



Årsredovisning 2019



Brf Smörblomman

Org nr 716456-9357

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Smörblomman, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2000-03-03.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:894 i Vallentuna kommun 2000-04-28.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 661 kvm. Föreningen disponerar 40 carportsplatser och 15 parkeringsplatser.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-06.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning inom kvarteret tillsammans med fastigheten Bällsta 2:893. Gemensamhetsanläggningen omfattar gångväg inklusive belysning, lekplats och naturmark. Förvaltning sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med kommunal fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2019 uppgår till 1 377 kr/lägenhet, totalt 66 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 62 200 tkr varav byggnadsvärde är 43 000 tkr och markvärde 19 200 tkr. Värdeår är 2000.

36
B NB

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning med Renew Service AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 807 kr/kvm boarea per år och inte höjts sedan 2009.

Styrelsen har aviserat en avgiftshöjning från och med tredje kvartalet 2020 på grund av tillkommande kostnader för fasadrenovering. På grund av den nu uppkomna oklara situationen med coronaviruset och dess inverkan på samhället och föreningens ekonomi mm så kan resultatet bli en uppskjuten åtgärd. Styrelsen återkommer senare under året med klarare besked.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har en långsiktig 30-årig underhållsplan. För att även beakta underhållsåtgärder efter 30 år så har en beräkning av den så kallade eviga kostnaden genomförts. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens underhåll. Styrelsens förslag till fondavsättning 2019 uppgår till 293 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-20 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per-Åke Schön	Ordförande	S 13
	Kjell Johansson	Upphandlingar	S 15
	Nellie Bössa	Sekreterare	S 13
	Veronica Carrington	Kassör	S 15
	Johan Grepe	Garage/Hemsida	S 13
Suppleanter	Ann-Margreth Finné	Utemiljö	S 9

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Tomas Ericson
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Stämman beslutade att överlämna till styrelsen att utse valberedning alternativt förslag till ny styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade för 2019. Föreningen uppvisar ett positivt resultat om cirka 62 tkr. Kassaflöde är oförändrat jämfört med 2018.

Ett av föreningens lån om ca 5 908 tkr har villkorsändrats 2019-12-01. Eftersom intresse att lämna ränteoffert har varit svagt hos de största bankerna har styrelsen beslutat att anta Handelsbankens offert och binda lånet på fyra år med en ränta om 1,16% (1,02%) samt en årlig amortering om 170 tkr.

Rengöring balkongerna

Renew Services har utfört rensning av täckplåtarna under balkongtrallen som tidigare aviserats om.

Utemöbler/Spalje

Renew Services har byggt nya spaljeer mot lekplatsen och lagat/ målat utemöblerna.

Rensning av hängrännor

Har utförts under hösten av Kjellstrands Plåtslageri.

Filter till fönsterventiler.

Styrelsen har delat ut filter till samtliga medlemmar.

Nödtelefoner i hisskorgarna

Efter några fel på de analoga nödtelefonerna har alla fyra hisskorgars nödtelefoner ersatts med nya digitala och säkrare under hösten.

Utredning av fuktfläckar på fasaderna.

Styrelsen har anlitat ett konsultföretag som utfört fasadbesiktning och fuktmätning i fasaderna. Enligt besiktningsrapport har det inte uppmäts fukthalt som skulle kunna ge upphov till mögel dock har det noterats ett större antal fel och brister, bland annat springor mellan plåtar och puts, sprickor i puts, putsskador och felaktigt utförda plåtanslutningar med mera. Dessa skador kan ge upphov till skadlig uppfuktning bakom putsen varför reparations- och tätningsåtgärder har rekommenderats. Med anledning av ovanstående har styrelsen beslutat att upphandla ett omfattande fasadunderhåll.

Vårstädning

Vårstädning av föreningens utemiljö genomfördes lördag den 11 maj med god medlemsuppslutning

Planerade större underhåll 2020-2022

Fasadrenovering.

Investeringen kommer att finansieras av ett nytt banklån.

På grund av den nu uppkomna oklara situationen med coronaviruset och dess inverkan på samhället och föreningens ekonomi mm så kan resultatet bli en uppskjuten åtgärd. Styrelsen återkommer senare under året med klarare besked.

JG
AS
NB

Byte av föreningens låssystem

Av säkerhetsskäl då föreningens befintliga system saknat kopieringsskydd (dvs nycklar har kunnat kopieras olovligt), har styrelsen beslutat att byta låssystem med en helt ny nyckelkontroll. Kostnaden beräknas till 175 tkr.

Trapphusrenovering

Ommålning av trapphus planeras efter att fasadrenoveringen avslutats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 62 (62) medlemmar. Under året har 2 (4) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 111	3 080	3 078	3 071	3 060
Resultat efter finansiella poster	62	122	346	68	-89
Soliditet (%)	48,35	47,66	46,95	46,05	45,61
Skuldränta (%)	1,16	1,15	1,19	1,70	2,19
Fastighetslån/kvm (kr)	8 018	8 229	8 430	8 634	8 785
Årsavgift/kvm (kr)	807	807	807	807	807

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

56
AS
NB
E

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 551 000	3 801 350	-3 427 127	121 795	28 047 018
Disposition av föregående års resultat		293 000	-171 205	-121 795	0
Årets resultat				62 469	62 469
Belopp vid årets utgång	27 551 000	4 094 350	-3 598 332	62 469	28 109 487

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 598 332
årets vinst	62 469
	-3 535 863

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	293 000
i ny räkning överföres	-3 828 863
	-3 535 863

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

34
PS
NB
E

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 110 820	3 079 782
Övriga rörelseintäkter		0	367
Summa rörelseintäkter		3 110 820	3 080 149
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 695 271	-1 591 712
Övriga externa kostnader	4	-190 869	-197 622
Personalkostnader	5	-70 072	-70 322
Avskrivningar		-745 000	-745 000
Summa rörelsekostnader		-2 701 212	-2 604 656
Rörelseresultat		409 608	475 493
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 139	-353 698
Summa finansiella poster		-347 139	-353 698
Resultat efter finansiella poster		62 469	121 795
Årets resultat		62 469	121 795

56
BZ
M

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	55 700 835	56 445 835
Summa materiella anläggningstillgångar		55 700 835	56 445 835
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
Summa anläggningstillgångar		55 740 735	56 485 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 240 342	2 212 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	72 831	60 137
Summa kortfristiga fordringar		2 313 173	2 272 472
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		88 949	89 867
Summa kassa och bank		88 949	89 867
Summa omsättningstillgångar		2 402 122	2 362 339
SUMMA TILLGÅNGAR		58 142 857	58 848 074

59
NB
NB

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 551 000	27 551 000
Fond för yttre underhåll		4 094 350	3 801 350
Summa bundet eget kapital		31 645 350	31 352 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 598 332	-3 427 127
Årets resultat		62 469	121 795
Summa fritt eget kapital		-3 535 863	-3 305 332
Summa eget kapital		28 109 487	28 047 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 584 125	29 425 429
Summa långfristiga skulder		28 584 125	29 425 429
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	771 576	701 848
Leverantörsskulder		118 281	129 721
Skatteskulder		130 272	128 120
Övriga skulder		0	31 821
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	429 116	384 117
Summa kortfristiga skulder		1 449 245	1 375 627
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 142 857	58 848 074

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Z' and other illegible marks.

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		62 469	121 795
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		745 000	745 000
Förändring skatteskuld/fordran		2 152	4 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		809 621	870 931
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-201 418	-23 577
Förändring av kortfristiga fordringar		-39 855	13 895
Förändring av leverantörsskulder		-11 440	9 848
Förändring av kortfristiga skulder		986 172	-4 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 543 080	866 499
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 543 152	-736 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 543 152	-736 712
Årets kassaflöde		-72	129 787
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 300 182	2 170 395
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 300 110	2 300 182

392
BNB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	111 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 954 712	2 954 712
Hyror garage/p-platser	153 784	124 020
Övriga intäkter	2 324	1 050
	3 110 820	3 079 782

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel/städning	197 052	173 686
Trädgårdsskötsel	0	4 990
Snöröjning/sandning	57 959	51 769
Hisskostnader	114 610	58 985
Besiktningkostnader	2 625	2 801
Reparationer	318 357	244 856
Planerat underhåll	77 700	0
Fastighetsel	50 254	66 153
Uppvärmning	440 351	460 775
Vatten och avlopp	289 088	303 225
Avfallshantering	98 193	86 956
Försäkringskostnader	110 036	84 030
Kabel-tv	47 938	46 971
Försäkringsersättningar	-132 490	0
Förbrukningsinventarier/material	23 598	6 515
	1 695 271	1 591 712

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'B' with '10' written below them.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	66 096	65 000
Telefoni	20 512	24 296
Hemsida	3 270	4 288
Porto	4 002	3 850
Revisionsarvode	13 500	11 813
Ekonomisk förvaltning	75 314	82 537
Bankkostnader	3 992	1 719
Övriga poster	4 182	4 119
	190 868	197 622

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	55 000	55 000
Sociala avgifter	15 072	15 322
	70 072	70 322

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 253 066	62 253 066
Mark	4 700 000	4 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 953 066	66 953 066
Ingående avskrivningar	-10 507 231	-9 762 231
Årets avskrivningar	-745 000	-745 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 252 231	-10 507 231
Utgående redovisat värde	55 700 835	56 445 835
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	36 000 000
Taxeringsvärden mark	19 200 000	13 200 000
	62 200 000	49 200 000

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
21 aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 900	39 900
	39 900	39 900

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	29 181	2 020
Avräkningskonto förvaltare	2 211 161	2 210 315
	2 240 342	2 212 335

39
NB
NB

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	40 831	28 373
Kabel-TV	12 169	11 983
Ekonomisk förvaltning	19 000	19 781
Hemsida	831	0
	72 831	60 137

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,16	2023-12-01	5 907 500	6 077 500
Stadshypotek	1,41	2020-09-30	6 743 682	7 075 530
Stadshypotek	1,16	2022-03-30	6 868 148	6 937 876
Stadshypotek	1,07	2021-09-30	9 836 371	10 036 371
Avgår kortfristig del av lån			-771 576	-701 848
			28 584 125	29 425 429

Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år - kronor 3 086 tkr.
Förfaller till betalning senare än 5 år - kronor 25 498 tkr.

Föreningen har skulder till kreditinstitut om 6 744 tkr med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	27 276	27 058
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	13 800	15 710
Revision	13 500	13 000
Fastighetsel	3 478	5 752
Fjärrvärme	63 662	71 179
Avfallskostnader	3 239	0
Förutbetalda avgifter och hyror	254 161	201 418
	429 116	384 117

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutat om avgiftsökning (mellan 6-10%) från och med tredje kvartal 2020 på grund av ökade kostnader för fasadrenovering.

*Fasadrenovering påbörjas.

*Utbyte av föreningens låssystem.

SG
B
Z NB

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 741 000	34 741 000
	34 741 000	34 741 000

Vallentuna 2020-04-14



Per-Åke Schön
Ordförande



Kjell Johansson



Veronica Carrington



Nellie Bössa



Johan Grepe

Min revisionsberättelse har lämnats 26 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smörblomman, org.nr 716456-9357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörblomman för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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

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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. Risker 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 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 Smörblomman för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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 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 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.

Uppsala den 26 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor