 888
Bevakning	45 404	44 624
Försäkringspremie	292 385	282 424
Bredband/digitala TV-kanaler/IP-telefoni	371 560	370 632
Fastighetsavgift	1 287 120	1 257 433
	<u>2 310 049</u>	<u>2 274 001</u>

Not 4 Reparationer och underhåll

Rep/underhåll byggnad	20 340 047	13 403 749
Gemensamma utrymmen	55 265	18 189
Värmeanläggningar	115 841	212 632
Markytor/utemiljö	115 073	158 517
Övrigt	33 668	14 334
	<u>20 659 894</u>	<u>13 807 421</u>

Not 5 Taxebundna kostnader

El	150 500	133 437
Vatten	541 595	452 073
Sophämtning/renhållning	236 502	234 284
Grovsopor/containerer	57 063	44 642
	<u>985 660</u>	<u>864 436</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

Revisionsarvode	24 500	20 844
Förvaltningsarvode	136 676	133 340
Administration	25 236	24 033
Korttidsinventarier	8 997	0
Årsavgift Bostadsrätterna	8 910	8 730
Övriga driftskostnader	7 418	4 585
	<u>211 737</u>	<u>191 532</u>

NOTER

	2021	2020
Not 7 Personalkostnader		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsen	285 600	283 800
Servicegruppen	130 000	124 700
Sociala kostnader	102 478	104 489
Summa	<u>518 078</u>	<u>512 989</u>
Not 8 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	143 900 000	143 300 000
Aktivering balkonger	515 000	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>144 415 000</u>	<u>143 900 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 086 406	-18 157 286
Avskrivning byggnad	-917 120	-917 120
Avskrivning balkonger	-22 300	-12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-20 025 826</u>	<u>-19 086 406</u>
Utgående redovisat värde	124 389 174	124 813 594
Redovisat värde byggnader	72 801 174	73 225 594
Redovisat värde mark	51 588 000	51 588 000
	<u>124 389 174</u>	<u>124 813 594</u>
Taxeringsvärde		
Byggnad	140 039 000	105 477 000
Mark	127 595 000	93 922 000
	<u>267 634 000</u>	<u>199 399 000</u>
Not 9 Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	21 073 813	18 003 813
Årets reservering enligt stadgarna	370 000	370 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut	0	2 700 000
Ianspråktaget enligt stämmobeslut	-9 000 000	0
Belopp vid årets utgång	<u>12 443 813</u>	<u>21 073 813</u>
Not 10 Medlemmarnas inre fond		
Belopp vid årets ingång	84 155	97 412
Årets uttag	-3 838	-13 257
Belopp vid årets utgång	<u>80 317</u>	<u>84 155</u>

2

NOTER

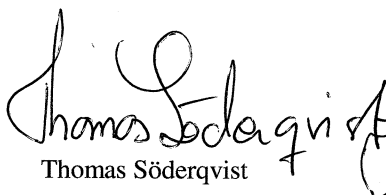
Not 11	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- sats 31/12	2021-12-31	2020-12-31
	SBAB	*2022-09-22	0,66%	18 950 000	0
	SBAB	2026-01-12	1,93%	17 000 000	17 000 000
	SBAB	2024-01-29	1,99%	19 420 523	19 820 523
	SBAB	2023-09-21	2,19%	11 382 782	11 782 782
	SBAB	*2022-11-17	2,15%	24 870 000	24 870 000
	SBAB	2025-05-15	1,04%	14 442 006	14 642 006
	SBAB Stibor-3 månader	*2022-09-20	0,75%	11 368 194	11 568 194
	SBAB Stibor-3 månader	*2022-06-29	0,72%	13 894 717	14 194 717
	Summa skulder till kreditinstitut			131 328 222	113 878 222
	*= se nedan				
	Kortfristig del av långfristiga skulder			-69 000 000	-41 000 000
	Summa långfristiga skulder			62 328 222	72 878 222

*Nya direktiv gör att föreningen, förutom det som ska amorteras kommande året, måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta dessa lån inom ett år då föreningens lånefinansiering är långsiktig. Föreningens planerliga amortering för 2022 beräknas till 1 700 000 kr.

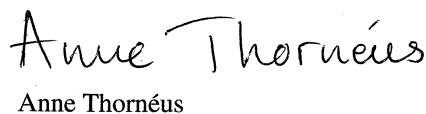
Not 12 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	141 237 000	141 237 000
--------------------	-------------	-------------

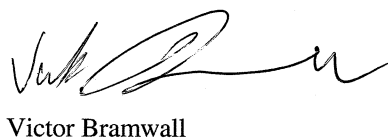
Hisings Backa den 22/5 2022


Thomas Söderqvist

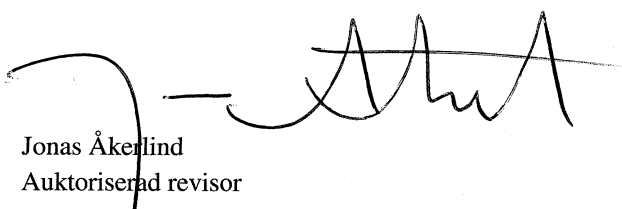

Leif Elvestål


Anne Thornéus


Fredrik Kjellin


Victor Bramwall

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2022


Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedensberg

Org.nr 716444-4825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedensberg för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-31 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smedensberg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

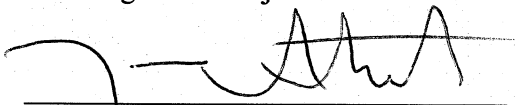
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmetod 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 revisionsmetod i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23 maj 2022



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor