



# Årsredovisning 2019

## Brf Smedjan 14

Org. 769600-1077

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

[kontakt@smedjan14.se](mailto:kontakt@smedjan14.se)

Brf Smedjan 14, Västeråsgatan 11, bv, 113 43 Stockholm

[www.smedjan14.se](http://www.smedjan14.se)



# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

**Föreningen** har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet förvärvades 2001.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-01-30.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-03-14.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen redovisar i svenska kronor.

**Fastigheten** bebyggdes 1924 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1930.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden är per 2019-12-31 761 800 kr. Avtalet gäller till och med 2022.

Den totala bostadsytan uppgår till 5 579 kvm. Efter att vindarna byggts om till lägenheter under 2020-2021 kommer föreningens bostadsyta att uppgå till omkring 6448 kvm.

Lägenhetsfördelning  
4 st. 1 rum och kök  
55 st 2 rum och kök  
13 st 3 rum och kök  
5 st. 4 rum och kök  
10 st nyproduktion

Av dessa lägenheter är 85 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

**Underhållsplan** som upprättats av föreningen sträcker sig från 2014 till och med 2034. Underhållsplanen finns tillgänglig på föreningens webbsida, [smedjan14.se](http://smedjan14.se).

**Förvaltningsavtal** avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsförvaltning är sedan den 1 januari 2020 är tecknat med Nabo.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Söderberg & Partner fram till och med den 30 april 2020. Från och med den 1 maj 2020 har föreningen tecknat avtal om fullvärdesförsäkring med Länsförsäkringar Stockholm. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 118 medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 120. Under året har 5 överlåtelser skett, 1 upplåtelse av hyresrätt till bostadsrätt samt 10 upplåtelser av bostadsrätt i samband med nybyggnationer av vindslägenheter.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på fn 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Dahl	ordförande
Nashmil Zara Aram	ledamot
Bo Lennart Nelldal	ledamot
Ulla Bertling	ledamot
Morgan Grahn	ledamot
David Alsén	ledamot
Kerstin Brorsson	suppleant

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

**Till revisor** har Linn Jansson, BDO valts som extern revisor. Till internrevisor har Klas Wallenius valts.

**Valberedningen** består av Adam Croon och Andrea Dahl.

## Händelser under räkenskapsåret

**Året har utöver ordinarie styrelsearbete präglats av arbete relaterat till vindsombyggnation och renovering av källarplan.**

En av de större händelserna under året var avtalskrivningen gällande försäljning av råvinden till Savana Invest AB, den 12 april 2019. Savana startade sina arbeten i oktober 2019.

För att uppfylla brandskyddskraven för nybyggnation (för vindsombyggnation) genomfördes under året ett byte av samtliga lägenhetsdörrar i fastigheten.

Under året genomfördes också en mer omfattande renovering av källaren och dränering av fastigheten för att möjliggöra byggnation av förråd och nedflytt av förråd från vindarna. För att skapa tillräcklig yta i källaren grävdes två, tidigare outnyttjade utrymmen, ut. Totalt byggdes 87 förråd, 77 för befintliga lägenheter och 10 för vindslägenheterna. I samband med renoveringen av källaren renoverades även cykelförrådet.

Försäljningen av råvinden bidrog till att föreningen vid utgången av 2019 inte har några lån.

Under 2019 har föreningen sålt en hyresrätt på Västeråsgatan 9. Försäljningen innebär att föreningen kvarstår med två hyresrätter. Intäkten användes för att finansiera byte av lägenhetsdörrar, renovering av källare samt dränering av fastigheten.

Avtal för ekonomisk förvaltning hos RB Ekonomi, avtal för teknisk förvaltning hos Fastighetsägarna samt avtal för försäkring genom Söderberg & Partners har under året avslutas. Avtalet för teknisk förvaltning har nedgraderats till ett fastighetsförvaltningsavtal med Nabo, där även den ekonomiska förvaltningen finns från den 1 januari 2020.

Ny försäkring finns per 1 maj 2020 hos Länsförsäkringar Stockholm. Förändringarna gjordes med hänsyn till kostnadsbesparingar.

## Resultat

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på de kostnader föreningen haft för reparation och underhåll. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018.

Föreningens största kostnadsposter är tomträttsavgälden och fjärrvärmekostnaderna som ni kan se i noten för driftskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är bland annat att föreningen under året har upplåtit 1 lägenhet samt fått in likvid för råvindsförsäljning. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela eller delar av kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

### Genomförd åtgärd

Installation av säkerhetsdörrar
Renovering av källare
Dränering av fastigheten mot gården
Installation av källarförråd

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 12 100 kkr enligt nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. En ny underhållsplan ska upprättas när vindsombyggnationen är färdigställd. Det finns inga planer på att justera avgifterna.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Modernisering av hissar	2020	4125*
Takomläggning	2020	4900*
Renovering av trapphus	2021	3000**

\*upphandlat (känd kostnad)

\*\*estimerad kostnad

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond/kapitillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>61 873 116</b>	<b>20 649 561</b>	<b>747 294</b>	<b>-38 540 559</b>	<b>-1 246 303</b>
Resultatdisp enl stämma:					
Avsättning till yttre fond			453 000	-453 000	
Balanseras i ny räkning				-1 246 303	1 246 303
Inbet upplåtelser/insatser	11 061 525	29 254 475			
korr upplåtelse fr 2018	-3 305 788	3 305 788			
Årets resultat					-3 874 832
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 628 853</b>	<b>53 209 824</b>	<b>1 200 294</b>	<b>-40 239 863</b>	<b>-3 874 832</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	3 509	3 497	3 544	3 531	3 535
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-3 875	-1 246	-30 332	-1 198	-385
Soliditet, %	56%	65%	60%	94%	94%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	598	598	600	604
Hyrer/kvm hyresrättsyta	966	918	918	927	798
Elkostnad/kvm totalyta	20	19	22	14	14
Värmekostnad/kvm totalyta	116	118	144	132	127
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	19	18	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	53	47	26	7	13
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	4 325	4 325	600	655

Nyckeltal uträknade enligt registrerad yta i lägenhetsförteckningen per 2019-12-31. Total yta om 5 579 kvm (bostadsrätter om 5 398 kvm, hyresrättsyta om 181 kvm)

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-40 239 863
Årets resultat	-3 874 832
	<hr/>
	-44 114 695
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	636 000
I ny räkning överföres	-44 750 695
	<hr/>
	-44 114 695

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 509 128	3 496 955
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>3 509 128</b>	<b>3 496 955</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-5 797 164	-3 499 016
Övriga externa kostnader	4	-287 877	-309 791
Personalkostnader	5	-232 500	-165 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-769 728	-507 358
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-7 087 269</b>	<b>-4 481 973</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 578 141</b>	<b>-985 017</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-296 691	-261 286
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-296 691</b>	<b>-261 286</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 874 832</b>	<b>-1 246 303</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 874 832</b>	<b>-1 246 303</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	70 212 386	64 682 069
Inventarier, verktyg och installationer	7	30 701	38 370
Pågående nyanläggningar	8	159 635	92 072
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 402 722</b>	<b>64 812 511</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 402 722</b>	<b>64 812 511</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 263	147 675
Aktuell skattefordran		1 793	21 242
Övriga fordringar		85 772	149 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	303 761	323 819
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>395 589</b>	<b>641 894</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>9 908 876</b>	<b>1 812 483</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 304 465</b>	<b>2 454 377</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 707 187</b>	<b>67 266 888</b>



# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Inbetalda insatser	69 628 853	61 873 116
Upplåtelseavgifter	53 209 824	20 649 561
Kapitaltillskott	294 294	294 294
Yttre fond	906 000	453 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>124 038 971</b>	<b>83 269 971</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-40 239 863	-38 540 559
Årets resultat	-3 874 832	-1 246 303
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-44 114 695</b>	<b>-39 786 862</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>79 924 276</b>	<b>43 483 109</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10	
Skulder till kreditinstitut	0	23 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>23 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	13 689	113 087
Övriga skulder	144 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 625 222	670 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>782 911</b>	<b>783 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>80 707 187</b>	<b>67 266 888</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-3 578 141	-985 017
Avskrivningar	769 728	507 358
Erlagd ränta	-296 691	-261 286
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 105 104</b>	<b>-738 945</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	143 412	-144 800
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	102 893	-59 741
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-99 398	-1 408 492
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	98 530	-1 217 399
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 859 667</b>	<b>-3 569 377</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående ombyggnation	-67 563	-79 134
Förvärv av fastighetsförbättringar	-6 292 376	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 359 939</b>	<b>-79 134</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insatser	11 061 525	3 995 000
Upplåtelseavgift	29 254 475	505 000
Amortering långfristiga lån	-23 000 000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>17 316 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>8 096 394</b>	<b>851 489</b>
Likvida medel vid årets början	1 812 483	960 994
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>9 908 876</b>	<b>1 812 483</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	120 år från och med 2019. Tidigare har byggnaden skrivits av på 200 år (0,5%)
Fastighetsförbättringar	1-10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	10%

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsskatt/avgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Yttre fond**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Hysesintäkter bostäder	177 743	223 618
	Årsavgifter bostäder	3 221 104	3 171 332
	Bredband internetanslutning	79 833	78 774
	Övriga intäkter	30 448	23 231
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>3 509 128</b>	<b>3 496 955</b>

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	191 774	189 449
	Fastighetsel	110 434	105 822
	Fjärrvärme	647 959	656 168
	Vatten	111 320	108 502
	Sophämtning	101 300	89 633
	Tomträttsavgälder	761 800	761 800
	Reparationer och underhåll	3 349 769	1 126 095
	Bredband	76 817	76 694
	Fastighetsförsäkring	114 218	148 044
	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	122 398	86 580
	Övriga driftskostnader	209 375	150 229
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 797 164</b>	<b>3 499 016</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning, grundavta	101 300	102 225
	Revisionsarvode	16 859	14 473
	Konsult/advokatarvoden	43 772	13 972
	Kostnader för årsstämma/medlemsmöten	31 276	52 697
	Övriga externa kostnader	94 670	126 424
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>287 877</b>	<b>309 791</b>

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	176 914	124 239
	Lön	0	5 000
	Sociala avgifter	55 586	36 569
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>232 500</b>	<b>165 808</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	75 892 796	75 598 502
	Årets anskaffningar	6 292 376	0
	Kapitaltillskott	0	294 294
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 185 172	75 892 796
	Ingående avskrivningar	-11 210 727	-10 713 358
	Årets avskrivningar	-762 059	-497 369
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 972 786	-11 210 727
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 212 386</b>	<b>64 682 069</b>

	Redovisat värde byggnader	69 671 249	64 073 290
	Redovisat värde markanläggningar	541 136	608 778
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>70 212 386</b>	<b>64 682 069</b>

#### Taxeringsvärde

	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	212 000 000	151 000 000
	varav byggnader:	59 000 000	48 000 000

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	76 731	76 731
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 731</b>	<b>76 731</b>
	Ingående avskrivningar	-38 362	-30 693
	Årets avskrivningar	-7 669	-7 669
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 031</b>	<b>-38 362</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 701</b>	<b>38 369</b>
<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	92 072	12 938
	Ombyggnation vind	67 563	79 134
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 635	92 072
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>159 635</b>	<b>92 072</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda försäkringspremier	39 106	35 035
	Ekonomisk förvaltning	0	25 325
	Övriga förutbetalda kostnader	264 655	263 459
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>303 761</b>	<b>323 819</b>
<b>Not 10</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	0	23 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>23 000 000</b>
<b>Not 11</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	195 325	276 724
	Upplupen räntekostnad	0	30 556
	Upplupna löner och arvode	226 850	159 253
	Övriga upplupna kostnader	203 047	204 159
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>625 222</b>	<b>670 692</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

### Not 13 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset, Covid-19, följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

2020-

Johan Dahl

Nashmil Zara Aram

Ulla Bertling

Morgan Grahn

Bo-Lennart Nelldal

David Alsén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

BDO Mälardalen AB

Linn Jansson  
Auktoriserad revisor

Klas Wallenius  
Lekmannarevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedjan 14  
Org.nr. 769600-1077

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjan 14 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en okvalificerad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 maj 2019 med omodifierat uttalande.

### 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **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 Smedjan 14 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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     maj 2020

Linn Jansson  
Auktoriserad revisor

Klas Wallenius  
Förtroendevald revisor



## Verification

Transaction ID	HJsQ5DGi8-r1IQwqPGoU
Document	Årsredovisning 2019 brf Smedjan 14.pdf
Pages	16
Sent by	Linn Jansson

## Signing parties

Johan Dahl	cjvdahl@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Nashmil Zara Aram	n.zara.aram@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Ulla Bertling	ulla.bertling@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Morgan Grahn	morgan@interno.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Bo-Lennart Nelldal	bolle@railresearch.se	Method: BankID SE	Action: Sign
Klas Wallenius	klas.wallenius@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Linn Jansson	linn.jansson@bdo.se	Method: BankID SE	Action: Sign
David Alsén	alsen.dd@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign

## Activity log

### E-mail invitation sent to morgan@interno.se

2020-05-20 10:39:45 CEST,

### E-mail invitation sent to n.zara.aram@gmail.com

2020-05-20 10:39:45 CEST,

### E-mail invitation sent to ulla.bertling@gmail.com

2020-05-20 10:39:45 CEST,

### E-mail invitation sent to linn.jansson@bdo.se

2020-05-20 10:39:45 CEST,

### E-mail invitation sent to klas.wallenius@gmail.com

2020-05-20 10:39:45 CEST,

### E-mail invitation sent to alsen.dd@gmail.com

2020-05-20 10:39:45 CEST,

### E-mail invitation sent to bolle@railresearch.se

2020-05-20 10:39:45 CEST,

### E-mail invitation sent to cjvdahl@gmail.com

2020-05-20 10:39:45 CEST,

### Clicked invitation link Klas Wallenius

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:76.0) Gecko/20100101 Firefox/76.0,2020-05-20 10:40:23 CEST,IP address: 94.234.33.103



---

**Document viewed by Klas Wallenius**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64; rv:76.0) Gecko/20100101 Firefox/76.0,2020-05-20 10:40:26 CEST,IP address: 94.234.33.103

---

**Clicked invitation link Johan Dahl**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_4) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-05-20 10:40:46 CEST,IP address: 79.136.68.147

---

**Document viewed by Johan Dahl**

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10\_15\_4) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-05-20 10:40:46 CEST,IP address: 79.136.68.147

---

**Document signed by Johan Dahl**

Birth date: 1983/01/30,2020-05-20 10:41:12 CEST,

---

**Clicked invitation link Nashmil Zara Aram**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/11.2 Chrome/75.0.3770.143 Mobile Safari/537.36,2020-05-20 10:52:33 CEST,IP address: 5.35.186.196

---

**Document viewed by Nashmil Zara Aram**

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SAMSUNG SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/11.2 Chrome/75.0.3770.143 Mobile Safari/537.36,2020-05-20 10:52:34 CEST,IP address: 5.35.186.196

---

**Document signed by Nashmil Zara Aram**

Birth date: 1971/10/11,2020-05-20 10:53:01 CEST,

---

**Clicked invitation link Morgan Grahn**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-20 12:56:00 CEST,IP address: 5.243.10.20

---

**Document viewed by Morgan Grahn**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_4\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-20 12:56:01 CEST,IP address: 5.243.10.20

---

**Document signed by MORGAN GRAHN**

Birth date: 1973/02/18,2020-05-20 12:56:46 CEST,

---

**Clicked invitation link Bo-Lennart Nelldal**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/64.0.3282.140 Safari/537.36 Edge/18.17763,2020-05-20 16:12:57 CEST,IP address: 95.203.49.212

---

**Document viewed by Bo-Lennart Nelldal**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/64.0.3282.140 Safari/537.36 Edge/18.17763,2020-05-20 16:12:58 CEST,IP address: 95.203.49.212

---

**Document signed by BO LENNART EVALD NELLDAL**

Birth date: 1946/07/10,2020-05-20 16:19:12 CEST,

---

**Clicked invitation link David Alsén**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-20 18:17:16 CEST,IP address: 79.136.68.133

---

**Document viewed by David Alsén**

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13\_3\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.0.5 Mobile/15E148 Safari/604.1,2020-05-20 18:17:17 CEST,IP address: 79.136.68.133

---

**Document signed by DAVID ALSÉN**

Birth date: 1982/11/29,2020-05-20 18:18:16 CEST,

---

**Clicked invitation link Ulla Bertling**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-05-20 18:23:16 CEST,IP address: 217.214.149.165

---



---

**Document viewed by Ulla Bertling**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/81.0.4044.138 Safari/537.36,2020-05-20 18:23:17 CEST,IP address: 217.214.149.165

---

**Document signed by ULLA MARIA SIGRID BERTLING**

Birth date: 1940/10/09,2020-05-20 18:25:14 CEST,

---

**Document signed by KLAS WALLENIOUS**

Birth date: 1967/05/28,2020-05-20 18:52:21 CEST,

---

**Clicked invitation link Linn Jansson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-20 19:52:50 CEST,IP address: 80.216.15.176

---

**Document viewed by Linn Jansson**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-05-20 19:52:50 CEST,IP address: 80.216.15.176

---

**Document signed by Linn Jansson**

Birth date: 1991/04/02,2020-05-20 19:53:44 CEST,

---

---

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

