

Bostadsrättsföreningen Midskeppet

Årsredovisning 2018



BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Midskeppet i Dockan
769625-5608
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

JS C HTH
Hr HTH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämma</u>
Hans Johnsson	Ordförande	2019
Hans-Olof Olsson	Ledamot	2019
Hülya Asanovski	Ledamot	2019
Jan Sjöberg	Ledamot	2019
Malin Jakobsson	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Molly Björkqvist	Suppleant	2019
Claes Andersson	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019
------------------	----------------------	------

Valberedning

Ditte Mårtensson	Sammanställande
Lisbeth Arvenberg	
Peter Björkqvist	

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

HA JSC
Q4
H 17

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dockporten 4 i Malmö kommun med därpå uppfört flerbostadshus i 5-7 våningar, om totalt 75 lägenheter. Byggnaden färdigställdes 2015. Fastighetens adress är Dockgatan 19A - 25B.

I fastigheten finns ett garage samt en gästlägenhet. Dessa ligger i två gemensamhetsanläggningar som föreningen delar med Brf Högmasten genom delägarförvaltning.

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt och 15 garageplatser samt 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7 st	19 st	28 st	17 st	4 st

Total tomtarea:	5076 kvm
Total bostadsarea:	5612 kvm
Gästlägenhet:	37 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Ekonomisk förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk förvaltning

Föreningen tecknade avtal med Bredablick Förvaltning 2017-03-01. Avtalet omfattar teknisk förvaltning av installation, fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning. Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Telia
Telia
E.ON
E.ON
Securitas
Trygg Hansa
Schindler Hiss
Minol
Stena Recycling
VA Syd
Miljötvätt i Malmö

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Serviceavtal värme och ventilation
Kabel-TV
Bredband
El-avtal avseende volym och nät
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Försäkring
Serviceavtal hissar
Individuell mätning av el- och varmvattenförbrukning
Återvinning avfall
Vatten & avlopp samt restavfall
Tvätt miljörum/kärl

JS
04
HÅ
S

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 52 660 kr och planerat underhåll för 132 320 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-05-29 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 775 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 138 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 119 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 118 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna sänktes med 5 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	4 407	4 487	4 227
Resultat efter finansiella poster	163	106	551
Förändring av underhållsfond	643	366	168
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 102	1 317	1 965
Soliditet %	79	79	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	631	665	665
Driftskostnad, kr / kvm	162	148	138
Ränta, kr / kvm	135	141	148
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	138	135	30
Lån, kr / kvm	9 462	9 640	9 996
Snittränta (%)	1,42	1,46	1,48

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Vid beräkning av driftskostnad i kr/kvm har justering gjorts för till medlemmar utdebiterade kostnader för varmvatten, el samt internet.

JS H. Öy

Allmänt om verksamheten

Stort fokus har under året lagts på att ta hand om resultatet från den garantibesiktning (2 år), som genomfördes i slutet av 2017.

Arbetet med att korrigera bristerna i lägenheterna avslutades i stort sett vid årsskiftet 2018. Endast några mindre delar kvarstår vilka skall vara klara under 1:a kvartalet 2019.

Vid besiktningen konstaterades stora brister i vårt ventilationssystem, bland annat att garagefläkten inte fungerade som projekterat. Garagefläkten flyttades därför från taket vid trappa 21 ner till garaget i januari 2019. De merkostnader som föreningen haft för dessa brister har vi blivit kompenserade för.

I samband med genomgången av systemet gjordes en komplett översyn av samtliga lägenheters till-/och frånluftdon. Resultatet härifrån blev underlaget till den obligatoriska OVK- besiktningen som skall genomföras vart tredje år.

Föreningen har också tillsammans med JM arbetat med att reducera energiåtgången i fastigheten, vilket resulterat i en lägre fjärrvärmeförbrukning om 13% (normalårskorrigerat) jämfört med 2017. Arbetet kommer att fortsätta under 2019.

Arbetet med att förbättra säkerheten i fastigheten har fortsatt genom att koppla in tags till utrymmena för lägenhetsförråden till det befintliga passersystemet.

Spindelsanering och plock av måsagg utfördes under våren på fastigheten.

För att på ett bättre sätt kunna kommunicera har styrelsen under året tagit fram en ny hemsida för föreningen. Den hittas under brfmidskeppet.se

En ny gemensamhetsanläggning har bildats. Det är DOCKPORTEN GA:5, där Brf Midskeppet har 4 andelar av totalt 15. Gemensamhetsanläggningen avser den stickgata som finns mellan Bryggan och Midskeppet. Förutom Brf Bryggan ingår också Brf Högmasten.

Föreningen har under året förhandlat om avtalen med Telia och Stena Recycling.
- Genom avtalet med Telia uppgraderades hastigheten i våra nät till 250/100 Mbit/s (100/10).
- Genom avtalet med Stena Recycling sänktes kostnaden med 27% per år.

Föreningen har en kontrollerad ekonomisk situation med ett positivt kassaflöde. Det har inneburit att en extra amortering om 800 000 kronor kommer att göras på ett av föreningens banklån i februari 2019.

Styrelsen beslutade under hösten, baserat på upprättad budget, att årsavgiften för 2019 hålls oförändrad.

JS HA
H-AM
22

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	205 400 000	702 575	-239 338	106 422
Disposition enligt föreningsstämma			106 422	-106 422
Avsättning till underhållsfond		775 000	-775 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-132 320	132 320	
Årets resultat				162 809
Vid årets slut	205 400 000	1 345 255	-775 596	162 809

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-132 916
Årets resultat före fondförändring	162 809
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-775 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	132 320
Summa över/underskott	-612 787

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-612 787
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

JS [signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 730 010	3 945 495
Övriga rörelseintäkter	2	677 445	541 539
Summa rörelseintäkter		4 407 455	4 487 034
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 591 804	-1 743 936
Övriga externa kostnader	6	-199 251	-177 179
Personalkostnader	7	-116 807	-85 789
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 581 653	-1 581 653
Summa rörelsekostnader		-3 489 515	-3 588 557
Rörelseresultat		917 940	898 477
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-755 332	-792 253
Summa finansiella poster		-755 131	-792 055
Resultat efter finansiella poster		162 809	106 422
Årets resultat		162 809	106 422

JS
H-04
H-04
H-04

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	257 701 484	259 259 149
Inventarier, maskiner och installationer	10	47 975	71 963
Summa materiella anläggningstillgångar		257 749 459	259 331 112
Summa anläggningstillgångar		257 749 459	259 331 112
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	25 000
Övriga fordringar		55 545	41 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	281 974	172 243
Summa kortfristiga fordringar		337 519	239 223
Kassa och bank	12	1 814 900	1 170 726
Summa omsättningstillgångar		2 152 419	1 409 949
SUMMA TILLGÅNGAR		259 901 878	260 741 061

JS
H0

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		205 400 000	205 400 000
Underhållsfond		1 345 255	702 575
Summa bundet eget kapital		206 745 255	206 102 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-775 596	-239 338
Årets resultat		162 809	106 422
Summa fritt eget kapital		-612 787	-132 916
Summa eget kapital		206 132 468	205 969 659
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	52 100 000	53 100 000
Summa långfristiga skulder		52 100 000	53 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		143 206	111 192
Skatteskulder		374	10 680
Övriga skulder		39 719	39 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	486 111	509 811
Summa kortfristiga skulder		1 669 410	1 671 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 901 878	260 741 061

JS
16/04/19
EF

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	917 940	898 477
Avskrivningar	1 581 653	1 581 653
	2 499 593	2 480 130
 Erhållen ränta	 201	 198
Erlagd ränta	-755 332	-792 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 744 462	1 688 075
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-98 296	-132 072
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 992	57 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 644 174	1 613 395
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-2 000 000
 Årets kassaflöde	644 174	-386 605
Likvida medel vid årets början	1 170 726	1 557 331
Likvida medel vid årets slut	1 814 900	1 170 726

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

120 år

Inventarier, maskiner och installationer

5 år

JS KAM HA
2015

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 542 770	3 729 240
Hyror p-platser/garage	151 200	149 600
Parkeringsintäkter GA	36 040	66 655
Summa	3 730 010	3 945 495

Not 2 Övriga rörelseintäkter

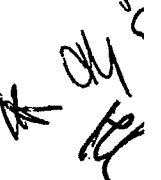
	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	198 000	198 000
Vatten	107 884	117 741
El	190 972	180 529
Övernattningsslägenhet	32 000	17 539
Överlåtelseavgifter	8 010	6 720
Andrahandsuthyrningsavgifter	10 782	-649
Övriga intäkter	129 797	21 659
Summa	677 445	541 539

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 586	528
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 708	-
Värme, installationer	788	-
Ventilation, installationer	9 997	259
El, installationer	1 919	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	994	-
Hiss	-	5 829
Övriga installationer	-	1 895
Huskropp	919	10 397
Vattenskador	-	3 352
Skadedjur	19 749	-
Summa	52 660	22 260

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	111 820	69 132
Övrigt, gemensamma utrymmen	20 500	24 375
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	300 638
Summa	132 320	394 145

JS 

Not 5 Driftskostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Fastighetsskatt	9 790	9 790
Fastighetsförvaltning	170 318	164 030
Städning	2 660	9 000
Bevakningskostnader	-	549
Snöröjning	34 841	2 667
Serviceavtal	17 500	29 750
Förbrukningsmaterial	3 765	12 949
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 401	23 402
El	326 441	304 050
Uppvärmning	297 363	288 581
Vatten och avlopp	138 964	135 587
Avfallshantering	97 562	78 666
Försäkringar	42 912	50 842
Systematiskt brandskyddsarbete	7 545	11 339
Samfälligheter	15 000	-
Internet	200 932	197 500
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	15 830	8 829
Summa	1 406 824	1 327 531

Not 6 Övriga kostnader

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Kontorsmateriel och trycksaker	3 281	3 848
Tele och post	4 125	4 125
Förvaltningskostnader	118 207	110 014
Revision	16 375	11 000
Bankkostnader	1 525	2 290
IT-tjänster	2 032	252
Övriga externa tjänster	12 000	43 750
Övriga externa kostnader	41 706	1 900
Summa	199 251	177 179

JS
* 01 100
K

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	91 000	67 200
Summa	91 000	67 200
Sociala avgifter	25 807	18 589
Summa	116 807	85 789

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 557 665	1 557 665
Inventarier, maskiner och installationer	23 988	23 988
Summa	1 581 653	1 581 653

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	186 919 794	186 919 794
-Mark	75 580 206	75 580 206
Utgående anskaffningsvärden	262 500 000	262 500 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 240 851	-1 683 186
	-3 240 851	-1 683 186
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 557 665	-1 557 665
	-1 557 665	-1 557 665
Utgående avskrivningar	-4 798 516	-3 240 851
Redovisat värde	257 701 484	259 259 149
Varav		
Byggnader	182 121 278	183 678 943
Mark	75 580 206	75 580 206
Taxeringsvärden		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	979 000	979 000
Totalt taxeringsvärde	131 979 000	131 979 000
Varav byggnader	93 979 000	93 979 000

JS
H. Oly
E

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	119 938	119 938
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	119 938	119 938
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-47 975	-23 987
	-47 975	-23 987
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 988	-23 988
	-23 988	-23 988
<i>Utgående avskrivningar</i>	-71 963	-47 975
Redovisat värde	47 975	71 963

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	281 974	172 243
	281 974	172 243

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 814 900	1 170 726
	1 814 900	1 170 726

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 000 000	1 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 000 000	4 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	48 100 000	49 100 000
	53 100 000	54 100 000

JS
H. O. J. C.
[Signature]

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	53 100 000	54 100 000
Summa	53 100 000	54 100 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,53 %	2020-11-25	18 050 000	-	-400 000	17 650 000
Swedbank	2,16 %	2023-11-24	18 450 000	-	-200 000	18 250 000
Stadshypotek	0,52 %	2019-02-27	17 600 000	-	-400 000	17 200 000
			54 100 000	-	-1 000 000	53 100 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	73 664	43 765
Upplupna räntekostnader	13 982	21 271
Förutbetalda intäkter	260 062	347 440
Upplupna revisionsarvoden	17 000	17 500
Upplupna driftskostnader	121 403	79 835
	486 111	509 811

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	57 100 000	57 100 000
Summa ställda säkerheter	57 100 000	57 100 000

Eventalförpliktelser

	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	-	-
Summa eventalförpliktelser	-	-

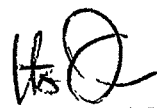
JS
15/12/2018

Underskrifter

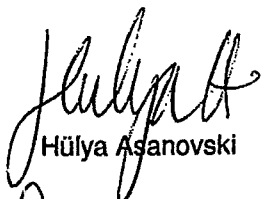
2019-04-04



Hans Johnsson



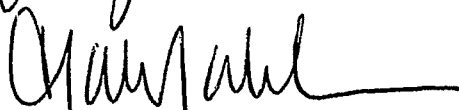
Hans-Olof Olsson



Hülya Asanovski



Jan Sjöberg



Matti Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Midskeppet i Dockan 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 trygghetssätt.

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
- 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.

Malmö den 4/5- 2019

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor