



Årsredovisning 2019

Brf Skeppsbyggaren

Org. 769626-1101

EO MA
Fuj AP

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Skeppsbyggaren, Ostindiefararen 13, 417 65 Göteborg
www.brfskeppsbyggaren.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Sannegården 64:1 i Göteborgs kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i nio våningar med totalt 89 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 6 864 m², och två lokaler med en total lokalarea om ca. 200 m². Föreningen disponerar över 70 parkeringsplatser i garage.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral/el-telerum samt fläkttrum. I fastigheten finnas det även fyra hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Utrymme för sopsug finns också.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Göteborg Sannegården ga:10, som omfattar sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Inbrottsförebyggande åtgärder	2018
Byte av belysningsarmaturer i entré	2018
Byte av lägenhetsfilter	2018
Framtagande av underhållsplan	2018
Montering grindar	2018

Föreningens lokaler

Föreningen har två uthyrda lokaler med följande löptid:

Hyresgäst	Löptid t.o.m.
Restaurang Piga AB	2020-09-30
Göteborg Kimchi Restaurang AB	2020-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Föreningen har 2016 erhållit 1 012 211 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Guab AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 25 mars 2013 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades den 24 februari 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 15 juni 2016.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 144 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 36. Antalet medlemmar som utträtt under året är 38. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 142. Under året har 23 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-16 haft följande sammansättning:

Mikael Holmqvist	Ordförande
Johan Sjölander	Ledamot
Tina Carlsson Frostkling	Ledamot
Evalotta Duneskog	Ledamot
Claes Nilsson (avgått)	Ledamot
Carl Därmemyr	Suppleant
Klas Norrby	Suppleant
John Nilsson	Suppleant
Christoffer Sveder	Suppleant

Revisor

Till revisor har Deloitte AB revisionsbyrå valts.

Valberedningen

Britta Carlberg Erlandsson Sammankallande
Camilla Nilsen

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till tio st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Behandling av alla klinkerbelagda golv för att minska nedsmutsning.
- Införskaffande av sommarmöbler enligt beslut på stämma 2019.
- Installation av fasadbelysning på norra fasaden.
- Bytt mattor i entréerna.

Föreningen höjde under 2019 årsavgifterna med 4,5%.

Resultat

Föreningens resultat för år 2019 uppgår till 523 Kkr, vilket är ett något bättre resultat än 2018 som var 315 Kkr. Det förbättrade resultatet beror till stor del på föreningens ökade intäkter i samband med att avgifterna höjdes under året.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 1 832 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett negativt kassaflöde med -205 Kkr. Under året har föreningen amorterat 1 904 Kkr, i enlighet med överenskommen amorteringsplan. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Planerat underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med underhållsplan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 60 kr/m² boarea för föreningens hus.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 654 000	140 001 000	205 920	721 857	315 017	290 897 794
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			205 920	-205 920		
Balanseras i ny räkning				315 017	-315 017	
Årets resultat					523 212	523 212
Belopp vid årets utgång	149 654 000	140 001 000	411 840	830 954	523 212	291 421 006

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016*
Nettoomsättning, Kkr	5 624	5 642	5 517	4 567
Resultat efter finansiella poster, Kkr	523	315	299	629
Soliditet, %	81,49	80,94	80,53	79,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	637	611	611	611
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	51 628	51 884	52 141	52 398
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 500	9 777	10 054	10 332
Lån per m2 boarea och lokalarea	9 231	9 500	9 770	9 899
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 803	21 803	21 803	21 803
Genomsnittlig skuldränta, %	1,76	1,74	1,74	1,75
Fastighetens belåningsgrad, %	18,40	18,84	19,28	19,72

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*Nyckeltal för 2016 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 mars t.o.m. den 31 december 2016.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	830 954
Årets resultat	523 212
	<hr/>
	1 354 166
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	411 840
I ny räkning överföres	942 326
	<hr/>
	1 354 166

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 624 468	5 495 200
Övriga rörelseintäkter		0	146 582
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 624 468	5 641 782
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 791 004	-1 977 402
Övriga externa kostnader	4	-162 261	-209 167
Personalkostnader	5	-152 853	-152 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 832 360	-1 806 258
Summa rörelsens kostnader		-3 938 478	-4 145 216
Rörelseresultat		1 685 990	1 496 566
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 162 778	-1 181 549
Summa finansiella poster		-1 162 778	-1 181 549
Resultat efter finansiella poster		523 212	315 017
Årets resultat		523 212	315 017

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	354 371 185	356 134 970
Inventarier, verktyg och installationer	7	407 506	255 512
Pågående nyanläggning	8	0	12 337
Summa materiella anläggningstillgångar		354 778 691	356 402 819
Summa anläggningstillgångar		354 778 691	356 402 819
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		62 780	1 000
Övriga fordringar		3 824	9 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 985	107 448
Summa kortfristiga fordringar		182 589	117 959
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	1 079 323	0
Summa kortfristiga placeringar		1 079 323	0
Kassa och bank		1 577 601	2 861 693
Summa omsättningstillgångar		2 839 513	2 979 652
SUMMA TILLGÅNGAR		357 618 204	359 382 471

a
SH
JP

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	289 655 000	289 655 000
Fond för yttre underhåll	411 840	205 920
Summa bundet eget kapital	290 066 840	289 860 920
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	830 954	721 857
Årets resultat	523 212	315 017
Summa fritt eget kapital	1 354 166	1 036 874
Summa eget kapital	291 421 006	290 897 794
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	63 301 000	65 205 000
Summa långfristiga skulder	63 301 000	65 205 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 904 000	1 904 000
Leverantörsskulder	172 961	460 032
Aktuell skatteskuld	147 190	143 820
Övriga skulder	12 2 336	56 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 669 711	714 837
Summa kortfristiga skulder	2 896 198	3 279 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	357 618 204	359 382 471

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 685 990	1 496 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 832 360	1 806 258
Erlagd ränta	-1 162 778	-1 181 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 355 572	2 121 275
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-61 780	39 944
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 850	5 155
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-274 734	386 906
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-96 408	-256 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 919 800	2 297 138
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-3 162
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-220 569	-94 696
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-220 569	-97 858
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 904 000	-1 904 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 904 000	-1 904 000
Förändring av likvida medel	-204 769	295 280
Likvida medel vid årets början	2 861 693	2 566 413
Likvida medel vid årets slut	2 656 924	2 861 693

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5-10 år

Föreningens gond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	4 093 178	3 959 500
	Årsavgifter IT-kommunikation & TV	234 960	234 966
	Årsavgifter varmvatten	110 996	125 485
	Hysesintäkter lokaler	318 840	311 763
	Fastighetsskatt	24 710	24 854
	Hysesintäkter garage	841 383	830 033
	Övriga sidointäkter	401	8 599
	Summa nettoomsättning	5 624 468	5 495 200

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsel	301 846	268 976
	Uppvärmning	275 702	365 935
	Teknisk förvaltning	294 021	291 507
	Vatten	138 650	142 387
	Sophämtning	122 662	125 838
	Försäkringspremier	62 150	54 537
	IT-kommunikation & TV	229 801	230 019
	Fastighetsskatt	75 280	71 910
	Reparationer & underhåll	218 975	297 922
	Övriga driftkostnader	71 917	128 371
	Summa driftkostnader	1 791 004	1 977 402

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Ekonomisk förvaltning	104 109	104 411
	Revisionsarvode	15 288	14 915
	Serviceavgift till brf-organisation	7 080	7 140
	Konsultarvode	0	49 468
	Övriga externa kostnader	35 784	33 233
	Summa övriga externa kostnader	162 261	209 167

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvode	116 871	115 478
	Arbetsgivaravgifter	35 982	36 911
	Summa personalkostnader	152 853	152 389

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	360 987 789	360 987 789
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 987 789	360 987 789
	Ingående avskrivningar	-4 852 819	-3 089 034
	Årets avskrivningar	-1 763 785	-1 763 785
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 616 604	-4 852 819
	Utgående redovisat värde	354 371 185	356 134 970
	Redovisat värde byggnader	205 887 649	207 651 434
	Redovisat värde mark	148 483 536	148 483 536
	Summa redovisat värde	354 371 185	356 134 970
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	248 528 000	197 191 000
	varav byggnader:	149 000 000	128 800 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	303 159	208 463
	Inköp	220 569	94 696
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	523 728	303 159
	Ingående avskrivningar	-47 647	-5 174
	Årets avskrivningar	-68 575	-42 473
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 222	-47 647
	Utgående redovisat värde	407 506	255 512

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 8	Pågående nyanläggning	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	12 337	9 175
	Inköp	0	3 162
	Omklassificeringar	-12 337	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	12 337
	Utgående redovisat värde	0	12 337

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Uppl intäkt varmvatten	39 547	39 778
	Förutbetald försäkringspremie	5 338	4 642
	IT-kommunikation & TV	37 915	37 697
	Ekonomisk förvaltning	25 965	25 331
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	7 220	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 985	107 448

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
	Fonder		
	Multi A15 A1	700 000	0
	Multi A 25 A1	379 323	0
	Summa övriga kortfristiga placeringar	1 079 323	0

Not 11	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	7 616 000	7 616 000
	Amortering efter 5 år	55 685 000	57 589 000
	Summa långfristiga skulder	63 301 000	65 205 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-02-17	1,77	644 000	21 457 500
Nordea Hypotek	2023-02-24	2,31	616 000	22 290 000
Stadshypotek	2024-03-01	1,15	644 000	21 457 500
Summa			1 904 000	65 205 000
Avgår kortfristig del				1 904 000
Summa långfristiga skulder				63 301 000

NOTER

Not 12 Övriga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Bidrag naturvårdsverket	0	55 495
Övriga skulder	2 336	1 493
Summa övriga skulder	2 336	56 988

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	462 967	415 111
Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
Uppl räntekostnad	110 069	113 327
Uppl styrelsearvoden & sociala avgifter	0	77 016
Uppl fjärrvärme	37 091	49 583
Uppl fastighetsel	31 489	30 380
Övriga upplupna kostnader	13 095	14 420
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	669 711	714 837

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckningar	72 345 000	72 345 000
Summa ställda säkerheter	72 345 000	72 345 000

Göteborg den 2020-06-11


Mikael Holmqvist

Johan Sjölander

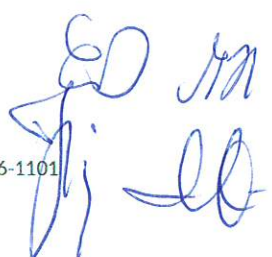

Tina Carlsson Frostkling

Evalotta Duneskog

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/6-2020.

Deloitte AB

Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Skeppsbyggaren
organisationsnummer 769626-1101**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 revisionssed 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. 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.
- 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 räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 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.

Östersund den 23 juni 2020

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor