

Årsredovisning
för
Brf Skeppsklockan

769630-6146

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Skeppsklockan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

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 Limhamn, Malmö.

Föreningens fastighet/tomträtt

Föreningen har den 13 september 2016 förvärvat fastigheten Buteljen 1 i Malmö kommun. Förvärvet omfattande även byggnation. Lagfart erhöles den 7 december 2016.

I föreningen finns tre flerbostadshus 3-4 våningar med totalt 47 bostadslägenheter, total boarea är 3 302 m². Föreningen disponerar över 35 garageplatser varav fyra (4) med box för el-bilsladdning och en (1) parkeringsplats utomhus.

Garage och parkeringsplatser ingår i gemensamhetsanläggning tillsammans med brf Galjonen på Limhamn.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattninglägenhet som medlemmarna kan hyra och som ingår i gemensamhetsanläggningen med brf Galjonen på Limhamn.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Buteljen 5 (brf Galjonen på Limhamn).

- Gemensamhetsanläggning GA2, omfattar kör/brandväg.
- Gemensamhetsanläggning GA3 omfattar innergård, förgårdsmark, gångytor, planteringar, dagvattenledningar, belysning, underjordiskt garage inkl. tekniska anordningar, miljöhus och övernattninglägenhet.

Väsentliga servitut

Föreningen upplåter till Malmö kommun utan ersättning och för all framtid rätten att genom servitut nyttja områden markerade med ”passage” i detaljplanen. Föreningen påtar sig säkerhets-, och underhållsskyldighet för passageområdet. Området får inte spärras med hinder i någon form så att allmänhetens tillträde förhindras. Malmö kommun, har rätt att ersätta servitutsrättigheterna med servitut enligt fastighetsbildningslagen.

Malmö kommun äger rätt att nyttja föreningens fastighet för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning. Belysningen kan anordnas med infästning i vägg och i stolpe på föreningens fastighet. Kommunens rättighet skall säkerställas genom servitut i enlighet med senare upprättade separata överenskommelser.

Servitut till förmån för Buteljen 5 för el- och VA-ledning samt fiberkabel över fastigheten.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Dock tog man beslut under årsstämman 2019 att tillsammans med GA2 anlägga en plattläggnings väg istället. Denna är nu klar årsskiftet under februari 2021. Besiktningen gjordes i början av mars 2021.

Det har tagits upp att under 2020 kommer en underhållsplan kommer att upprättas. Denna har skjutits fram då fastigheterna fortfarande går under garantitid.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingående av räkenskapsåret 2019 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs föreningen är en äkta bostadsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna har år 2017 som sitt värdeår.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt med 1% på fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpnade verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2020 har årsavgiften inklusive Telia Triple Play men exklusive el och varmvatten (som debiteras efter förbrukning) uppgått till i genomsnitt 653 SEK/m².

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2020-06-10 haft följande sammanställning

Sylwia Eriksson	Ledamot, Ordförande
Annica Olofsson	Ledamot, Sekreterare
Manpal Roopari	Ledamot, Kassör
Kathrin Grahn	Ledamot
Britta Wikström	Ledamot
Margareta Jörenbo	Suppleant
Patrik Lundqvist	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Lars Erik Svensson, Rudolf Schaffrath, Karin Hernvall från styrelsen och från valberedningen avgick Mats Heide och Britta Wikström.

Föreningen tecknas av styrelsen, två styrelseledamöter i förening

Styrelsen har hållit 9 stycken protokollförda möten under år 2020.

Styrelsen har hållit 1 styck protokollfört möte tillsammans med brf Galjonen på Limhamn.

Styrelsens ordförande har hållit 1 styck protokollfört möte tillsammans med representanter från sju (7) av våra grannföreningar.

För styrelsen ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Deloitte AB

Huvudansvarig Anders Linné, ordinarie

Deloitte AB

Sara Andersson, suppleant

Valberedning

Anders Niklasson, sammankallande

Sarandra Halili (ny)

Eni Hajdarmetaj (ny)

Under hösten 2020 har föreningen fått information om att Deloitte inte längre tar uppdrag med bostadsrättsföreningar och att från årsskiftet 2021 behöver vi att ha en ny revisor. Styrelsen kommer föreslå stämman att välja BoRevision.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade hos SEB.

Under året har föreningen amorterat 644 000 kr

Slutlig anskaffningskostnad/inköpspris 2017 för föreningens fastighet
uppgick till 150 450 000 kr

Medlemsbetalning vid inflyttning 112 050 000 kr

Brf lån 36 168 000 kr

Ekonomisk status

Belåningsgrad 24,04 %

Belåning /m2 10 953 kr

Avgift/m2 653 kr

Likviditetskonto per 2020-12-31 1 105 003 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har införts nya regler för alla bostadsrättsföreningar som tillhandahåller s.k. IMD, Individuell mätning och debitering av el och vatten. Föreningen är därför momsregistrerad sedan maj 2020.

Alla lägenheter fick nya luftfilter till sina radiatorer, levererades av Provenco, under september 2020.

2-års besiktningen genomfördes av JM under år 2020.

Kamerainstallation genomförd av Swedsecur under december 2020. Det finns nu två (2) kameror i varje trapphus, ett från markplan och ett i källarplan. I garaget finns ytterligare kameror på strategiska platser för bästa upptagning.

Tecknat avtal med HSB gällande Köhantering, som börjar gälla 2021-04-01.

Tecknat avtal med HSB gällande Fastighetskötsel, med start 2021-04-01.

Gyllix Lokalvård AB, föreningen har inte varit nöjd med tidigare entreprenörs service vad gäller städningen i trapphusen. Nytt avtal med Gyllix Lokalvård AB började gälla from 2020-01-01 och förlängs automatiskt med ett (1) år åt gången med tre (3) månaders uppsägningstid.

Snöröjning. Lars Hansson AB där föreningen tecknar ett avtal om snöröjning. Avtalet gäller from 2020-01-1 och förlängs automatiskt med ett (1) år med sex (6) månaders uppsägning

Medlemsinformation

Under året har åtta (8) bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 70.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 70.

Hur har Coronapandemin påverkat bostadsrättsföreningen under året

Coronavirusets spridning har inte påverkat bostadsrättsföreningens verksamhet, ställning eller resultat.

Våra styrelsemöten och andra möten har kunnat genomföras fysiskt med distans till varandra, eller digitalt. Vi har vidare haft digitala möten med externa parter och leverantörer som

exempelvis HSB där avtal har tecknats, och SwedSecure.
Utbildningar och informationsträffar via Bostadsrätterna har varit digitala vilket både sparat tid och inneburit att antalet utbildningsplatser varit fler vilket har kommit föreningen tillgodo.
Årsstämman kommer att genomföras med ren poströstning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 752	2 781	2 621	434
Rörelsens kostnader	-2 233	-2 031	-1 859	-275
Finansiella poster, netto	-590	-601	-578	-104
Årets resultat	-71	149	184	55
Likvida medel & fin placeringar	1 105	829	547	637
Skulder till kreditinstitut	36 168	36 812	37 456	38 400
Fond för yttre underhåll	297	198	99	0
Balansomslutning	149 139	149 681	150 312	151 164
Fastigheternas taxeringsvärde	86 005	86 005	86 005	32 800
Soliditet %	75	75	75	74
Räntekostnad kr/kvm	179	182	175	175
Låneskuld kr/kvm	10 953	11 148	11 343	11 629
Avgift kr/kvm	653	633	633	633

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 010 000	45 040 000	198 000	40 692	149 143	112 437 835
Disposition av föregående års resultat:				149 143	-149 143	0
Avsättning yttre fond 2020			99 000	-99 000		0
Årets resultat					-71 250	-71 250
Belopp vid årets utgång	67 010 000	45 040 000	297 000	90 835	-71 250	112 366 585

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	90 835
årets förlust	-71 250
	19 585
disponeras så att i ny räkning överföres	19 585
	19 585

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 752 764	2 781 293
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 752 764	2 781 293
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-936 091	-778 496
Övriga externa kostnader	4	-283 073	-277 913
Personalkostnader	5	-127 773	-87 595
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-887 029	-887 029
Summa rörelsekostnader		-2 233 966	-2 031 033
Rörelseresultat		518 798	750 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 205	943
Räntekostnader och liknande resultatposter		-591 253	-602 060
Summa finansiella poster		-590 048	-601 117
Årets resultat		-71 250	149 143

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	147 825 750	148 700 500
Inventarier, verktyg och installationer	7	98 236	110 515
Summa materiella anläggningstillgångar		147 923 986	148 811 015
Summa anläggningstillgångar		147 923 986	148 811 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 299	60
Övriga fordringar		3 493	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	100 561	40 624
Summa kortfristiga fordringar		112 353	40 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 105 004	829 242
Summa kassa och bank		1 105 004	829 242
Summa omsättningstillgångar		1 217 357	869 926
SUMMA TILLGÅNGAR		149 141 343	149 680 941

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 050 000	112 050 000
Yttre fond		297 000	198 000
Summa bundet eget kapital		112 347 000	112 248 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		90 835	40 692
Årets resultat		-71 250	149 143
Summa fritt eget kapital		19 585	189 835
Summa eget kapital		112 366 585	112 437 835
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	28 471 000	36 168 000
Summa långfristiga skulder		28 471 000	36 168 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	7 697 000	644 000
Leverantörsskulder		86 352	14 306
Skatteskulder		60 100	60 100
Övriga skulder		0	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	460 306	356 690
Summa kortfristiga skulder		8 303 758	1 075 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 141 343	149 680 941

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-71 250	149 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		887 029	887 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		815 779	1 036 172
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-60
Förändring av kortfristiga fordringar		-69 729	149 476
Förändring av leverantörsskulder		0	-75 763
Förändring av kortfristiga skulder		173 712	-60 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten		919 762	1 049 042
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-122 794
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-122 794
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-644 000	-644 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-644 000	-644 000
Årets kassaflöde		275 762	282 248
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		829 242	546 994
Likvida medel vid årets slut		1 105 004	829 242

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En 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 ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2020.

Not 2 Nettoomsättning

Öresutjämning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 158 101	2 090 376
Årsavgifter garage o MC plats	339 900	344 650
Kabel-TV	124 080	124 080
Övrigt	86 442	222 187
Vatten och El IMD, momsreg	44 240	0
Öresutjämning	1	
	2 752 764	2 781 293

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El	98 687	135 361
Värme	197 092	79 915
Vatten	141 353	109 538
Renhållning	24 569	29 479
Gemensam utdebitering	175 394	87 988
Fastighetsskötsel	0	69 327
Trädgårdsskötsel	71 886	143 562
Övrigt	127 535	93 277
Städavtal	69 525	0
Öresutjämning		-1
Fastighetsskatt	30 050	30 050
	936 091	778 496

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	33 909	33 081
Bredband	110 233	94 028
Administrativ förvaltning, grundavtal	68 748	89 186
Konsultarvoden	0	6 375
Övrigt	41 933	43 118
Revisionsarvode	12 500	12 125
Avgifter för juridiska åtgärder	15 750	0
	283 073	277 913

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	94 700	69 750
Övriga förtroendevalda	11 500	0
Sociala kostnader	21 573	17 845
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	127 773	87 595

Redovisningen av styrelsens arvoden har under året förändrats så att de upplupna arvodena tagits upp till vad som kommer betalas ut under kommande räkenskapsår. Arvodena enligt tidigare stämmobeslut har betalats ut under året.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 450 000	150 450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 450 000	150 450 000
Ingående avskrivningar	-1 749 500	-874 750
Årets avskrivningar	-874 750	-874 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 624 250	-1 749 500
Utgående redovisat värde	147 825 750	148 700 500
Taxeringsvärden byggnader	60 005 000	60 005 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	86 005 000	86 005 000
Bokfört värde byggnader	102 345 750	103 220 500
Bokfört värde mark	45 480 000	45 480 000
	147 825 750	148 700 500

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 794	0
Inköp		122 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 794	122 794
Ingående avskrivningar	-12 279	0
Årets avskrivningar	-12 279	-12 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 558	-12 279
Utgående redovisat värde	98 236	110 515

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	22 981	22 420
Övrigt	15 917	18 204
Förutbetalt Telia	61 663	
	100 561	40 624

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	38 400 000	38 400 000
	38 400 000	38 400 000

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

7 697 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 644.000 kr

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	7 697 000	36 168 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	28 471 000	644 000
	36 168 000	36 812 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	220 875	213 104
Upplupet arvode	85 950	58 250
Övrigt	103 394	33 302
Upplupna räntekostnader-lån	3 243	3 514
Upplupen elkostnad och värmekostnad	46 844	48 521
Öresutjämning		-1
	460 306	356 690

Malmö 2021- -

Sylwia Eriksson
Ordförande

Kathrin Grahn

Manpal Rooprai

Annica Olofsson

Britta Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Anders Linné
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skeppsklockan
organisationsnummer 769630-6146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsklockan för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 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 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 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. 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 Skeppsklockan för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Umeå den

Deloitte AB

Anders Linné
Auktoriserad revisor