

Årsredovisning

för

Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen

769630-2848

Räkenskapsåret

2019



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen.skeppstradgarden2@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokal till nyttjande 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.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2017-03-24 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-28.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Bommen 5, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Einar Hansens Esplanad 16; Einar Hansens Esplanad 14; Stormastgatan 5, 211 77 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar i Skåne. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Stellan Klint	Ledamot	2020
Lennart Sandgren	Ledamot	2020
Anna Stéen	Ledamot	2020
Josefin Björkne	Ledamot	2020
Maria Wernberg	Ledamot	2020
Balwant Singh	Suppleant	2020
Oskar Berntorp	Suppleant	2020
Simon Andersson	Suppleant	2020
Emelie Andir	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11st protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

C

Revisor

Auktoriserad revisor – Erik Mauritzson, Ernst & Young AB.

Valberedning

Joakim Wernberg – sammankallande
Robin Karlsson
Stefan Komierowski

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bommen 5 med en tomtareal om 1 863 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2017. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 78 lägenheter och en lokal. Den totala boytan uppgår till 4 756 kvm lokalytan uppgår till 51 kvm.

Lägenhetsfördelning

4 stycken 1 rum och kök
40 stycken 2 rum och kök
22 stycken 3 rum och kök
11 stycken 4 rum och kök
1 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-12. 28 st medlemmar var närvarande och 22 st lägenheter var representerade. Extrastämma ägde rum 2019-09-24 där 19 st medlemmar var närvarande och 17 st lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Vid två tillfällen arrangerade styrelsen vår- och höststädning för hela föreningen.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2048.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Tvåårsbesiktning	2019	Delad kostnad med Hökerum Bygg, pågående

C

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 111 (109) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 12 (13) st. överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 500 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningen gick bättre än budgeterat 2019. Styrelsen har signerat ny hyresgäst för butikslokalen för att säkra intäkter på lång sikt. Utöver detta arbetar styrelsen för att intäkter från garagebolag, hyreslokal etc ska bli uthyrda. Tack vare ett gott resultat behövde ingen hyreskorrigering göras till 2020.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad 2020. Direkt relaterat till de kostnadsbesparingar som har kunnat genomföras under innevarande år. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för el.

C

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016/15</u>
Årsavgift kr/kvm	659	659	459	-
Nettoomsättning	3 716	3 766	2 443	-
Årets resultat	- 418	- 409	- 110	-
Totalt eget kapital	157 263	157 682	158 090	15 824
Balansomslutning	224 072	225 467	226 303	97 724
Soliditet	70,2%	69,9%	69,9%	16,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	221 414	223 035	224 532	97 403
Taxeringsv., byggnader och mark	131 039	112 573	57 514	57 514
Taxeringsvärde, byggnader	89 729	82 363	29 300	29 300
Låneskuld	65 999	66 675	67 238	81 900
Låneskuld kr/kvm	13 877	14 019	14 138	17 220
Belåningsgrad	50%	59%	117%	142%
Amortering under året	676	563	14 662	-
Likvida medel	2 279	1 820	1 541	165
Likviditet	178%	135%	106%	-
Kassaflöde, kr/kvm	250	251	200	-
Avsättning yttre fond, kr/kvm	47	88	-	-

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

C

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 200 000	422 000	-531 862	-408 594
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-408 594	408 594
Årets avsättning enl. stadgar		226 000	-226 000	
Årets resultat				-418 232
Belopp vid årets utgång	158 200 000	648 000	-1 166 456	-418 232

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-940 455
Avsättning till underhållsfond	-226 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	-418 232
Summa	-1 584 688

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 584 688
Summa	-1 584 688

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

C

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 715 651	3 765 848
Övriga rörelseintäkter		43 757	39 825
Summa rörelseintäkter		3 759 408	3 805 673
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 560 985	-1 567 687
Övriga externa kostnader	4	-56 442	-102 301
Personalkostnader och arvoden	5	-61 110	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 620 660	-1 614 153
Summa rörelsekostnader		-3 299 197	-3 330 138
Rörelseresultat		460 211	475 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 027	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-881 470	-884 129
Summa finansiella poster		-878 443	-884 129
Resultat efter finansiella poster		-418 232	-408 594
Årets resultat		-418 232	-408 594

L

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	221 413 959	223 034 619
Summa materiella anläggningstillgångar		221 413 959	223 034 619
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		15 580	15 580
Summa anläggningstillgångar		221 429 539	223 050 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		285 000	104 115
Övriga fordringar	9	12 458	432 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 254	59 332
Summa kortfristiga fordringar		362 712	596 438
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 279 438	1 820 297
Summa omsättningstillgångar		2 642 150	2 416 735
SUMMA TILLGÅNGAR		224 071 689	225 466 934

L

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 200 000	158 200 000
Fond för yttre underhåll		648 000	422 000
Summa bundet eget kapital		158 848 000	158 622 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 166 456	-531 861
Årets resultat		-418 232	-408 594
Summa fritt eget kapital		-1 584 688	-940 455
Summa eget kapital		157 263 312	157 681 545
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	43 586 529	65 999 236
Summa långfristiga skulder		43 586 529	65 999 236
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	22 412 707	675 756
Leverantörsskulder		102 357	179 854
Aktuella skatteskulder		2 976	291 425
Övriga skulder		83 848	20 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	619 960	618 295
Summa kortfristiga skulder		23 221 848	1 786 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 071 689	225 466 934

⌋

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas för räkenskapsåret.

Stomme	1 %
Tak, fasad och fönster	2 %
El, värme, installationer	4 %
Installationer	1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker minst på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte av inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

C

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	3 133 680	3 133 680
Hyra, lokaler	70 924	76 500
Fastighetsskatt, momsregistrerade lokaler	8 162	7 360
Garage	306 723	325 388
P-plats	9 600	9 600
Gemensamhetslokal	17 400	50 500
Avgift, bredband	145 080	145 080
Pant- och överlåtelseavgift	24 082	17 740
Summa	3 715 651	3 765 848

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, se spec nedan.	148 672	120 014
El	193 281	104 641
Uppvärmning	185 622	414 795
Vatten & avlopp	185 482	201 160
Avfallshantering	85 252	83 178
Fastighetsförsäkring	36 721	34 480
Kabel-TV	50 022	36 793
Bredband	98 896	110 469
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	30 390	38 814
Snörenhållning	3 430	10 694
Bilpool	76 635	76 635
Fastighetskötsel	194 153	185 824
Besiktningkostnader	126 598	0
Förvaltningskostnader	88 824	85 000
Övrigt	57 007	65 184
Summa	1 560 985	1 567 681

Specificering av löpande underhåll

Bostäder	422	1 794
Bostäder, VVS	5 382	0
Gemensamma utrymmen	10 799	13 468
Ventilation	33 450	19 580
VA/Sanitet	13 406	0
Installationer el	22 661	33 038
Installationer lås och larm	56 490	40 781
Fastighet utvändigt	5 000	1 986
Markytor	1 062	0
Garage o p-plats	0	9 367
Summa	148 672	120 014

C

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	18 000	42 988
Underhållsplan	0	43 750
Konsultarvode	21 104	15 563
Juridiska åtgärder	17 338	0
Summa	56 442	102 301

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	46 500	35 000
Sociala avgifter	14 610	10 997
Summa	61 110	45 997

Föreningen har inte under året haft någon anställd personal.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivningar på byggnad	1 620 660	1 614 153
Summa	1 620 660	1 614 153

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnad för skulder till kreditinstitut	879 823	884 123
Övriga räntekostnader	1 647	6
Summa	881 470	884 129

⌋

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Bommen 5 i Malmö. Värdeår: 2017

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 319 910	115 202 795
Årets inköp		117 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	115 319 910	115 319 910
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 683 496	-1 069 343
Årets avskrivningar	-1 620 660	-1 614 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 304 156	-2 683 496
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	110 398 205	110 398 205
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	110 398 205	110 398 205
Utgående redovisat värde byggnader och mark	221 413 959	223 034 619
Taxeringsvärden byggnader	89 729 000	82 363 000
Taxeringsvärden mark	41 310 000	30 210 000
Summa	131 039 000	112 573 000
Bokfört värde byggnader	111 015 754	112 636 413
Bokfört värde mark	110 398 205	110 398 205
Summa	221 413 959	223 034 618

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Aktuell skattefordran	5 322	197 410
Skattekonto	7 136	235 581
Summa	12 458	432 991

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV	37 038	37 138
Fastighetsförsäkring	18 916	17 804
Bredband	956	2 640
Hiss	0	1 750
Värmekostnader	8 344	0
Summa	65 254	59 332

C

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, transaktionskonto	776 411	438 703
Swedbank, placeringskonto	0	1 381 595
SBAB, sparkonto	1 503 027	0
Summa	2 279 438	1 820 298

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Swedbank 285.895.638-2	1,30	2020-04-24	21 962 203	225 252
Stadshypotek 202098	0,98	2021-04-30	22 074 830	225 252
Swedbank 285.895.639-0	1,70	2022-04-25	21 962 203	225 252
			65 999 236	675 756

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 43 86 529 (65 999 236) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 22 412 707 (675 756) kronor. På balansdagen utgör 675 756 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 675 756 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag 2020-04-24 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 62 620 456 (63 296 212) kronor.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	67 576 000	67 576 000
Summa	67 576 000	67 576 000

Q

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalade avgifter och hyror	239 478	229 757
Revision	19 750	18 000
Styrelsearvode	11 500	0
Sociala avgifter	3 613	0
Räntekostnad	96 451	97 429
Vatten och avlopp	45 001	50 288
Övriga kostnader	204 167	222 822
Summa	619 960	618 296

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Malmö 2020-05-27-



Maria Wernberg
Ordförande



Stellan Klint
Ledamot



Josefin Björkne
Ledamot



Lennart Sandgren
Ledamot



Anna Steen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-27
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppsträdgården 2, 769630-2848.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsträdgården 2 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsord 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsord 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 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 av Brf Skeppsträdgården 2 för 2019, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 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 tryggt 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 ersättningskyldighet 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 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.

Malmö den 27/5-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor