

**Brf Smedjan i Bolinder Strand**  
**Org nr 769630-0974**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Smedjan i Bolinder Strand får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

*nr*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till delar av fastigheterna Kallhäll 1:22 och Kallhäll 1:36 i Järfälla kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 040 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 53 parkeringsplatser varav 37 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, miljöstation för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kallhäll GA:30 gemensamhetsanläggning tillsammans med Kallhäll 1:22. Gemensamhetsanläggning omfattar anläggningar för takavvattning, elvärme i takavvattning, brandklassad skiljevägg och stenkista för dagvattenhantering.

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensamma infartsvägar och belysning avseende Gjutmästare Rosersbergs väg, Birger Dahlérus väg och Stellan Mörbers väg. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 15 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 735 kr/m<sup>2</sup>.

#### Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

#### **Förvaltning**

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2018. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### ***Föreningens ekonomi***

##### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 2 096 300 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

##### *Slutlig anskaffningskostnad*

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 218 590 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har sju (18) bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har haft två-årsbesiktning. De punkter som framkom var:

1. Fel larm föreligger på värmepump,
2. Låg VVC temperatur (+48C),
3. Märkskylt för sil ligger löst,
4. Saknades besiktningsskylt i hissen,
5. Ej märkta kablar för max spänning,
6. Stuprör mellan garage måste rensas,
7. Två garage har svag belysning.

Dessa kommer åtgärdas under 2019.

Föreningen har haft en avgiftsfri månad.

Föreningen har byggt nytt staket.

*Planerad verksamhet för kommande år*

Föreningen kommer att amortera av ett lån på 1 210 000 kr.

Byte till gemensam el kommer att genomföras 2019.

**MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 115 (119).

*Styrelse*

Styrelsen har efter föreningsstämman den 13 juni 2018 haft följande sammansättning:

Sebastian Solkrona	Ledamot	Ordförande
Camilla Gustafsson	Ledamot	
Andrea Klemming	Ledamot	
Dragan Grbic	Ledamot	
Thomas Gräns	Ledamot	(Avgått oktober 2018)
Frida Sjöbom	Suppleant	
Malin Jakobsson	Suppleant	
Kerstin Norberg	Suppleant	
Tommy Yrjölä	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Ulf Rodén, Anders Kamb och Mats Johansson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (elva) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämma hållits den 21 mars 2018 där det beslutades om elmätarbyte samt upphandling av gemensam el.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Per Andersson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Suppleant

*Valberedning*

Ulf Rodén      Sammankallande  
Susanne Appelfeldt

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2018.

*MS*



## FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	471	579
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 448</u>	<u>1 080</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 919	1 659
Årets amorteringar tkr	<u>-2 096</u>	<u>0</u>
Årets likviditetsförändring tkr	-177	1 659

### Nyckeltal

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	3 951	3 506
Resultat efter finansiella poster	tkr	471	529
Soliditet	%	71	70
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	42 871	43 157
Lån per kvm boarea	kr	12 322	12 738
Genomsnittlig skuldränta	%	0,81	0,82
Fastighetens belåningsgrad	%	29	30

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelseavgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	89 033 000	65 367 000	0	0	529 380
Disposition föregående års resultat			226 000	303 380	-529 380
Årets resultat					<u>470 852</u>
Belopp vid årets utgång	89 033 000	65 367 000	226 000	303 380	470 852

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	303 380
Årets resultat	470 852
	<hr/>
Totalt	774 232
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	151 200
Reservering fonden för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	348 800
Balanseras i ny räkning	274 232
	<hr/>
Totalt	774 232

*Föreningens ekonomiska ställning*

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

00

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 950 891	3 505 654
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 950 891</b>	<b>3 505 654</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 238 690	-1 154 677
Övriga externa kostnader	4	-205 369	-250 636
Personalkostnader	5	-90 647	-60 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 447 750	-1 080 453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 982 456</b>	<b>-2 545 827</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>968 435</b>	<b>959 827</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 202	10 165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 785	-440 612
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-497 583</b>	<b>-430 447</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>470 852</b>	<b>529 380</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>470 852</b>	<b>529 380</b>

Jämförelseåret 2017 omfattar intäkter och kostnader från och med avräkningsperioden; d.v.s. 10 månader (2017-03-01--2017-12-31).

*BA*

Brf Smedjan i Bolinder Strand  
769630-0974

8(15)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	216 068 944	217 509 547
Inventarier, verktyg och installationer	9	135 793	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>216 204 737</u>	<u>217 509 547</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>216 204 737</b>	<b>217 509 547</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		52 983	53 545
Övriga fordringar	10	2 030 013	3 443 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 625	55 046
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 138 621</u>	<u>3 552 282</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	8 250
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>0</u>	<u>8 250</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 138 621</b>	<b>3 560 532</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>218 343 358</b>	<b>221 070 079</b>

10



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 400 000	154 400 000
Fond för yttre underhåll		226 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>154 626 000</u>	<u>154 400 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		303 380	0
Årets resultat		470 852	529 380
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>774 232</u>	<u>529 380</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>155 400 232</b>	<b>154 929 380</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	61 911 100	64 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 911 100</b>	<b>64 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		192 600	0
Leverantörsskulder		74 431	70 023
Skatteskulder		11 668	15 260
Övriga skulder	12	129 469	1 202 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		623 858	652 672
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 032 026</b>	<b>1 940 699</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>218 343 358</b>	<b>221 070 079</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Staket	20 år

#### Övrigt

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

ff

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2 Nettoomsättning**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 516 792	2 930 660
Hyrer garage och parkering	386 600	317 500
Vattenavgifter	133 693	105 857
Telefoni, bredband, TV	187 440	156 200
Övriga intäkter	17 026	5 828
<b>Brutto</b>	<b>4 241 551</b>	<b>3 516 045</b>
Avgiftsfri månad	-293 066	0
Hysesförluster vakanser garage *	1 240	-7 322
Hysesförluster vakanser parkeringar *	1 167	-3 069
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 950 892</u></b>	<b><u>3 505 654</u></b>

\* Posterna är positiva då de innefattar efterdebiteringar från föregående år.

**Not 3 Driftskostnader**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	281 260	224 639
Reparationer, löpande underhåll	24 480	19 005
Elavgifter	113 573	226 432
Uppvärmning	290 731	243 221
Vatten och avlopp	156 625	196 920
Renhållning	107 619	41 622
Försäkringar	25 826	21 183
Avgift till gemensamhetsanläggning	15 000	0
IT-kommunikation & TV	195 094	165 663
Övriga fastighetskostnader	13 222	4 399
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 260	11 593
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 238 690</u></b>	<b><u>1 154 677</u></b>

PO

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	100 095
Övriga hyreskostnader	0	889
Förbrukningsinventarier	19 997	55 331
Kontorsmaterial	1 994	1 523
Kommunikation	2 375	0
Porto	330	287
Revision	33 900	13 333
Föreningsmöten	8 290	4 354
Ekonomisk och administrativ förvaltning	75 000	62 500
Övriga förvaltningskostnader	3 676	422
Konsultarvoden	44 250	4 200
Övriga externa tjänster	9 157	7 702
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>205 369</u></b>	<b><u>250 636</u></b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	70 000	45 829
Sociala kostnader	20 543	13 947
Kostnadsersättning	104	285
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>90 647</u></b>	<b><u>60 061</u></b>

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 028	9 900
Övriga ränteintäkter	174	265
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>6 202</u></b>	<b><u>10 165</u></b>

PO

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	172 872 399	0
Omklassificering	0	172 872 399
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 872 399	172 872 399
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 080 453	0
Årets avskrivningar	-1 440 603	-1 080 453
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 521 056	-1 080 453
Utgående planenligt värde	<u>170 351 343</u>	<u>171 791 946</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 717 601	0
Omklassificering	0	45 717 601
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	45 717 601	45 717 601
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>216 068 944</u></b>	<b><u>217 509 547</u></b>
 <b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	63 526 000	63 526 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 800 000
	<hr/>	<hr/>
	80 326 000	80 326 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 800 000	78 800 000
Lokaler	1 526 000	1 526 000
	<hr/>	<hr/>
	80 326 000	80 326 000

**Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	64 200 000	64 200 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>64 200 000</u></b>	<b><u>64 200 000</u></b>

17



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årets anskaffningar	142 940	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 940	0
Årets avskrivningar	-7 147	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 147	0
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>135 793</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	12	0
Fordran Leverantör	0	72 146
Fordran Entreprenör	0	7 196
Klientmedelskonto hos förvaltare	2 030 002	3 364 349
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>2 030 014</u></b>	<b><u>3 443 691</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,85	2019-02-28	1 210 000
Stadshypotek	0,50	2019-05-24	19 163 700
Stadshypotek	0,85	2019-06-01	9 630 000
Stadshypotek	0,86	2020-06-01	9 630 000
Stadshypotek	0,89	2021-06-01	9 630 000
Stadshypotek	1,07	2022-06-01	12 840 000
Summa:			62 103 700
Avgår kortfristig del			-192 600
Summa skulder till kreditinstitut			61 911 100
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			61 140 700

M

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalens källskatt	0	4 500
Sociala avgifter	0	4 260
Skuld Entreprenör	129 469	1 193 984
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>129 469</u>	<u>1 202 744</u>

Järfälla 2019 -04 -29

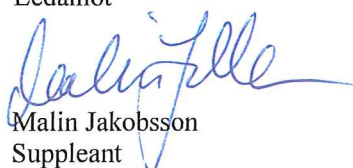
Brf Smedjan i Bolinder Strand

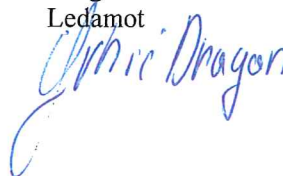
  
Sebastian Solkrona  
Ordförande

  
Camilla Gustafsson  
Ledamot

  
Andrea Klemming  
Ledamot


Dragan Grbic  
Ledamot

  
Malin Jakobsson  
Suppleant

  
Dragan Grbic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -04-30.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Per Andersson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder strand, org.nr 769630-0974

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder strand 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 revisionssed 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 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.

## 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 Smedjan i Bolinder strand 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### *Revisorans ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Stockholm den 30 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor