

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Marita Broström	Ledamot
Kenneth Losell	Ledamot
Ulf Persson	Ledamot
Jill Rydiander	Ledamot
Kristian Sylwander	Ledamot
Bilian Assenov	Suppleant
Linnea Dahlberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Boel Hellberg
Hans Hammarstedt

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

PwC

Valberedning

Max Alterbeck
Marianne Ljungberg
Victor Rosengren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bommen 1	2015	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

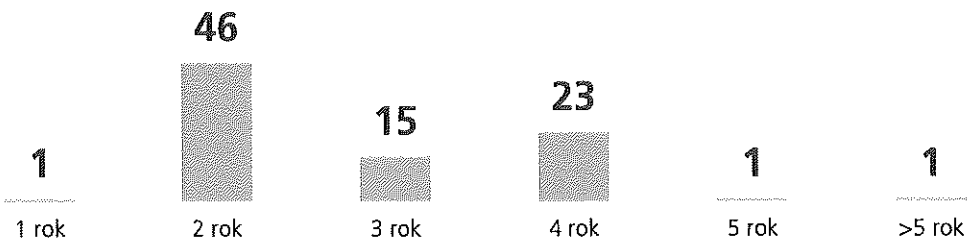
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 426 m², varav 5 646 m² utgör lägenhetsyta och 1 780 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Pic NC AB restaurang	232 m ²	2022-11-30
TME Invest AB restaurang	238 m ²	2026-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Systematiskt Brandskyddsarbete	FSB Sverige
Service VS, kyla, ventilation	Gunnar Karlén Sverige AB
Besiktning Hiss & Garageport	DEKRA Industrial AB
Service Hiss	Schindler
Service Garageport	Hörmann Svenska AB
Soptörning	Ragn Sells AB
El och fjärrvärme	E.ON
Tv och internet	Com Hem

Övrig information

Föreningen äger 256 (500) aktier i Malmö Bommen 1 A, 556987-0859, som bedriver parkeringsverksamhet. Garaget parkeringsplatser delas med Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen. Föreningen har 44 garageplatser i källaren och 3 utomhusplatser.

Föreningens ekonomi

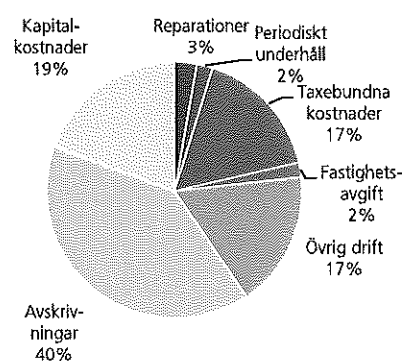
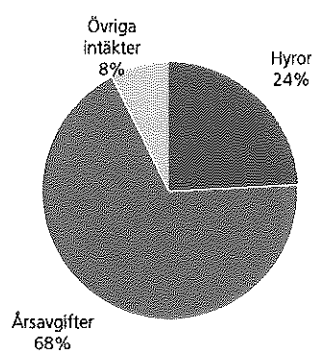
Under året har styrelsen valt SBC som ekonomisk förvaltare åt föreningen.

Föreningens kassa har under året stadigt växt till ca 2 800 tkr. En större amortering, utöver löpande amortering, är planerad under 2019 med en summa på 1 000 tkr.

I samband med att en underhållsplan togs fram beslutade styrelsen att höja reserveringen till yttre underhållsfond väsentligt, från 30kr/kvm (enligt ekonomisk plan) till ca 100kr/kvm för att föreningen ska vara bättre rustad för framtida underhåll. Utrymme i ekonomin finns för att göra detta.

I övrigt är föreningens ekonomi god.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året främst arbetat med att etablera och se över föreningens läge.

Avtal har skapats så att besiktningar och löpande underhållsarbeten i fastigheten, t.ex i hissar, garageportar, fastighetsskötsel, ventilationsrum och värmecentraler sköts.

Vår första gemensamma trivseldag som arrangerades av vår trivselgrupp under hösten var en lyckad aktivitet där ca 20 personer tillsammans kraftsamlade så att våra övernattningsrum, kalasrummet, vårt gemensamma badrum och soprum fick en uppfräschning.

Huset har säkrats ytterligare med grind till innergården, frostat glas till cykelrum, inbrottskydd på yttre skalets dörrar och in till förråd samt skaffat taggsystem på dörrarna från garaget upp i trapphusen.

Ett problem i vår undercentral uppstod under sommaren och har varit en utdragen process för åtgärd men är ett garantiärende som Hökerum Bygg AB håller på att åtgärda. Några vattenläckor har förekommit och åtgärdats.

Under året har en trädgårdsgrupp startats med avseende att sköta vår innergård lite bättre.

Ett digitalt bokningssystem för våra gemensamma gästrum och kalasrum togs i anspråk för att göra det enklare att administrera uthyrning av dessa.

Underhållsplan för fastigheten har tagits fram med syfte att enklare kunna planera större underhåll och deras kostnader.

Bostadsrättsföreningens Nyhetsbrev har skickat ut 4 gånger under året. Föreningen har under 2018 skapat en egen hemsida <http://brfskeppstradgarden1.bostadsrattarna.se/>.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	611	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	498	476	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 547	15 706	0
Elkostnad/m ² totalyta	26	30	0
Värmekostnad/m ² totalyta	45	54	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	37	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	151	149	0
Soliditet (%)	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-725	330	-23
Nettoomsättning (tkr)	4 844	4 798	221

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 646 m² bostäder och 1 780 m² lokaler.

25/10
KB Jell

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	202 290 000	0	0	202 290 000
Fond för yttre underhåll	352 480	183 480	169 000	0
S:a bundet eget kapital	202 642 480	183 480	169 000	202 290 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-706 294	-183 480	-499 372	-23 442
Årets resultat	-725 143	-725 143	330 372	-330 372
S:a ansamlad förlust	-1 431 437	-908 623	-169 000	-353 814
S:a eget kapital	201 211 043	-725 143	0	201 936 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-725 143
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-522 814
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 480
summa balanserat resultat	-1 431 437

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enl stadgar	0
att i ny räkning överförs	-1 431 437

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a signature and the number 187.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 843 765	4 798 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	201 596	98 229
Summa rörelseintäkter		5 045 361	4 896 462
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 735 324	-1 201 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-446 236	-606 950
Personalkostnader	Not 6	-149 472	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 317 971	-2 314 302
Summa rörelsekostnader		-4 649 003	-4 122 758
RÖRELSERESULTAT		396 358	773 704
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 121 658	-1 104 075
Summa finansiella poster		-1 121 501	-1 104 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-725 143	330 371
ÅRETS RESULTAT		-725 143	330 371

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large '0' and some illegible scribbles.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	287 055 062	289 373 033
Summa materiella anläggningstillgångar	287 055 062	289 373 033
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	11 371	11 371
Summa finansiella anläggningstillgångar	11 371	11 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	287 066 433	289 384 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 251	105 525
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	3 055 951	217 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	64 445	69 702
Summa kortfristiga fordringar	3 124 647	393 129
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 629	2 008 707
Summa kassa och bank	10 629	2 008 707
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 135 276	2 401 836
SUMMA TILLGÅNGAR	290 201 710	291 786 240

MS
2/5
20

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 290 000	202 290 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	352 480	0
Summa bundet eget kapital		202 642 480	202 290 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-706 294	-23 442
Årets resultat		-725 143	-330 372
Summa fritt eget kapital		-1 431 437	-353 814
SUMMA EGET KAPITAL		201 211 043	201 936 186
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	86 883 759	87 777 499
Summa långfristiga skulder		86 883 759	87 777 499
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	894 940	896 140
Leverantörsskulder		74 077	0
Skatteskulder		187 170	84 000
Övriga skulder		40 749	209 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	909 972	883 074
Summa kortfristiga skulder		2 106 908	2 072 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		290 201 710	291 786 240

101 10
15
105 201

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Ventilation	25 år	25 år
Fasad	50 år	50 år
Fönster	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 448 320	3 448 320
Hyror lokaler momspliktiga	886 718	846 744
Hyror garage moms	325 108	327 349
Hyror parkering	10 800	14 000
Bredbandsintäkter	161 820	161 820
Gemensamhetslokal	11 000	0
Öresutjämning	-1	0
	4 843 765	4 798 233

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	121 185	26 017
Övriga intäkter	80 411	72 212
	201 596	98 229

1100
5
13000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	6 205	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 202	0
	Snöröjning/sandning	10 622	0
	Hissbesiktning	4 125	0
	Gemensamma utrymmen	14 410	26 452
	Gård	1 444	0
	Serviceavtal	1 700	0
	Förbrukningsmateriel	56 035	0
	Teleport/hissanläggning	12 975	0
	Brandskydd	80	0
	Fordon	121 412	82 737
		232 210	109 189
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 729	0
	Lokaler	1 626	0
	Sophantering/återvinning	12 214	0
	Entré/trapphus	7 206	0
	Lås	7 571	0
	VVS	7 790	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 176	0
	Ventilation	32 594	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	38 777	0
	Hiss	10 700	0
	Garage/parkering	17 064	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 396	0
	Vattenskada	19 452	0
		166 295	0
	Periodiskt underhåll		
	Lås	117 152	0
		117 152	0
	Taxebundna kostnader		
	El	193 757	225 747
	Värme	333 948	398 396
	Vatten	340 533	271 511
	Sophämtning/renhållning	91 360	82 395
		959 598	978 048
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 092	30 269
	Kabel-TV	123 096	0
	Bredband	712	0
		156 900	30 269
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	103 170	84 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 735 324	1 201 506

Handwritten signature and initials

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 451	0
	Tele- och datakommunikation	42 496	165 272
	Juridiska åtgärder	10 031	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 756	3 000
	Föreningskostnader	13 940	0
	Styrelseomkostnader	289	0
	Fritids- och trivselkostnader	537	0
	Förvaltningsarvode	213 748	0
	Förvaltningsarvoden övriga	24 357	0
	Administration	11 669	69 509
	Korttidsinventarier	4 994	0
	Konsultarvode	43 750	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	0
	Övriga driftskostnader	54 209	369 169
		446 236	606 950

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	113 750	0
	Sociala kostnader	35 722	0
		149 472	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 155 400	2 314 302
	Förbättringar	1 162 571	0
		2 317 971	2 314 302

201
2017
2018

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	291 764 000	291 584 000
	Nyanskaffningar	0	180 000
	Utgående anskaffningsvärde	291 764 000	291 764 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 390 967	-76 665
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 317 971	-2 314 302
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 708 938	-2 390 967
	Planenligt restvärde vid årets slut	287 055 062	289 373 033
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	126 527 734	126 527 734
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	102 400 000	102 400 000
	Taxeringsvärde mark	37 917 000	37 917 000
		140 317 000	140 317 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	130 000 000
	Lokaler	10 317 000	10 317 000
		140 317 000	140 317 000

Not 9	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG		Bokfört värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
		Antal andelar		
	Malmö Bommen 1 AB	256	11 371	11 371
			11 371	11 371

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	4 645	4 749
	Momsavräkning	0	1
	Klientmedel hos SBC	2 887 823	0
	Fordringar	150 000	199 669
	Avräkning byggare	13 483	13 483
		3 055 951	217 902

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	22 785	21 699
	Kabel-TV	41 304	41 019
	Bredband	356	0
	Förvaltning	0	4 649
	Hiss	0	2 335
		64 445	69 702

Handwritten signature and initials:
M...
L...
B...

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	183 480	0
	Reservering enligt stämmobeslut	169 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	352 480	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,000 %	29 309 281	29 607 597	2020-11-11
	Swedbank	1,620 %	29 234 709	29 533 021	2021-12-22
	Swedbank	1,190 %	29 234 709	29 533 021	2019-12-20
	Summa skulder till kreditinstitut		87 778 699	88 673 639	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-894 940	-896 140	
			86 883 759	87 777 499	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 409 059 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	89 494 000	89 494 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 230	0
	El	23 885	46 610
	Värme	62 900	99 318
	Vatten	0	27 659
	Extern revisor	3 000	3 000
	Arvoden	61 484	0
	Sociala avgifter	19 300	0
	Ränta	14 987	15 140
	Avgifter och hyror	395 771	426 605
	Läs	117 152	932
	Adm arvode	208 263	234 294
	Redovisning	0	10 000
	SBC	0	19 516
		909 972	883 074

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2019 är det planerat med tvåårsbesiktning.

Handwritten signature and initials
9B

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 15 / 5 2019

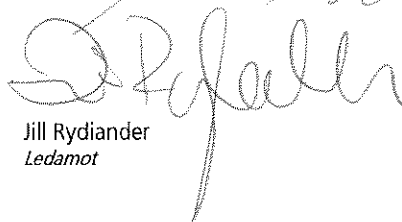


Marita Broström
Ledamot

Kenneth Losell
Ledamot



Ulf Persson
Ledamot

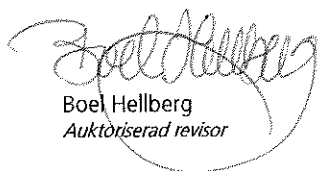


Jill Rydiander
Ledamot



Kristian Sylwander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Boel Hellberg
Auktörsrad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen org.nr 769628-3865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen 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. 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 huruvida 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 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 Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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:

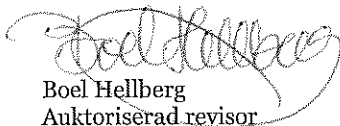
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Lund den 20 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor