

Brf Smedjebackarna 1
Org nr 769631-3894

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Smedjebackarna 1 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2018 t.o.m. 31 december 2018, vilket är föreningens tredje 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.

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 bostadsrättsinnehavare. 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 Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 6 oktober 2016 förvärvat fastigheten Librobäck 11:4 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 20 mars 2017.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 49 bostadsrättslägenheter, total boarea 4 084 m². Föreningen kommer att disponera över 37 parkeringsplatser varav 37 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns utrymme för cyklar, källsortering av sopor, rullstols- och barnvagnsförråd samt fastighetsförråd och städtrum.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Librobäck 11:4 och Librobäck 11:7 (Brf Smedjebackarna 2 och Brf Tegelbacken). Gemensamhetsanläggningarna omfattar brandgata (GA13) resp. garage, garagednedfart, gård och grönytor, belysning, dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar (GA12).

Fördelningstalen för GA12 är 49/60 för Brf Smedjebackarna 1/Brf Smedjebackarna 2; totalt 109 andelar. Fordelningstalen för GA13 är 10/40/50 för Brf Smedjebackarna 1/Brf Tegelbacken/Brf Smedjebackarna 2; totalt 100 andelar.

Föreningen svarar från och med övertagande av gemensamhetsanläggningarna för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningarna.

Från tillträdesdagen till övertagandet har Entreprenören, mot ett arvode av 5 000 kr inkl. moms resp. 60 000 kr inkl. moms för gemensamhetsanläggningarna per år, svarat för sina delar av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är 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

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten. NO

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² 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) är enligt ekonomisk plan 691 kr/m².

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 april 2020.

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 gäller till den 31 december 2019. Föreningen har överlåtit avtalet om ekonomisk förvaltning till Mälardalens Bostadsrättsförvaltning per den 1 januari 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 7 september 2018.

Under året har föreningen amorterat 400 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2018. Då slutbesiktning av Brf Smedjebackarna 1 försenats p.g.a. tryckfall i värmesystemet har avräkning och överlämning från JM till föreningen förskjutits ett år från den 31 december 2017 till 31 den december 2018.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2018 följande utseende:

Anskaffningskostnad	195 550 000	Insatser	85 772 000
		Upplåtelseavgifter	57 183 000
		Lån	52 595 000
	<hr/>		<hr/>
	195 550 000		195 550 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under maj 2017. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har fyra (fyra) bostadsrätter överlåtit.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 5 september 2018.

Planerad verksamhet för kommande år

Avräkning och överlämning till föreningen sker vid årsskiftet den 31 december 2018.

MEMBERSHIP INFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	84
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	77

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2018 haft följande sammansättning:

Lars-Erik Örde	Ledamot	1)	Ordförande
Ulf Åstrand	Ledamot	1)	
Kurt Stener	Ledamot	1)	
Ivan Hjort af Ornäs	Ledamot		
Susanne Masreliez	Ledamot		
Per Walegren	Suppleant	1)	
Fredrik Lövgren	Suppleant		
Cecilia Århammar	Suppleant		
Eva-Lena Andersson	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB.

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

Styrelsen har under året hållit fem (ett) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Camilla Backlund

Ordinarie

Sara Andersson
Deloitte AB

Suppleant

Valberedning

Göran Viberg
Therese Lövgren

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 oktober 2018.

cb

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	1 776
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 776
Årets amorteringar tkr	-400
Årets likviditetsförändring tkr	1 376

Nyckeltal

		<u>2018</u>
Nettoomsättning	tkr	1 124
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 776
Soliditet	%	71
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	47 882
Lån per kvm boarea	kr	12 780
Genomsnittlig skuldränta	%	0,87
Fastighetens belåningsgrad	%	27

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	142 955 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	-		
Omklassificering	-57 183 000	57 183 000	
Årets resultat	<u> </u>	<u> </u>	<u>1 776 218</u>
Belopp vid årets utgång	85 772 000	57 183 000	1 776 218

UB

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	1 776 218
	<hr/>
Totalt	1 776 218

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum motsvarande avräkningsperioden, 4 mån)	40 840
Balanseras i ny räkning	1 735 378
	<hr/>
Totalt	1 776 218

Föreningens ekonomiska ställning

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

OB

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 124 257	0
Övriga rörelseintäkter	3	1 639 047	0
Summa rörelseintäkter		2 763 304	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-394 857	0
Övriga externa kostnader	5	-404 583	0
Personalkostnader	6	-29 897	0
Summa rörelsekostnader		-829 337	0
Rörelseresultat		1 933 967	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 526	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 275	0
Summa finansiella poster		-157 749	0
Resultat efter finansiella poster		1 776 218	0
Årets resultat		1 776 218	0

Resultaträkningen omfattar intäkter och kostnader fr.o.m. avräkningsperioden; d.v.s. 4 månader (2018-09-01--2018-12-31).

Brf Smedjebackarna 1
769631-3894

8(15)

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 9

195 550 000

0

Pågående nyanläggningar

10

0

195 550 000

Summa materiella anläggningstillgångar

195 550 000

195 550 000

Summa anläggningstillgångar

195 550 000

195 550 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

14 621

11 630

Övriga fordringar

11

4 927 662

795 218

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

98 640

0

Summa kortfristiga fordringar

5 040 923

806 848

Summa omsättningstillgångar

5 040 923

806 848

Summa tillgångar

200 590 923

196 356 848

cb

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 955 000	142 955 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>142 955 000</u>	<u>142 955 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		1 776 218	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 776 218</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		144 731 218	142 955 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	52 595 000
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	50 595 000	0
Summa långfristiga skulder		50 595 000	52 595 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 600 000	0
Leverantörsskulder		153 388	0
Skatteskulder		28 540	0
Övriga skulder	13	3 038 062	544 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		444 715	262 580
Summa kortfristiga skulder		5 264 705	806 848
Summa eget kapital och skulder		200 590 923	196 356 848

W

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.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

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.

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.



Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	897 740	0
Hyror garage	162 800	0
Vattenavgifter	29 397	0
Telefoni, bredband, TV	43 120	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 133 057	0
Hysesförluster vakanser garage	-8 800	0
Summa nettoomsättning	<u>1 124 257</u>	<u>0</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kompensation Entreprenör	1 639 047	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga rörelseintäkter	<u>1 639 047</u>	<u>0</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetskötsel	55 000	0
Reparationer, löpande underhåll	5 869	0
Elavgifter	60 940	0
Uppvärmning	93 199	0
Vatten och avlopp	43 898	0
Renhållning	29 484	0
Försäkringar	7 561	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	39 976	0
IT-kommunikation & TV	42 495	0
Övriga fastighetskostnader	6 922	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	9 513	0
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>394 857</u>	<u>0</u>

0/0

Not 5 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	376 309	0
Kommunikation	498	0
Revision	4 000	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	21 668	0
Övriga förvaltningskostnader	1	0
Övriga externa tjänster	2 107	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	404 583	0

Not 6 Personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	22 750	0
Sociala kostnader	7 147	0
	<hr/>	<hr/>
Summa arvoden, personalkostnader	29 897	0

Not 7 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	6 362	0
Övriga ränteintäkter	164	0
	<hr/>	<hr/>
Summa finansiella intäkter	6 526	0

CB

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Omklassificering	142 159 956	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 159 956	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt värde	<u>142 159 956</u>	<u>0</u>
Mark		
Omklassificering	53 390 044	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	53 390 044	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>195 550 000</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	69 854 000	0
Taxeringsvärde mark	23 200 000	0
	<hr/>	<hr/>
	93 054 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	90 200 000	0
Lokaler	2 854 000	0
	<hr/>	<hr/>
	93 054 000	0

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	52 595 000	0
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	<u>52 595 000</u>	<u>0</u>

MB

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	195 550 000	50 500 000
- Inköp	0	145 050 000
- Omklassificeringar m m	-195 550 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	195 550 000
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>195 550 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	8 407	0
Upplupna vattenavgifter	35 998	0
Ännu ej vidarefakturerade kostnader	9 688	0
Kompensation Entreprenör	1 639 047	0
Klientmedelskonto hos förvaltare	3 234 523	795 218
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 927 663</u>	<u>795 218</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Nordea Hypotek	0,49	2019-09-06	17 330 000
Nordea Hypotek	0,87	2021-08-18	17 435 000
Nordea Hypotek	1,42	2023-08-16	17 430 000
Summa:			52 195 000
Avgår kortfristig del			-1 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			50 595 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			44 195 000

cb


Brf Smedjebackarna 1
769631-3894

15(15)

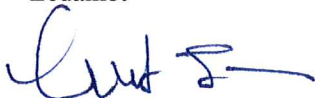
Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalens källskatt	3 420	0
Sociala avgifter	3 585	0
Skuld Entreprenör	3 031 057	544 268
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>3 038 062</u>	<u>544 268</u>

Uppsala 2019-06-10



Lars-Erik Örd
Ledamot



Kurt Stener
Ledamot


Susanne Masreliez
Ledamot



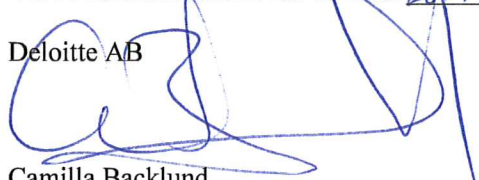
Ulf Åstrand
Ledamot



Ivan Hjort af Ornäs
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-06-28.

Deloitte AB


Camilla Backlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedjebackarna 1
organisationsnummer 769631-3894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjebackarna 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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,

VB

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 Brf Smedjebackarna 1 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 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.

Umeå 27 juni 2019

Deloitte AB



Camilla Backlund
Auktoriserad revisor