



# ÅRSREDOVISNING

2018-01-01 - 2018-12-31

**Brf**  
**Skeppsbyggaren**

Org.nr: 746000-1832

## **KALLELSE**

Medlemmarna i BRF Skeppsbyggaren  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 16 april 2019

**Lokal:**

---

---

## **DAGORDNING**

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Skeppsbyggaren

Org nr 746000-1832

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**

föreningens 61:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1957 på fastigheten Härjedalen 4 som föreningen innehar med äganderätt/tomträtt. Fastighetens adress är Estlandsgatan 5A – 5B, Lettlandsgatan 2A-2C.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	24	28,9
2	21	53,7
2	24	58,6
2	18	59,1
3	8	64,4
3	6	71,8
<b>Totalt:</b>	<b>101</b>	<b>5237,8</b>
Lokaler, bostadsrätt	1	52
Lokaler, hyresrätt	2	37,6 & 52
Parkeringsplatser	48	
Total lägenhetsyta 5237,8 kvm		
Total lokalyta 141,6 kvm.		
Lägenheternas medelyta 51,9 kvm.		

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Bytt stigare till 3-FAS

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-04-4

Närvarande var 28 röstberättigade medlemmar.

#### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Mikael Nissen
Vice ordförande	Harriet Jönsson
Sekreterare	Patricia Selin Roberg men slutade 2018/12
Ledamot	Inga Fedel
Ledamot	Kristoffer Jacobsson
Ledamot	Leila Hashtrouid
Ledamot	Phuc Ninh Dinh
Suppleant	Lajos Bence-Szabo
Suppleant	Sara Gerhardsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är alla ledamöterna samt alla suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

#### **Firmatecknare två i förening**

Mikael Nissen och Phuc Ninh Dinh

#### **Revisorer**

Susanne Otterström som intern revisor samt revisor från KPMG som externa revisorer.

#### **Valberedning**

Margit Dudas

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhåll**

Under året har föreningen avslutat projektet med om dragning av stigare till 3-FAS

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Utbyte av värmecentralen

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 549 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2018/2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2019-04-01

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 045 982 kr. Under året har föreningen Amorterat 247 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

**Medlemsinformation**

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 129 medlemmar (125 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	475 246	0	94 453	1 658 342	-324 072
Resultatdisp. under året				-324 072	324 072
lanspråktagan. 2018 av yttre fond			-312 926	312 926	
Avsättning år 2018 yttre fond			821 000	-821 000	
Årets resultat					-409 372
Belopp vid årets slut	475 246	0	602 527	826 196	-409 372

42

## Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 315	3 032	2 638	3 048	2 618
Rörelsens kostnader	-3 599	-3 243	-3 147	-3 096	-2 438
Finansiella poster, netto	-125	-114	-128	-214	-194
Årets resultat	-409	-324	-637	-262	-14
Likvida medel & fin. placeringar	998	2 645	193	513	897
Skulder till kreditinstitut	10 046	10 293	7 031	7 243	7 425
Fond för yttre underhåll	603	94	267	263	106
Balansomslutning	12 242	13 900	9 966	10 526	11 125
Fastighetens taxeringsvärde	39 180	39 180	39 180	35 347	35 347
Soliditet %	12%	14%	22%	31%	28%

Alla belopp i kronor

Räntekostnad kr/kvm	24	24	25	41	37
Låneskuld kr/kvm	1 918	1 965	1 342	1 383	1 417
Avgift kr/kvm	575	549	475	470	499

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat	826 196
Årets resultat	-409 372
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>416 824</b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	416 824
-------------------------	---------

## Brf Skeppsbyggaren

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	3 260 840	3 003 605
Övriga intäkter	Not 2	54 276	28 825
Summa Nettoomsättning		<u>3 315 116</u>	<u>3 032 430</u>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-2 092 654	-1 872 263
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-103 094	-121 893
Löpande underhåll	Not 5	-154 139	-68 968
Periodiskt underhåll	Not 6	-312 926	-410 732
Övriga externa kostnader	Not 7	-228 141	-319 363
Fastighetsskatt/avgift		-121 600	-121 600
Avskrivningar	Not 8	-586 705	-327 980
Summa fastighetskostnader		<u>-3 599 259</u>	<u>-3 242 800</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-284 143</b>	<b>-210 370</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 564	9 647
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 794	-123 350
Summa finansiella poster		<u>-125 230</u>	<u>-113 703</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-409 372</b>	<b>-324 072</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
Årets resultat		-409 372	-324 072
Avsättning underhållsfond		-821 000	-238 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		<u>312 926</u>	<u>410 732</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-508 074</u>	<u>172 732</u>
<b>Överskott</b>		<b>-917 446</b>	<b>-151 340</b>

## Brf Skeppsbyggaren

## Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

Not 9 10 921 301 9 824 370

Inventarier

Not 10 8 183 17 276

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11 0 1 170 413

10 929 484 11 012 059

Summa anläggningstillgångar

10 929 484 11 012 059

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

5 973 4 484

Avräkningskonto HSB Malmö

995 091 2 643 488

Övriga fordringar

Not 12 146 570 74 346

Aktuell skattefordran

56 072 56 072

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 105 963 108 268

1 309 669 2 886 658

## Kassa och bank

Kassa och Bank

2 720 1 422

2 720 1 422

Summa omsättningstillgångar

1 312 389 2 888 080

Summa tillgångar

12 241 873 13 900 139



## Brf Skeppsbyggaren

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		475 246	475 246
Fond för yttre underhåll		602 527	94 453
		<u>1 077 773</u>	<u>569 699</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		826 196	1 658 342
Årets resultat		-409 372	-324 072
		<u>416 824</u>	<u>1 334 270</u>
Summa eget kapital		<u>1 494 597</u>	<u>1 903 969</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 961 954	10 045 982
		<u>4 961 954</u>	<u>10 045 982</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 084 028	247 000
Leverantörsskulder		182 986	917 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	518 308	785 197
		<u>5 785 322</u>	<u>1 950 188</u>
Summa skulder		<u>10 747 276</u>	<u>11 996 170</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>12 241 873</u>	<u>13 900 139</u>

## **Brf Skeppsbyggaren**

### **Noter**

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

#### **Valuta**

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### **Byggnader**

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 2,26 %

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planerligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Övriga tillgångar och skulder**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### **Inkomster**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### **Långfristiga skulder**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

14

## Brf Skeppsbyggaren

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>		
	Årsavgifter bostäder	3 012 648	2 877 089
	Årsavgifter lokaler	37 152	35 466
	Hyresintäkter	93 300	91 050
	Årsavgift el	117 740	0
	<b>Bruttoomsättning</b>	<b>3 260 840</b>	<b>3 003 605</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga intäkter</b>		
	Övriga intäkter	54 276	28 825
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	433 168	437 291
	El	295 665	118 434
	Uppvärmning	759 886	729 971
	Vatten	266 286	214 016
	Sophämtning	94 070	134 218
	Övriga avgifter	243 579	238 333
	<b>Summa</b>	<b>2 092 654</b>	<b>1 872 263</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	80 000	79 998
	Revisorsarvode	2 000	0
	Löner och andra ersättningar	1 000	16 368
	<b>Summa</b>	<b>83 000</b>	<b>96 366</b>
	Sociala kostnader	20 094	25 527
	<b>Summa</b>	<b>20 094</b>	<b>25 527</b>
	<b>Totalt</b>	<b>103 094</b>	<b>121 893</b>
<b>Not 5</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Material i löpande underhåll	23 857	10 612
	Löpande underhåll av bostäder	3 900	0
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	28 002	12 188
	Löpande underhåll tvättutrustning	7 051	13 427
	Löpande underhåll av installationer	2 106	9 266
	Löpande underhåll Va/sanitet	41 332	10 601
	Löpande underhåll värme	21 000	0
	Löpande underhåll el	18 686	0
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	8 205	0
	Löpande underhåll markytor	0	12 875
	<b>Summa</b>	<b>154 139</b>	<b>68 968</b>
<b>Not 6</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	70 698	291 894
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	88 370
	Periodiskt underhåll installationer	34 645	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	193 033	30 468
	Periodiskt underhåll el	14 550	0
	<b>Summa</b>	<b>312 926</b>	<b>410 732</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	122 661	110 614
	Revisionsarvoden	12 500	12 375
	Övriga externa kostnader	92 980	196 374
	<b>Summa</b>	<b>228 141</b>	<b>319 363</b>

**Brf Skeppsbyggaren**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	317 379	318 887
Inventarier	9 093	9 093
Nedskrivningar/Utrangeringar	260 233	0
<b>Summa</b>	<b>586 705</b>	<b>327 980</b>

R

## Brf Skeppsbyggaren

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 9 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 034 839	12 361 120
Omklassificering	1 674 543	673 719
Utrangering EL	-701 834	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 007 548	13 034 839
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 678 470	-3 359 582
Utrangering EL	441 601	0
Årets avskrivningar	-317 379	-318 887
Utgående avskrivningar	-3 554 247	-3 678 470
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>10 453 301</b>	<b>9 356 369</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	468 000	468 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	468 000	468 000
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>468 000</b>	<b>468 000</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>10 921 301</b>	<b>9 824 369</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	27 230 000	27 230 000
	27 230 000	27 230 000
Mark - bostäder	11 950 000	11 950 000
	11 950 000	11 950 000
Taxeringsvärde totalt	39 180 000	39 180 000
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	90 926	90 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 926	90 926
Ingående avskrivningar	-73 650	-64 557
Årets avskrivningar	-9 093	-9 093
Utgående avskrivningar	-82 743	-73 650
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 183</b>	<b>17 276</b>
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 170 413	37 188
Omklassificering	-1 674 543	-673 719
Årets investeringar	504 130	1 806 944
Pågående nyanläggningar	0	1 170 413

## Brf Skeppsbyggaren

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	146 570	74 346
	<b>146 570</b>	<b>74 346</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 963	108 268
	<b>105 963</b>	<b>108 268</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	475 246	0	94 453	1 658 342	-324 072
Resultatdisponering under året				-324 072	324 072
lanspråkstagande 2018 av yttre fond			-312 926	312 926	
Avsättning år 2018 yttre fond			821 000	-821 000	
Årets resultat					-409 372
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>475 246</b>	<b>0</b>	<b>602 527</b>	<b>826 196</b>	<b>-409 372</b>

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp
Stadshypotek	134608	1,15%	2020-01-30	3 403 750
Stadshypotek	163250	1,68%	2022-09-30	1 558 204
Swedbank Hypotek	2858089507	1,08%	2019-09-25	0
Swedbank Hypotek	2858392349	1,13%	2019-10-25	0
Swedbank Hypotek	2858509587	1,22%	2019-11-25	0
				<b>4 961 954</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 961 954

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Eventualförpliktelser och ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>10 585 000</b>	<b>10 585 000</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

**Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	134608	1,15%	2020-01-30	0	35 000
Stadshypotek	163250	1,68%	2022-09-30	0	80 000
Swedbank Hypotek	2858089507	1,08%	2019-09-25	1 250 000	0
Swedbank Hypotek	2858392349	1,13%	2019-10-25	1 007 028	72 000
Swedbank Hypotek	2858509587	1,22%	2019-11-25	2 580 000	60 000
				<b>4 837 028</b>	<b>247 000</b>


Summa kortfristiga skulder 5 084 028

## Brf Skeppsbyggaren

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 17</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	9 808	9 839
Övriga upplupna kostnader	278 624	524 727
Förutbetalda hyror och avgifter	230 076	250 631
	<u>518 308</u>	<u>785 197</u>

Malmö 21/3 - 2019


Mikael Nissen



Inga Fedel



Leila Mashtroudi



Kristoffer Jacobson



Phue-Ninh Dinh



Harriet Jönsson

Vår revisionsberättelse har 1/4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

KPMG



Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



Susanne Otterström  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbyggaren, org. nr 746000-1832

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 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 besluten 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. Risker 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.

### Den förtroendevalda 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skeppsbyggaren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 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 1 april 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Susanne Otterström

Förtroendevald revisor

