

# Årsredovisning 2019

## BRF SMULGUBBEN 769602-0515

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).





## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i direkt anslutning och är komplement till bostadslägenheten.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-10-20.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Berthåga 32:1 på adressen Stenhagsvägen 257 i Uppsala. Föreningen upplåter 81 bostadsrätter, 30 garage och 70 parkeringsplatser med hyresrätt samt 2 hyresavtal.

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus med 57 lägenheter samt 3 radhus och 6 parhus med sammanlagt 24 lägenheter. Fastighetens värdeår är 1991.

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8512 kvadratmeter, varav 8035 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 477 kvadratmeter utgör lokalyta.

Gemensamhetsanläggning - Föreningslokal

Lägenhetsfördelning:

1 1 rum och kök  
14 2 rum och kök  
28 3 rum och kök  
14 4 rum och kök  
24 5 rum och kök

#### Styrelsens sammansättning

Jonas Erik Engman	Ordförande
Kjell Folke Lundin	Vice ordförande
Ingrid Linnea Mellin	Ledamot
Mahmoud Mashouri	Ledamot
Leif Ingvar Pettersson	Ledamot
Federico Guendel	Suppleant
Emma Määttä	Suppleant



Valberedning

Kathrin Bengtsson och Kristina Pettersson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett

Revisorer

Lina Jernebring Auktoriserad revisor PWC

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda viktigare historiska underhållsåtgärder

- 2018 Sänkt årsavgift med 7%. Samtliga låscylinrar och nycklar har bytts ut. Byte av system för portkoder. Utbyte av ca. 50% av parkeringsplatsernas motorvärmarruttag.
- 2017 Ny tvättmaskin och mangel i punkthus 253
- 2016 Översyn av brandskydd och nytt upplägg för kontinuerliga kontroller i de tre punkthusen
- 2015 Ombyggnad/renovering av hissar i husen 251, 253 och 255 har genomförts
- 2015 Renovering/ommalning av föreningslokal
- 2013 Rad/parhusens fasader har renoverats och ommålats
- 2011 De tre punkthusens tak har byggts om från takpannor till plåt, nytt undertak och tilläggsisolering
- 2011 Fortsatt finjustering av förbättrat värme- och återvinningssystem. Ett datorprogram för styrning av systemet har färdigställts under året.
- 2010 Investering i ett förbättrat värme- och återvinningssystem där evakueringsluften från de tre punkthusen kan producera varmvatten via värmepumpar som i sin tur innebär avsevärt lägre fjärrvärmekostnader

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala (bytt namn till Nabo sept. -19)

Fastighetsförvaltning Fastighetsägarna Sverige

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

*Spolning av avloppsstammar gjorts i punkthusen*

*OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i punkthusen*

*Energideklaration inlämnad*

*Fastighetsägarna Sverige har köpt upp Holktis AB och ettårigt avtal har tecknats för utvärdering*

*Resterande 50% av motorvärmarruttagen utbytta*

*Ny torktumlare i hus 255*

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 104 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 927 082	5 925 517	6 353 099	6 338 553
Resultat efter fin. poster	897 553	883 246	1 464 006	1 236 751
Soliditet, %	16	15	14	11
Yttre fond	3 793 492	3 639 617	2 963 617	2 287 617
Taxeringsvärde	95 651 000	77 907 000	77 907 000	77 907 000
Bostadsyta, kvm	8 098	8 098	8 098	8 098
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	692	692	744	744
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 416	6 486	6 552	6 864
Genomsnittlig skuldränta, %	1,81	1,85	2,27	2,65

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	72 134	-	-	72 134
Upplåtelseavgifter	679 332	-	-	679 332
Fond, yttre underhåll	3 639 617	-	153 875	3 793 492
Balanserat resultat	4 351 108	883 246	-153 875	5 080 479
Årets resultat	883 246	-883 246	897 553	897 553
<b>Eget kapital</b>	<b>9 625 437</b>	<b>0</b>	<b>897 553</b>	<b>10 522 989</b>



### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 080 479
Årets resultat	<u>897 553</u>
<b>Totalt</b>	<b><u>5 978 031</u></b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	286 953
Att från yttre fond i anspråk ta	-120 800
Balanseras i ny räkning	<u>5 811 878</u>
	<b><u>5 978 031</u></b>

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



## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 927 082	5 925 517
Rörelseintäkter		3 000	282
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 930 082</b>	<b>5 925 799</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 742 129	-2 783 534
Övriga externa kostnader	8	-230 601	-163 345
Personalkostnader	9	-118 923	-125 159
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-996 444	-994 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 088 098</b>	<b>-4 066 758</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 841 984</b>	<b>1 859 042</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	361
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-944 431	-976 157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-944 431</b>	<b>-975 796</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>897 553</b>	<b>883 246</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>897 553</b>	<b>883 246</b>

8)

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	56 776 910	57 757 946
Maskiner och inventarier	12	41 173	56 581
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 818 083</b>	<b>57 814 527</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 821 583</b>	<b>57 818 027</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		92 309	218 858
Övriga fordringar	14	3 768 876	565 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	268 934	259 724
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 130 119</b>	<b>1 044 323</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 012 864	4 505 376
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 012 864</b>	<b>4 505 376</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 142 983</b>	<b>5 549 700</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>63 964 566</b>	<b>63 367 727</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		751 466	751 466
Fond för yttre underhåll		3 793 492	3 639 617
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 544 958</b>	<b>4 391 083</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 080 479	4 351 108
Årets resultat		897 553	883 246
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 978 031</b>	<b>5 234 354</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 522 989</b>	<b>9 625 437</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	51 386 755	51 953 803
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 386 755</b>	<b>51 953 803</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		567 048	567 048
Leverantörsskulder		594 482	283 857
Skatteskulder		18 063	4 629
Övriga kortfristiga skulder		7 822	7 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	867 407	925 152
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 054 822</b>	<b>1 788 487</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>63 964 566</b>	<b>63 367 727</b>

8)

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 037 328</b>	<b>3 830 586</b>
Resultat efter finansiella poster	897 553	883 246
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	996 444	994 720
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 893 997</b>	<b>1 877 965</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	121 968	-270 452
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	266 335	146 133
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 282 300</b>	<b>1 753 646</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-9 136
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-9 136</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-567 048	-537 768
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-567 048</b>	<b>-537 768</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 715 252</b>	<b>1 206 742</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 752 580</b>	<b>5 037 328</b>

9)

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Smulgubben har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	46 277	45 249
Hysesintäkter, p-platser	288 037	286 610
Årsavgifter, bostäder	5 592 768	5 592 758
Övriga intäkter	3 000	1 182
<b>Summa</b>	<b>5 930 082</b>	<b>5 925 799</b>

8)

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	140 284	8 663
Fastighetsskötsel	187 767	187 411
Snöskottning	3 176	0
Städning	64 617	68 777
Trädgårdsarbete	3 038	5 700
Övrigt	50 593	12 967
<b>Summa</b>	<b>449 475</b>	<b>283 518</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	279 189	476 130
<b>Summa</b>	<b>279 189</b>	<b>476 130</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övrigt	120 800	146 125
<b>Summa</b>	<b>120 800</b>	<b>146 125</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	411 997	418 436
Sophämtning	106 214	142 172
Uppvärmning	649 120	675 822
Vatten	313 823	257 503
<b>Summa</b>	<b>1 481 154</b>	<b>1 493 934</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	16 890	8 744
Fastighetsförsäkringar	139 582	135 844
Fastighetsskatt	140 801	127 367
Kabel-TV	114 238	111 873
<b>Summa</b>	<b>411 511</b>	<b>383 828</b>



<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	68 739	20 552
Juridiska kostnader	563	0
Kameral förvaltning	85 100	84 960
Konsultkostnader	0	1 869
Revisionsarvoden	10 001	19 500
Övriga förvaltningskostnader	66 198	36 464
<b>Summa</b>	<b>230 601</b>	<b>163 345</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner, arbetare	35 450	33 800
Löner, tjänstemän	0	73 000
Sociala avgifter	16 127	18 359
Styrelsearvoden	61 000	0
Övriga personalkostnader	6 346	0
<b>Summa</b>	<b>118 923</b>	<b>125 159</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	944 348	976 157
Övriga räntekostnader	83	0
<b>Summa</b>	<b>944 431</b>	<b>976 157</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>69 858 878</u>	<u>69 858 878</u>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>69 858 878</u>	<u>69 858 878</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-12 100 932	-11 119 960
Årets avskrivning	-981 036	-980 972
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-13 081 968</u>	<u>-12 100 932</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>56 776 910</u></u>	<u><u>57 757 946</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 038 300</i>	<i>4 038 300</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 565 000	58 107 000
Taxeringsvärde mark	27 086 000	19 800 000
<b>Summa</b>	<b>95 651 000</b>	<b>77 907 000</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	183 664	174 528
Inköp	0	9 136
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>183 664</u>	<u>183 664</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-127 083	-113 336
Avskrivningar	-15 408	-13 748
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-142 491</u>	<u>-127 083</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>41 173</u></u>	<u><u>56 581</u></u>
<b>Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 14, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Nabo Klientmedelskonto	3 739 716	531 952
Skattekonto	29 160	33 789
<b>Summa</b>	<b>3 768 876</b>	<b>565 741</b>
<b>Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	0	3 237
Fastighetsskötsel	0	42 326
Försäkringspremier	122 544	0
Förvaltning	21 798	21 275
Kabel-TV	29 246	28 575
Räntor	42 459	0
Vatten	32 029	27 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 858	137 311
<b>Summa</b>	<b>268 934</b>	<b>259 724</b>

8

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	1,27 %	12 880 680	13 016 984
Stadshypotek	2020-03-01	1,67 %	15 259 195	15 419 395
Stadshypotek	2021-12-30	1,51 %	12 306 888	12 460 312
Stadshypotek	2022-12-30	1,55 %	11 507 040	11 624 160
<b>Summa</b>			<b>51 953 803</b>	<b>52 520 851</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			567 048	

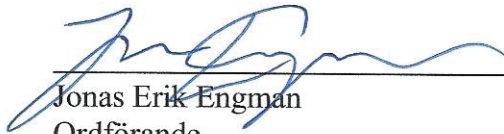
Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräkn arvode bokslut	70 000	0
Beräknade uppl. sociala avifter	21 994	0
El	40 728	44 399
Förutbetalda avgifter/hyror	529 831	535 541
Uppvärmning	97 286	84 538
Utgiftsräntor	107 568	143 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	116 994
<b>Summa</b>	<b>867 407</b>	<b>925 152</b>

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	87 590 000	87 590 000
<b>Summa</b>	<b>87 590 000</b>	<b>87 590 000</b>

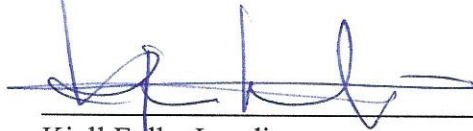
8)

## Underskrifter

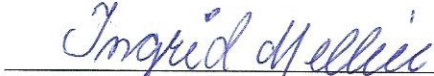
Uppsala, 2020-03-24  
Ort och datum



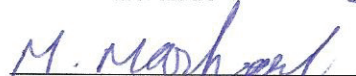
Jonas Erik Engman  
Ordförande



Kjell Folke Lundin  
Vice ordförande



Ingrid Linnea Mellin  
Ledamot



Mahmoud Mashouri  
Ledamot



Leif Ingvar Pettersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 01



PWC  
Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smulgubben, org.nr 769602-0515

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smulgubben för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 misstag.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Smulgubben för år 2019 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.

Uppsala den 1 april 2020  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor