

Årsredovisning

för

Brf Skonaren Västra Hamnen

769622-3044

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@brfskonaren.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Skonaren Västra Hamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2011-12-07 och dess reviderade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-03.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Medlemmarna i föreningen övertog fastigheten Skonaren 1 från Derome den 2015-07-01. Likvidavräkningen ägde rum 2015-07-01 varmed föreningens verksamhet startades.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Skonaren 1, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Einar Hansens Esplanad 67, 69, 71, 73, Fregattgatan 3 och Skonarens Gränd 1, 211 13 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa, Malmö. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

Historia

Föreningen förvärvade fastigheten Skonaren 1 i Malmö kommun genom förvärv av aktiebolaget Furutoppen Fastighets AB för en köpeskilling om 14 300 000 kr. Furutoppen Fastighets AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten Skonaren 1 i Malmö kommun. Föreningen har köpt fastigheten av Furutoppen Fastighets AB till bokfört värde, dvs. 22 694 610 kr.

Föreningen skrev ned det bokförda värdet på aktierna i Furutoppen Fastighets AB med 14 250 000 kr till substansvärdet 50 000 kr, då bolaget inte längre ägde fastigheten Skonaren 1.

Föreningen skrev upp det bokförda värdet på fastigheten Skonaren 1 med 14 250 000 kr. Efter uppskrivningen, har Skonaren 1 ett samlat anskaffningsvärde i Brf Skonaren Västra Hamnen om 36 944 610 kr. Uppskrivningsbeloppet fördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten. 



Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Gert-Ove Ellström	Ordförande	2021
Christer Nyman	Ledamot	2021
Mattias Bruzelius	Ledamot	2021
Daisy Lee	Ledamot	2021
Linda Simonsson	Ledamot	2021
Håkan Karlström	Suppleant	2021
Catrin Mårtensson	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i styrelsen; Linda Simonsson och Gert-Ove Ellström.

Revisor

BoRevision AB, ordinarie
BoRevision AB, suppleant

Valberedning

Vid årsstämman 2020 beslutades ingen valberedning för verksamhetsåret 2020.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skonaren 1 med en tomtareal om 1 641 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2012. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 37 lägenheter där samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 3 stycken bostadsrättslokaler. Den totala boytan uppgår till 3 218 kvm och lokalytan till 271 kvm.

Lägenhetsfördelning

8 stycken 2 rum och kök
18 stycken 3 rum och kök
2 stycken 3,5 rum och kök
5 stycken 3-4 rum och kök
4 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-04. 24 medlemmar var närvarande och 17 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen haft en sammankomst på gården med grillning och diverse tilltugg med drycker.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer underhållsplan som blev upprättad 2017, med en löptid på 30 år.



Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Fläktfilterbyte, 1 gång	2020	Enligt underhållsplan
LED belysning fastighet	2020	Energibesparing
OVK	2018	Enligt underhållsplan

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Fläktfilterbyte	2021	Enligt underhållsplan
OVK/ Rensning av ventilationskanaler	2021	Enligt underhållsplan
Underhållsspolning	2021	Enligt underhållsplan

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 56 (56) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 4 (4) st. överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2020, däremot erhöll medlemmarna 50% reduktion av avgiften i december. Avgiftshöjning om 7% från 2021-01-01, då styrelsen estimerar högre kostnader under 2021.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm boyta bostadsrätt	650	650	650	650	650
Årsavgift, kr/kvm totalyta bostadsrätt	650	650	650	650	650
Nettoomsättning	2 458	2 500	2 366	2 369	2 365
Resultat efter finansiella poster	-595	-814	-711	-585	-339
Totalt eget kapital	129 565	130 160	130 974	131 685	132 270
Balansomslutning	159 584	160 564	161 667	164 145	164 835
Soliditet	81,2%	81,1%	81,0%	80,2%	80,2%
Bokfört värde, byggnader och mark	157 615	158 892	160 169	161 446	162 723
Taxeringsvärde, byggnader och mark	86 080	86 080	75 313	75 313	75 313
Taxeringsvärde, byggnader	56 455	56 455	53 408	53 408	53 408
Låneskuld	29 645	29 884	30 075	32 018	32 161
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	8 497	8 565	8 620	9 177	9 218
Belåningsgrad	34%	35%	40%	43%	43%
Amortering under året	239	191	1 943	143	191
Likvida medel	1 886	1 589	1 333	2 635	1 990
Likviditet	380%	235%	185%	426%	355%
Kassaflöde, kr/kvm	201	173	186	211	269
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	101	101	101	40	37

Boyta, bostadsrätt: 3 218 kvm

Lokalyta, bostadsrätt: 271 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	132 488 000	14 250 000	847 703	-16 611 797	-813 946
Disp. enl. stämmobeslut				-813 946	813 946
Avsättning till underhållsfond			353 383	-353 383	
Ianspråktagande av underhållsfond			-21 138	21 138	
Årets resultat					-595 402
Belopp vid årets utgång	132 488 000	14 250 000	1 179 948	-17 757 988	-595 402

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-17 425 743
Avsättning till underhållsfond	-353 383
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	21 138
Årets resultat	-595 402
Summa	-18 353 390

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-18 353 390
Summa	-18 353 390

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 457 923	2 499 835
Summa rörelseintäkter		2 457 923	2 499 835
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 073 711	-1 512 338
Övriga externa kostnader	4	-193 181	-17 524
Personalkostnader och arvoden	5	-60 571	-56 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 276 934	-1 276 934
Summa rörelsekostnader		-2 604 397	-2 863 372
Rörelseresultat		-146 474	-363 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 740	3 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-452 668	-453 567
Summa finansiella poster		-448 928	-450 409
Resultat efter finansiella poster		-595 402	-813 946
Årets resultat		-595 402	-813 946

8

8

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8, 12	157 614 863	158 891 797
Summa materiella anläggningstillgångar		157 614 863	158 891 797
Summa anläggningstillgångar		157 614 863	158 891 797

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	106	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	83 293	83 452
Summa kortfristiga fordringar		83 399	83 560

Kassa och bank

Kassa och bank	11	1 885 932	1 588 978
Summa omsättningstillgångar		1 969 332	1 672 538

SUMMA TILLGÅNGAR

159 584 194

160 564 335

3

4

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		132 488 000	132 488 000
Fond för yttre underhåll		1 179 948	847 703
Uppskrivningsfond		14 250 000	14 250 000
Summa bundet eget kapital		147 917 948	147 585 703

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-17 757 988	-16 611 797
Årets resultat		-595 402	-813 946
Summa ansamlad förlust		-18 353 390	-17 425 743

Summa eget kapital		129 564 558	130 159 960
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	20 501 750	29 692 750
Summa långfristiga skulder		20 501 750	29 692 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	9 143 250	191 000
Leverantörsskulder		75 481	178 790
Skatteskulder		2 576	3 676
Övriga skulder		11 269	11 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	285 310	326 989
Summa kortfristiga skulder		9 517 886	711 625

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 584 194	160 564 335
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

EB

8

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas fr.o.m. 2015-07-01:

Byggnad	100 år	1 %
---------	--------	-----

Redovisning av markvärdet har hanterats enligt följande:

Det bokförda värdet på aktierna i Furutoppen Fastighets AB skrevs ned med 14 250 000 kr till substansvärdet 50 000 kr. Bolaget fastigheten Skonaren 1 avyttrades år 2013. Nedskrivningen belastade år 2011 års resultat.

Brf Skonaren Västra Hamnen skrev upp det bokförda värdet på marken Skonaren 1 med 14 250 000 kr. Efter uppskrivning har Skonaren 1 ett sammantaget anskaffningsvärde i Brf Skonaren i Västra Hamnen på 36 944 610 kr. Uppskrivningsbeloppet redovisas i en uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Uppskrivningsbeloppet har ej påverkat resultatet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, ska beskattas som bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har inget skattemässigt underskott



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift från bostadsrätter	2 003 399	1 905 846
Årsavgifter lokaler, momsregistrerade	48 560	46 448
Årsavgifter lokaler, ej momsregistrerade	120 154	125 378
Värme och vatten bostäder, ej momspliktig	241 655	241 655
Värme, ej momsregistrerade lokaler	14 493	14 493
Värme momsregistrerade lokaler	5 857	5 857
Överlåtelse- pant- och andrahandsavgifter	13 770	14 465
Övriga ersättningar och intäkter, ej momspliktiga	10 035	145 693
Summa	2 457 923	2 499 835

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll, specificering enligt nedan	129 612	302 454
Periodiskt underhåll, specificering enligt nedan	21 138	142 070
El	42 182	48 315
Värme/Fjärrvärme	228 748	244 364
Vatten och avlopp	110 224	92 182
Avfallshantering	36 003	36 029
Snörenhållning	6 236	7 134
Brandskyddsarbete, SBC	20 000	0
Fastighetsförsäkring	48 279	46 646
Kabel-TV och Bredband	105 811	105 164
Fastighetsskötsel enligt avtal	46 146	258 129
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 376	0
Lokalvård enligt avtal, inkl. mattor	55 992	55 401
Trädgårdsskötsel enligt avtal, SBC	37 416	0
Teknisk förvaltning, SBC	59 866	0
Förbrukningsinventarier	550	7 924
Fastighetsskatt	30 800	30 800
Administrativ förvaltning enligt avtal	53 774	52 558
Administrativ förvaltning utöver avtal	13 150	9 981
Föreningsverksamhet, årsredovisning	3 157	12 002
Administrativa kostnader	13 941	14 150
Medlemsavgift, Bostadsrätterna	5 310	5 210
Driftsuppföljning	0	41 825
Summa	1 073 711	1 512 338

83

8

Specifisering av löpande underhåll

Material	29 176	9 315
Bostäder	0	18 718
Ventilation	25 250	0
Gemensamma utrymmen	0	1 598
El	21 304	230
Hissar	23 152	66 279
Fastighet, utvändigt	30 730	21 936
Försäkringsskador	0	184 378
Summa	129 612	302 454

Specifisering av periodiskt underhåll

Bostäder VVS	0	54 807
Installationer värme	21 138	0
Installationer el	0	87 263
Summa	21 138	142 070

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hemsida	3 454	3 424
Extern revisor	14 363	14 100
Avgifter för juridiska åtgärder, se nedan*	174 533	0
Övriga externa kostnader, gåvor	831	0
Summa	193 181	17 524

*Pågående värmeutredning gentemot byggherren, Derome.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala avgifter	13 271	10 076
Summa	60 571	56 576

Föreningen har under verksamhetsåret ej haft någon anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från placeringar, SBAB	3 740	3 158
Summa	3 740	3 158

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	452 668	453 567
Summa	452 668	453 567

EB

1

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	127 693 390	127 693 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 693 390	127 693 390
Ingående avskrivningar	-5 746 203	-4 469 269
Årets avskrivningar byggnader	-1 276 934	-1 276 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 023 137	-5 746 203
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	36 944 610	36 944 610
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	36 944 610	36 944 610
Utgående redovisat värde byggnader och mark	157 614 863	158 891 797
Taxeringsvärde byggnader	56 455 000	56 455 000
Taxeringsvärde mark	29 625 000	29 625 000
Summa	86 080 000	86 080 000

Fastighetsbeteckningar: Skonaren 1, Malmö Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 2012 enligt taxeringsbesked. Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	106	108
Summa	106	108

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	51 412	48 279
Kabel-TV och bredband	26 554	26 442
Fortnox	956	956
Hysesintäkter, andrahand	0	3 487
Övrigt	4 371	4 288
Summa	83 293	83 452

Not 11 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	366 425	373 212
SBAB, placeringskonto	1 519 507	1 215 766
Summa	1 885 932	1 588 978

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	32 400 000	32 400 000
Summa	32 400 000	32 400 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek -176	0,95%	2021-06-30	9 000 000	0
Nordea -007	1,62%	2022-07-01	10 752 250	0
Nordea -981	1,90%	2023-07-03	9 892 750	143 250
Summa			29 645 000	143 250

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 20 501 750 (29 692 750) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 9 143 250 (191 000) kronor. På balansdagen utgör 143 250 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 238 500 kronor amorterats.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 28 737 750 kronor (28 928 750 kronor).

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

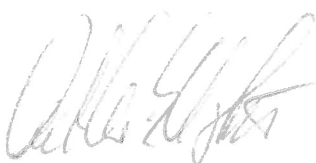
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	209 737	207 100
Arvode extern revision	14 250	14 137
Räntekostnad	1 282	47 293
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala avgifter	12 741	11 959
Summa	285 310	326 989

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiftshöjning om 7% från och med 2021-01-01.



Malmö 2021 - 2 - 2



Gert-Ove Ellström
Ordförande



Mattias Bruzelius
Ledamot



Daisy Lee
Ledamot



Christer Nyman
Ledamot

Linda Simonsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 2 - 11



Camilla Bakklund
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skonaren Västra Hamnen, org.nr. 769622-3044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skonaren Västra Hamnen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11 / 2 - 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor