

# Årsredovisning

för

## Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen

769630-2848

Räkenskapsåret

2020



## **Innehållsförteckning**

Sida

---

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen  
[styrelsen.skeppstradgarden2@gmail.com](mailto:styrelsen.skeppstradgarden2@gmail.com)

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 2020/2021 haft följande sammansättning.

<b>Namn</b>	<b>Funktion</b>
Simon Andersson	Ledamot
Stefan Komierowski	Ledamot
Stellan Klint	Ledamot
Lennart Sandgren	Ledamot
Balwant Singh	Ledamot
Anna Stéen	Suppleant
Oskar Berntorp	Suppleant
Jan Jönsson	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st. protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

☺

### Revisor

Auktoriserad revisor – Erik Mauritzson, Ernst & Young AB.

### Valberedning

Robin Karlsson  
Maria Wernberg

### Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen av garaget har sedan årsskiftet 2020/2021 tagits över av Bredablick Förvaltning i Sverige AB.

### 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 2020-06-10. 22 st. medlemmar var närvarande och 19 st lägenheter var representerade.

#### Föreningsaktiviteter under året

Styrelsen arrangerade en vårstädning och en höststädning för hela föreningen. Med anledning av Covid-19 ställdes vårstädningen in.

#### 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
Målning av passagen	2020	Delad kostnad mellan Skeppsträdgården 1&2
Åtgärdsvecka (garantiärenden)	2020	Hökerum Bygg står för kostnad
Solfångaranläggningen rep. (garantiärende)	2020	Hökerum Bygg står för kostnad
Hissarna rep. kostnad)	2020	Hissarna fungerar bättre nu (föreningens

### Laddplatser

Process för att installera laddplatser för el- och laddhybridbilar i garaget i samarbete med Brf 1 har varit igång under andra halvan av 2020. Intresse-enkät skickades till alla boende hos båda föreningarna och det uppkom en klar indikation att efterfrågan och intresse fanns. Bägge styrelser har sett vikten av att introducera och implementera en säker, ekonomiskt hållbar och generellt genomförbar lösning. Installation av laddplatser har planerats för att ske under 2021.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 110 st. (111 st. 2019). Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 19 st. (12 st. 2019) 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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### Föreningens Ekonomi

Föreningen gick bättre än budgeterat 2020. Styrelsen jobbar för att samtliga garageplatser och lokalen hålls uthyrda. Styrelsen har även en bra dialog med Hökerum Bygg för att säkerställa att garantiärenden bekostas av Hökerum. Ett av föreningens banklån förhandlades ner till en lägre ränta, omförhandling av ytterligare ett lån kommer ske under 2021.

Under hela 2020 hade styrelsen en nära dialog med Schindler Hiss för att identifiera och förebygga problem som medfört merkostnader för föreningen, arbetet har gett resultat och efter sommaren har dessa kostnader minskat. Utöver detta har vissa gemensamma kostnader kunnat delas mellan föreningarna, t.ex. målning av passagen.

### Årsavgifter

Tack vare ett gott resultat behövde ingen hyreskorrigering göras till 2021. Däremot har styrelsen beslutat att under 2021 höja bredbandshastigheten från 50/10 till 100/10 Mbit/s. Detta kommer innebära en ökad kostnad av totalt ca 15 kr (inkl. moms) per månad och lägenhet. Medlemmarna betalar genom månadsavier avgift för tv och bredband. Styrelsen för Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

↳

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016/15</u>
Årsavgift kr/kvm	659	659	659	459	-
Nettoomsättning	3 754	3 716	3 766	2 443	-
Årets resultat	- 218	- 418	- 409	- 110	-
Totalt eget kapital	157 045	157 263	157 682	158 090	15 824
Balansomslutning	223 287	224 072	225 467	226 303	97 724
Soliditet	70,3%	70,2%	69,9%	69,9%	16,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	219 793	221 414	223 035	224 532	97 403
Taxeringsv., byggnader och mark	131 039	131 039	112 573	57 514	57 514
Taxeringsvärde, byggnader	89 729	89 729	82 363	29 300	29 300
Låneskuld	65 380	65 999	66 675	67 238	81 900
Låneskuld kr/kvm	13 747	13 877	14 019	14 138	17 220
Belåningsgrad	50%	50%	59%	117%	142%
Amortering under året	619	676	563	14 662	-
Likvida medel	2 994	2 279	1 820	1 541	165
Likviditet	234%	178%	135%	106%	-
Kassaflöde, kr/kvm	292	250	251	200	-
Avsättning yttre fond, kr/kvm	47	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	648 000	-1 166 456	-418 232
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-418 232	418 232
Årets avsättning enl. stadgar		226 000	-226 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll		-24 250	24 250	
Årets resultat				-217 826
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>158 200 000</b>	<b>849 750</b>	<b>-1 786 438</b>	<b>-217 826</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 584 688
Avsättning till underhållsfond	-226 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	24 250
Årets resultat	-217 826
<b>Summa</b>	<b>-2 004 264</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-2 004 264
<b>Summa</b>	<b>-2 004 264</b>

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

2

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 752 997	3 715 651
Övriga rörelseintäkter		27 748	43 757
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 780 745</b>	<b>3 759 408</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 490 296	-1 560 985
Övriga externa kostnader	4	-24 550	-56 442
Personalkostnader och arvoden	5	-59 647	-61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 620 660	-1 620 660
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 195 153</b>	<b>-3 299 197</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>585 592</b>	<b>460 211</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 012	3 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-808 431	-881 470
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-803 419</b>	<b>-878 443</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-217 827</b>	<b>-418 232</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-217 827</b>	<b>-418 232</b>

↪



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	8	219 793 299	221 413 959
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>219 793 299</b>	<b>221 413 959</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		15 580	15 580
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>219 808 879</b>	<b>221 429 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		416 250	285 000
Övriga fordringar	9	4 604	12 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	63 323	65 254
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>484 177</b>	<b>362 712</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank	11	2 993 555	2 279 438
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 477 732</b>	<b>2 642 150</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>223 286 611</b>	<b>224 071 689</b>

⌚

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		158 200 000	158 200 000
Fond för yttre underhåll		849 750	648 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>159 049 750</b>	<b>158 848 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 786 437	-1 166 456
Årets resultat		-217 827	-418 232
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 004 264</b>	<b>-1 584 688</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>157 045 486</b>	<b>157 263 312</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	43 079 711	43 586 529
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 079 711</b>	<b>43 586 529</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	22 300 082	22 412 707
Leverantörsskulder		99 512	102 357
Aktuella skatteskulder		2 538	2 976
Övriga skulder		100 328	83 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	658 954	619 960
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 161 414</b>	<b>23 221 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>223 286 611</b>	<b>224 071 689</b>

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

C

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	3 133 680	3 133 680
Hyra, lokaler	76 500	70 924
Fastighetsskatt, momspliktig	10 772	8 162
Garage	333 000	306 723
P-plats	9 600	9 600
Gemensamhetslokal	3 200	17 400
Avgift, bredband	145 080	145 080
Övernattnings-/gästlägenhet	15 200	0
Pant- och överlåtelseavgift	25 965	24 082
<b>Summa</b>	<b>3 752 997</b>	<b>3 715 651</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, se spec nedan.	167 483	148 672
Planerat underhåll, se spec nedan.	24 250	0
El	151 612	193 281
Uppvärmning	129 712	185 622
Vatten & avlopp	230 054	185 482
Avfallshantering	89 865	85 252
Fastighetsförsäkring	38 563	36 721
Kabel-TV	67 282	50 022
Bredband	82 029	98 896
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	30 390	30 390
Snörenhållning	5 376	3 430
Bilpool	76 635	76 635
Fastighetsskötsel	172 863	194 153
Teknisk förvaltning	48 216	0
Besiktningskostnader	7 632	126 598
Förvaltningskostnader	85 594	88 824
Fönsterputsning	5 685	0
Medlemskap i Branschorganisation	6 800	0
Brandskydd	15 249	0
Föreningsstämma	5 147	0
Övrigt	49 859	57 007
<b>Summa</b>	<b>1 490 296</b>	<b>1 560 985</b>

### Specificering av löpande underhåll

Bostäder	12 774	422
Bostäder, VVS	5 756	5 382
Gemensamma utrymmen	8 781	10 799
Lokaler övrigt	738	0



Ventilation	35 150	33 450
VA/Sanitet	0	13 406
Installationer el	7 627	22 661
Installationer lås och larm	77 163	56 490
Fastighet utvändigt	6 107	5 000
Markytor	4 650	1 062
Garage o p-plats	8 737	0
<b>Summa</b>	<b>167 483</b>	<b>148 672</b>

**Specificering av planerat underhåll**

Huskropp utvändigt	24 250	0
<b>Summa</b>	<b>24 250</b>	<b>0</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionskostnad	17 750	18 000
Konsultarvode	0	21 104
Juridiska åtgärder	0	17 338
Övriga kostnader	6 800	0
<b>Summa</b>	<b>24 550</b>	<b>56 442</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala avgifter	12 347	14 610
<b>Summa</b>	<b>59 647</b>	<b>61 110</b>

Föreningen har inte under året haft någon anställd personal.

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Avskrivningar på byggnad	1 620 660	1 620 660
<b>Summa</b>	<b>1 620 660</b>	<b>1 620 660</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Räntekostnad för skulder till kreditinstitut	808 431	879 823
Övriga räntekostnader	0	1 647
<b>Summa</b>	<b>808 431</b>	<b>881 470</b>



### Not 8 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 319 910	115 319 910
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>115 319 910</b>	<b>115 319 910</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 304 156	-2 683 496
Årets avskrivningar	-1 620 660	-1 620 660
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 924 816</b>	<b>-4 304 156</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	110 398 205	110 398 205
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>110 398 205</b>	<b>110 398 205</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>219 793 299</b>	<b>221 413 959</b>
Taxeringsvärden byggnader	89 729 000	89 729 000
Taxeringsvärden mark	41 310 000	41 310 000
<b>Summa</b>	<b>131 039 000</b>	<b>131 039 000</b>
Bokfört värde byggnader	109 395 094	111 015 754
Bokfört värde mark	110 398 205	110 398 205
<b>Summa</b>	<b>219 793 299</b>	<b>221 413 959</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Aktuell skattefordran	0	5 322
Skattekonto	4 604	7 136
<b>Summa</b>	<b>4 604</b>	<b>12 458</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	37 595	37 038
Fastighetsförsäkring	19 646	18 916
Bredband	6 082	956
Värmekostnader	0	8 344
<b>Summa</b>	<b>63 323</b>	<b>65 254</b>

✓

### Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank, transaktionskonto	985 515	776 411
SBAB, sparkonto	2 008 040	1 503 027
<b>Summa</b>	<b>2 993 555</b>	<b>2 279 438</b>

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek 202098	0,98	2021-04-30	21 849 578	225 252
Swedbank 285.895.639-0	1,70	2022-04-25	21 736 951	225 252
Swedbank 285.895.638-2	0,88	2023-04-25	21 793 264	225 252
<b>Summa</b>			<b>65 379 793</b>	<b>675 756</b>

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 43 079 711 (43 856 529) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 22 300 082 (22 412 707) kronor. På balansdagen utgör 675 756 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 675 756 kronor amorterats.

Lånet med slutbetalningsdag 2021-04-30 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 61 944 700 (62 620 456) kronor.

### Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	67 576 000	67 576 000
<b>Summa</b>	<b>67 576 000</b>	<b>67 576 000</b>



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	291 612	239 478
Revision	19 750	19 750
Styrelsearvode	12 300	11 500
Sociala avgifter	3 864	3 613
Räntekostnad	103 122	96 451
Vatten och avlopp	55 000	45 001
Övriga kostnader	173 306	204 167
<b>Summa</b>	<b>658 954</b>	<b>619 960</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser.

Malmö 2021 - 04 - 08



Simon Andersson  
Ordförande



Stellan Klint  
Ledamot



Stefan Komierowski  
Ledamot



Lennart Sandgren  
Ledamot



Balwant Singh  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13  
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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 2020, 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 revisorsssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 12/4-2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor