

ÅRSREDOVISNING 2018

BRF Delfinen 2
769609-5970



Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Delfinen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marknaden skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-09 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-12-06.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger fastigheten, byggnad och mark, med beteckningen Havsuttern 2, Malmö kommun.
Föreningens gatuadress: Friisgatan 1, 214 21 Malmö
Kapellgatan 4, 214 21 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Protector via Bostadsrätternas försäkring. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Anna Von Gegerfelt	Ordförande	2019
Cina Wikeborg	Ledamot	2019
Peter Brost	Ledamot	2019
Patrice Bourrier	Ledamot	2019
Peter Sachs	Suppleant	2019
Anders Sommarmo	Suppleant	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

A

Revisor

Ingrid Sollerhed (Ernst & Young)

Valberedning

Ulrika Hertz
Britt-Marie Björkegren

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Lars Hansson Fastighetsförvaltning har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Havsuttern 2 har en tomtareal om 996 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 1912. Ombildning till bostadsrätt ägde rum 2005. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1960. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 28 lägenheter. 27 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 1 stycken är upplåten med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 2 895 kvm bostadsarea. Hyresrätten utgör 45 kvm av dessa. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Lägenhetsfördelning

1 stycken 1 rum och kök
5 stycken 2 rum och kök
2 stycken 3 rum och kök
20 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-14. 15 röstberättigade medlemmar.

Föreningsaktiviteter under året

Styrelsen har under 2018 haft 8 protokollförda styrelsemöte och ett flertal med entreprenörer, fastighetsförvaltare och ekonomisk förvaltare. Stort fokus har varit på tappvattenbytet som nu är klart.

Relining har skjutits upp och vi tittar på en ny projektkonsult som kan åta sig uppdraget framöver.

Vi har bytt ut våra tvättmaskiner enligt plan samt även torkskåp och torktumlare då de var utdömda av servicetekniker.

Vi har haft några problem med hissen på Kapellgatan 4. Vi har fått båda hissarna kontrollerade och kommer inte i nuläge byta ut någon då de fortfarande har kapacitet. Gällande nytt Serviceavtal tittar vi på två olika hiss företag; Hisselektra och Otis.

Längre ner på Kapellgatan har vi fått en återvinningstation. Trots idoga klagomål till kommunen samt överklagan av beslut har vi tyvärr förlorat den kampen.

Vi har haft en lägenhet till uthyrning som under 2019 kommer att säljas.

Vi har under 2018 haft Halloweenfest på gården och på julafton besökte tomten alla barnen på en julsmyskad innergård.

✓

Underhåll och underhållsplan

Styrelsen arbetar i enlighet med underhållsplan som togs fram under 2016. Planen används som guide då det i vissa fall kan vara lämpligt att tidigare- eller senarelägga vissa aktiviteter.

Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2018:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Tappvatten	2018	Byte. 2 avvikelser: Taklägenheter med egen tappvattenförsörjning uteslöts från projektet (-22000:-) Brandtätning av toalett i tvättstuga. (Kostnad ännu ej redovisad)
OVK	2018	Alla utom en lgh, som kommer att hanteras under 2019, är besiktigade och godkända.
Tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare	2018	Byte

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
Nya portar	2019	Beställd
Uppgradering Internet	2019	Klart. Samma leverantör
Funktionsbesiktning EL	2019	
Relining	2020	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 39 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 1 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1% 2018-01-01 och ytterligare 1% 2019-01-01.

A

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	610	604	604	604	586
Nettoomsättning	1 760	1 782	1 784	1 783	1 769
Årets resultat	- 259	105	321	160	- 53
Totalt eget kapital	37 139	37 398	37 293	36 972	35 456
Balansomslutning	54 185	53 843	53 822	53 491	52 218
Soliditet, %	69%	69%	69%	69%	68%
Bokfört värde, byggnader och mark	52 570	51 019	51 236	51 454	51 671
Taxeringsv.,byggnader och mark	41 000	41 000	41 000	38 000	38 000
Taxeringsvärde, byggnader	23 800	23 800	23 800	23 000	23 000
Låneskuld	16 685	16 119	16 174	16 263	16 425
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	5 854	5 656	5 675	5 706	5 763
Belåningsgrad, %	41%	39%	39%	43%	43%
Amortering under året (- nytt lån)	- 566	55	89	162	167
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,57%	1,55%	2,06%	3,04%	3,27%
Likvida medel	1 568	2 778	2 414	1 857	492
Likviditet, %	389%	743%	602%	457%	109%
Kassaflöde, kr/kvm	190	204	186	130	57
Avsättning yttre fond, kr/kvm	144	144	45	45	45

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

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

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

N

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 735 328	1 316 578	241 116	105 110	37 398 132
Disp. enligt stämmobeslut			105 110	-105 110	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		417 000	-417 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-271 879			-271 879
Årets resultat				-258 788	-258 788
Belopp vid årets utgång	35 735 328	1 461 699	201 105	-258 788	37 139 344

Av insatserna utgör 34.873.085 medlemsinsatser och 862.243 upplåtelseavgifter.
Insats hyreslägenhet 405 utgör 606.876 och tillsammans med tidigare insatser utgör detta 35.479.961 vilket överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	346 226
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-417 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	271 879
årets förlust	-258 788
Summa, till stämmans förfogande	-57 683

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-57 683
Summa	-57 683

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

4

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 759 605	1 781 797
Summa rörelseintäkter		1 759 605	1 781 797
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 187 684	-1 129 448
Övriga externa kostnader	4	0	-40 875
Personalkostnader och arvoden	5	-39 861	-39 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-538 002	-217 273
Summa rörelsekostnader		-1 765 547	-1 427 550
Rörelseresultat		-5 942	354 247
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 221	1 901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 067	-251 038
Summa finansiella poster		-252 846	-249 137
Resultat efter finansiella poster		-258 788	105 110
Resultat före skatt		-258 788	105 110
Årets resultat		-258 788	105 110

A

Balansräkning **Not** **2018-12-31** **2017-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	52 569 751	51 019 066
Summa materiella anläggningstillgångar		52 569 751	51 019 066

Summa anläggningstillgångar		52 569 751	51 019 066
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		277	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	46 804	46 310
Summa kortfristiga fordringar		47 081	46 313

Kassa och bank

Kassa och bank		1 567 755	2 777 731
Summa kassa och bank		1 567 755	2 777 731
Summa omsättningstillgångar		1 614 836	2 824 044

SUMMA TILLGÅNGAR		54 184 587	53 843 110
-------------------------	--	-------------------	-------------------

W

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 735 328	35 735 328
Fond för yttre underhåll		1 461 699	1 316 578
Summa bundet eget kapital		37 197 027	37 051 906
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		201 105	241 116
Årets resultat		-258 788	105 110
Summa fritt eget kapital		-57 683	346 226
Summa eget kapital		37 139 344	37 398 132
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	16 630 097	16 064 661
Summa långfristiga skulder		16 630 097	16 064 661
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		54 564	54 564
Leverantörsskulder		166 120	126 624
Skatteskulder		3 407	3 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	191 055	195 804
Summa kortfristiga skulder		415 146	380 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 184 587	53 843 110



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	0,75 %
Komponenter	2,5 - 20,0 %
Genomsnittlig avskrivning	1,64%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2018 1.337 kronor per lägenhet.

Föreningen har inte något taxeringsvärde för lokaler och betalar därmed inte statlig fastighetsskatt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift bostadsrätter	1 739 016	1 721 835
Hyra bostäder hyresrätt	20 134	55 362
Kabel-TV	0	1 020
Intäkt överlåtelse- och panthantering	455	3 579
Summa	1 759 605	1 781 796

A

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	855 361	868 540
Löpande underhåll, se spec. nedan	60 444	33 400
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	271 879	227 508
Summa	1 187 684	1 129 448
Specifikation driftskostnader		
El	58 285	52 733
Uppvärmning	357 487	351 403
Vatten & avlopp	60 218	57 314
Avfallshantering	40 484	51 480
Snörenhållning och halkbekämpning	0	450
Gångbanerenhållning	0	6 895
Hissbesiktning	2 718	2 528
Fastighetsförsäkring	36 497	33 673
Försäkring Anticimex	10 912	10 761
Kabel-TV	28 220	27 793
Bredband	41 580	41 580
Fastighetsförvaltning enligt avtal	76 934	75 000
Fastighetsförvaltning utöver avtal	19 389	33 135
Lokalvård enligt avtal	6 412	0
Lokalvård utöver avtal	5 952	0
Serviceavtal	0	14 574
Kommunal fastighetsavgift bostäder	37 436	36 820
Förbrukningsmaterial	647	713
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	3 800	1 262
Extern revisor	9 950	10 300
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	42 795	42 046
Kostnad överlåtelse- och panthantering	284	2 240
Administrativa kostnader	10 880	11 360
Medlemskap bostadsrätterna	4 480	4 480
Summa	855 360	868 540

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Försäkringsskador	0	4 997
Bostäder	5 000	3 854
Installationer VA/sanitet	6 500	0
Installationer värme	0	2 653
Installationer ventilation	16 092	7 157
Installationer hissar	25 131	6 631
Fastighet utvändigt	0	4 840
Markytor, planteringar	1 676	0
Reparation p.g.a. skadegörelse, t ex klottersanering	6 045	3 268
Summa	60 444	33 400

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Gemensamma utrymmen, målning	0	19 500
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	148 259	0
Installationer VA/sanitet, stamspolning	0	193 333
Installation ventilation	21 413	14 675
Huskropp utvändigt, taksäkerhet	102 207	0
Summa	271 879	227 508

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär.

	2018	2017
Konsultarvode	0	3 375
Upprättande av underhållsplan	0	37 500
Summa	0	40 875

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	30 331	30 403
Sociala avgifter	9 530	9 551
Summa	39 861	39 954

X

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnader, enligt plan	538 002	217 273
Summa	538 002	217 273

K3 tillämpas från och med 2018 varför avskrivningen ökar.

K3 innebär att byggnadens delas in i komponenter, varje komponent skrivs av enligt komponentens nyttjandeperiod.

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 620 562	30 620 562
Årets anskaffning, byte tappvattenledningar	2 088 687	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 709 249	30 620 562
Ingående avskrivningar	-1 505 996	-1 288 723
Årets avskrivningar	-538 002	-217 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 043 998	-1 505 996
Utgående redovisat värde	30 665 251	29 114 566
Bokfört värde byggnader	30 665 251	29 114 566
Bokfört värde mark	21 904 500	21 904 500
Summa	52 569 751	51 019 066
Taxeringsvärden byggnader	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	17 200 000
Summa	41 000 000	41 000 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Havsuttern 2

Marken innehas med äganderätt.

Värdeår: 1960 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader hiss	5 558	0
Förutbetald Fortnox kostnad	472	539
Förutbetald försäkring Anticimex	9 936	10 912
Förutbetalda försäkringspremier	12 546	11 405
Förutbetald Kabel-TV	7 200	7 052
Förutbetald kostnad bredband	10 395	10 395
Övriga förutbetalda kostnader	697	6 007
Summa	46 804	46 310

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa	18 000 000	18 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats 2018-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2018-12-31	Nästa års amortering
Långgivare				
Stadshypotek	0,70%	3 M stibor	4 096 200	0
Stadshypotek	1,40%	2021-12-30	4 146 100	5 200
Stadshypotek	1,55%	2022-06-30	611 368	6 384
Stadshypotek	1,39%	2022-12-01	4 086 200	10 000
Stadshypotek	1,51%	2023-09-30	3 744 793	32 980
Summa			16 684 661	54 564

Långfristig skuld i balansräkningen

16 630 097

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

Kortfristig del av skulden är 54 564 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 16.411.841 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

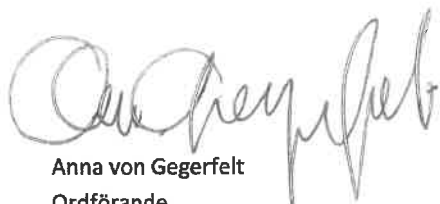
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	30 334	29 867
Upplupna sociala avgifter	9 531	9 384
Upplupen räntekostnad	3 809	9 447
Upplupen kostnad VA	8 685	9 764
Upplupen kostnad sophämtning	5 190	5 501
Förutbetalda hyror och avgifter	123 506	121 996
Upplupen kostnad extern revision	10 000	9 800
Övriga upplupna kostnader	0	45
Summa	191 055	195 804

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 1% 2019-01-01.

Ø

Malmö 2019- 04 - 26



Anna von Gegerfelt
Ordförande

Patrice Bourrier

(bestrest v. d. understecknande)



Cina Wikeborg




Peter Brost

Min revisionsberättelse har lämnats 29/4-2019



Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



ANDERS SOMMARÖ
/suppleant/

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Delfinen 2, org.nr 769609-5970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Delfinen 2 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 Delfinen 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 tryggt 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
- 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 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 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 räkenskaper. 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 29 april 2019

Ernst & Young AB



Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor