

Årsredovisning

för

Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen

769630-2848

Räkenskapsåret

2018



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 2018. 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 2015-09-04.

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	2019
Emelie Andir	Ledamot	2019
Robin Karlsson	Ledamot	2019
Lennart Sandgren	Ledamot	2019
Maria Wernberg	Ledamot	2019
Ing-Louise Larsdotter	Suppleant	2019

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.

Revisor

Auktoriserad revisor – Erik Mauritzson, Ernst & Young AB.

Valberedning

Joakim Wernberg – sammankallande
Malin Kinnander

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 2018-06-14. 30st medlemmar var närvarande och 26st lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under sommaren arrangerade styrelsen en grillkväll på vår gemensamma innergård för hela föreningen. Uppskattningsvis deltog 25st unika lägenheter. I oktober 2018 arrangerades en städdag där utöver styrelsen 6st unika lägenheter närvarade.

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
Grind till innergård	2018	Delad kostnad med brf 1.
Taggsystem i garage	2018	En del av säkerhetsarbetet
Byte av låscylindrar förråd	2018	En del av säkerhetsarbetet

↳

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Löpande underhåll		t ex: Värmecentral, expansionskärl, ventilation, tryckkärl, hissar etc.
Större fastighetsunderhåll		Inget planerat inom 10år

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 109 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 13 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Enligt bokföringsnämnden måste bostadsrättsföreningar från och med 2014 tillämpa så kallad linjär avskrivning. Avskrivningen ökar därmed markant, vilket ofta påverkar det redovisade resultatet negativt. De nya reglerna påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Större utgifter som påverkat resultatet har varit direkt kopplade till det säkerhetsarbetet som pågått sedan tillträde av fastigheten. De stora åtgärder som genomförts under 2018 är installation av grind till innergården, taggsystem i garage till trapphus, brytskydd på entrédörrar och förrådsdörrar samt byte av låscylindrar till förrådsdörrar.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad 2019. Direkt relaterat till de kostnadsbesparingar som har kunnat genomföras under innevarande år. Medlemmarna betalar genom månadsavierna även avgift för el.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016/15*
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	763	459	-
Nettoomsättning	3 766	2 443	-
Resultat efter finansiella poster	-409	-110	-
Totalt eget kapital	157 682	158 090	15 824
Balansomslutning	225 467	226 303	97 724
Soliditet	69,9%	69,9%	16,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	223 035	224 532	97 403
Taxeringsvärde, byggnader och mark	112 573	57 514	57 514
Taxeringsvärde, byggnader	82 363	29 300	29 300
Låneskuld	66 675	66 562	81 900
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	14 019	14 138	17 220
Belåningsgrad	59%	117%	142%
Amortering under året	563	14 662	-
Likvida medel	1 820	1 541	165
Likviditet	135%	106%	-
Kassaflöde, kr/kvm	251	200	-
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	88	-	-

Boyta: 4756 kvm, varav 4756 kvm bostadsrätt och 0 kvm hyresrätt
Lokalyta: 51 kvm, varav 51 kvm bostadsrätt och 0 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

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

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

* Föreningens verksamhet började 150701

↳

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 200 000	0	0	-109 861
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-109 861	109 861
Årets avsättning enl. uh-plan		422 000	-422 000	
Årets resultat				-408 594
Belopp vid årets utgång	158 200 000	144 210	-531 861	-408 594

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-109 861
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-422 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	-408 594
Summa	-940 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-940 455
Summa	-940 455

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

C

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 765 848	2 443 437
Övriga rörelseintäkter		39 825	0
Summa rörelseintäkter		3 805 673	2 443 437
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 567 687	-854 118
Övriga externa kostnader	4	-102 301	-50 470
Personalkostnader och arvoden	5	-45 997	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 614 153	-1 069 343
Summa rörelsekostnader		-3 330 138	-1 973 931
Rörelseresultat		475 535	469 506
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-884 129	-579 367
Resultat efter finansiella poster		-408 594	-109 861
Årets resultat		-408 594	-109 861

↳

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	223 034 619	224 531 657
Summa materiella anläggningstillgångar		223 034 619	224 531 657
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		15 580	15 580
Summa anläggningstillgångar		223 050 199	224 547 237
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		104 115	97 150
Övriga fordringar	9	432 991	64 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 332	53 243
Summa kortfristiga fordringar		596 438	215 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 820 297	1 541 164
Summa omsättningstillgångar		2 416 735	1 756 206
SUMMA TILLGÅNGAR		225 466 934	226 303 443

↪

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 200 000	158 200 000
Fond för yttre underhåll		422 000	0
Summa bundet eget kapital		158 622 000	158 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-531 861	0
Årets resultat		-408 594	-109 861
Summa fritt eget kapital		-940 455	-109 861
Summa eget kapital		157 681 545	158 090 139
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	65 999 236	66 562 366
Summa långfristiga skulder		65 999 236	66 562 366
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	675 756	675 756
Leverantörsskulder		179 854	0
Aktuella skatteskulder		291 425	230 056
Övriga skulder		20 823	18 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	618 295	726 694
Summa kortfristiga skulder		1 786 153	1 650 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 466 934	226 303 443



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fodringar 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	3 133 680	2 078 806
Hyra, lokaler	76 500	55 230
Fastighetsskatt, momsregistrerade lokaler	7 360	0
Garage	325 388	210 341
P-plats	9 600	0
Gemensamhetslokal	50 500	0
Avgift, bredband	145 080	99 060
Pant- och överlåtelseavgift	17 740	0
Summa	3 765 848	2 443 437

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, se spec nedan.	120 014	307 442
El	104 641	56 581
Uppvärmning	414 795	133 964
Vatten & avlopp	201 160	103 920
Avfallshantering	83 178	58 899
Fastighetsförsäkring	34 480	21 776
Kabel-TV	36 793	0
Bredband	110 469	91 475
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	38 814	0
Snörenhållning	10 694	0
Bilpool	76 635	79 226
Fastighetsskötsel	185 824	0
Förvaltningskostnader	85 000	0
Övrigt	65 191	835
Summa	1 567 687	854 118

Specifisering av löpande underhåll

Bostäder	1 794	188 504
Gemensamma utrymmen	13 468	118 938
Ventilation	19 580	0
Installationer el	33 038	0
Installationer lås och larm	40 781	0
Fastighet utvändigt	1 986	0
Garage o p-plats	9 367	0
Summa	120 014	307 442

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	42 988	0
Underhållsplan	43 750	0
Konsultarvode	15 563	0
Övriga kostnader	0	50 470
Summa	102 301	50 470

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	35 000	0
Sociala avgifter	10 997	0
Summa	45 997	0

Föreningen har inte under året haft någon anställd personal.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivningar på byggnad	1 614 153	1 069 343
Summa	1 614 153	1 069 343

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnad för skulder till kreditinstitut	884 129	579 367
Summa	884 129	579 367

↪

Not 8 Byggnader och mark

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

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 202 795	93 952 996
Årets inköp	117 115	131 648 004
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	115 319 910	225 601 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 069 343	0
Årets avskrivningar	-1 614 153	-1 069 343
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 683 496	-1 069 343
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	110 398 205	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	110 398 205	0
Utgående redovisat värde byggnader och mark	223 034 619	224 531 657
Taxeringsvärden byggnader	82 363 000	29 300 000
Taxeringsvärden mark	30 210 000	28 214 000
Summa	112 573 000	57 514 000
Bokfört värde byggnader	112 636 413	114 133 452
Bokfört värde mark	110 398 205	110 398 205
Summa	223 034 618	224 531 657

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Aktuell skattefordran	197 410	0
Skattekonto	235 581	159
Övriga kortfristiga fordringar	0	64 490
Summa	432 991	64 649

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel-TV	37 138	0
Fastighetsförsäkring	17 804	0
Bredband	2 640	53 243
Hiss	1 750	0
Summa	59 332	53 243

↳

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, transaktionskonto	438 703	239 575
Swedbank, placeringskonto	1 381 594	1 301 589
Summa	1 820 297	1 541 164

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Ränte- förfallodag	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank 285.895.638-2	1,30	2020-04-24	22 187 455	22 412 708
Stadshypotek 202098	0,98	2021-04-30	22 300 082	0
Swedbank 285.895.639-0	1,70	2022-04-25	22 187 455	22 412 707
Swedbank *			0	22 412 707
Avgår kortfristig del			-675 756	-675 756
Summa			65 999 236	66 562 366

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då det bedöms ge en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 63 296 212 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	67 576 000	67 576 000
Summa	67 576 000	67 576 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalade avgifter och hyror	229 757	239 575
Revision	18 000	0
Räntekostnad	97 429	80 741
Vatten och avlopp	50 288	0
Övriga kostnader	222 822	400 408
Summa	618 295	726 694

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad 2019.

↳

Malmö 2019- 05 - 07



Robin Karlsson
Ordförande



Maria Wernberg
Ledamot



Stellan Klint
Ledamot



Emelie Andir
Ledamot



Lennart Sandgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen org.nr 769630-2848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen för år 2018.

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.

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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

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 i Västra Hamnen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 bemyrkande 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
- 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 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 räkenskaper. 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 13 maj 2019

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor