



Årsredovisning 2020

Brf Skeppsbyggaren

Org. 769626-1101

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Skeppsbyggaren, Ostindiefararen 13, 417 65 Göteborg
www.brf skeppsbyggaren.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet

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

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

Gemensamma utrymmen

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

Gemensamhetsanläggning

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

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Installation fasadbelysning norra fasaden	2019
Införskaffat sommarmöbler	2019
Byte av belysningsarmaturer i entré	2018
Inbrottsförebyggande åtgärder	2018
Montering grindar	2018
Framtagande av underhållsplan	2018
Byte av lägenhetsfilter	2018

Föreningens lokaler

Föreningen har två lokaler varav en är outhyrd.

Hyresgäst	Löptid t.o.m.
Restaurang Piga AB	2023-09-30

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

Försäkring

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

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

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 144 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 15. Antalet medlemmar som utträtt under året är 16. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 143. Under året har 10 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-25 haft följande sammansättning:

Evalotta Duneskog	Ordförande
Johan Sjölander	Ledamot
Tina Carlsson Frostkling	Ledamot
Mikael Holmqvist	Ledamot
Carl Därnemyr	Ledamot
Peter Hansson	Suppleant
Klas Norrby	Suppleant
Jessica Thunberg	Suppleant

Revisor

Till revisor har Deloitte AB revisionsbyrå valts.

Valberedningen

Roy Bergqvist	Sammanställande
Louise Nordahl	

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Installation av övervakningskameror.
- Nytecknat avtal med Kone hiss.
- Installation av gallervägg, cykelförråd i nedre garageplan.
- Rivning i restauranglokal

Resultat

Föreningens resultat för år 2020 uppgår till 327 Kkr, vilket är ett något sämre resultat än 2019 som var 523 Kkr. Det något lägre resultatet beror till stor del på föreningens ökade kostnader för underhåll och reparationer.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar med 1 844 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde med 248 Kkr. Under året har föreningen amorterat 1 904 Kkr, i enlighet med överenskommen amorteringsplan. I kassaflödesanalysen återfinns de belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Planerat underhållsbehov

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

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med underhållsplan beräknad till ett årligt belopp om 800tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 654 000	140 001 000	411 840	830 954	523 212	291 421 006
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			411 840	-411 840		
Balanseras i ny räkning				523 212	-523 212	
Årets resultat					326 602	326 602
Belopp vid årets utgång	149 654 000	140 001 000	823 680	942 326	326 602	291 747 608

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016*
Nettoomsättning, Kkr	5 609	5 624	5 642	5 517	4 567
Resultat efter finansiella poster, Kkr	327	523	315	299	629
Soliditet, %	81,90	81,49	80,94	80,53	79,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	637	637	611	611	611
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	51 371	51 628	51 884	52 141	52 398
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 222	9 500	9 777	10 054	10 332
Lån per m2 boarea och lokalarea	8 961	9 231	9 500	9 770	9 899
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	21 803	21 803	21 803	21 803	21 803
Genomsnittlig skuldränta, %	1,75	1,76	1,74	1,74	1,75
Fastighetens belåningsgrad, %	17,95	18,40	18,84	19,28	19,72

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

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	942 326
Årets resultat	326 602
	<hr/>
	1 268 928
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	800 000
I ny räkning överföres	468 928
	<hr/>
	1 268 928

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 608 268	5 624 468
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 608 268	5 624 468
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 964 750	-1 791 004
Övriga externa kostnader	4	-179 262	-162 261
Personalkostnader	5	-167 840	-152 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 843 538	-1 832 360
Summa rörelsens kostnader		-4 155 390	-3 938 478
Rörelseresultat		1 452 878	1 685 990
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 126 276	-1 162 778
Summa finansiella poster		-1 126 276	-1 162 778
Resultat efter finansiella poster		326 602	523 212
Årets resultat		326 602	523 212

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	352 607 400	354 371 185
Inventarier, verktyg och installationer	7	447 147	407 506
Summa materiella anläggningstillgångar		353 054 547	354 778 691
Summa anläggningstillgångar		353 054 547	354 778 691
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 654	62 780
Övriga fordringar		86 721	3 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	157 446	115 985
Summa kortfristiga fordringar		261 821	182 589
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 229 591	1 079 323
Summa kortfristiga placeringar		2 229 591	1 079 323
Kassa och bank		674 841	1 577 601
Summa omsättningstillgångar		3 166 253	2 839 513
SUMMA TILLGÅNGAR		356 220 800	357 618 204

Handwritten signatures and initials:
EO
CD
w

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	289 655 000	289 655 000
Fond för yttre underhåll	823 680	411 840
Summa bundet eget kapital	290 478 680	290 066 840
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	942 326	830 954
Årets resultat	326 602	523 212
Summa fritt eget kapital	1 268 928	1 354 166
Summa eget kapital	291 747 608	291 421 006
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	41 227 500	63 301 000
Summa långfristiga skulder	41 227 500	63 301 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	22 073 500	1 904 000
Leverantörsskulder	267 822	172 961
Aktuell skatteskuld	150 560	147 190
Övriga skulder	11 52 183	2 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 701 627	669 711
Summa kortfristiga skulder	23 245 692	2 896 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	356 220 800	357 618 204

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 452 878	1 685 990
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 843 538	1 832 360
Erlagd ränta	-1 126 276	-1 162 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 170 140	2 355 572
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	45 126	-61 780
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-124 358	-2 850
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	94 861	-274 734
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	85 133	-96 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 270 902	1 919 800
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-119 394	-220 569
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119 394	-220 569
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 904 000	-1 904 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 904 000	-1 904 000
Förändring av likvida medel	247 508	-204 769
Likvida medel vid årets början	2 656 924	2 861 693
Likvida medel vid årets slut	2 904 432	2 656 924



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprincip

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad: 120 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5-10 år

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

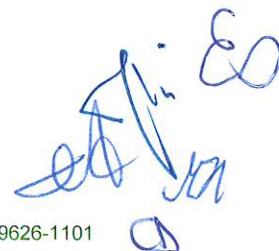
Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	4 137 640	4 093 178
	Årsavgifter IT-kommunikation & TV	234 953	234 960
	Årsavgifter varmvatten	111 710	110 996
	Hysesintäkter lokaler	202 172	318 840
	Fastighetskatt	16 854	24 710
	Hysesintäkter garage	879 334	841 383
	Övriga sidointäker	25 605	401
	Summa nettoomsättning	5 608 268	5 624 468

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsel	263 499	301 846
	Uppvärmning	255 491	275 702
	Teknisk förvaltning	294 215	294 021
	Vatten	136 651	138 650
	Sophämtning	140 255	122 662
	Försäkringspremier	64 299	62 150
	IT-kommunikation & TV	229 895	229 801
	Fastighetskatt	75 280	75 280
	Reparationer & underhåll	308 661	218 975
	OVK	119 609	0
	Övriga driftkostnader	76 895	71 917
	Summa driftkostnader	1 964 750	1 791 004

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	109 018	104 109
	Revisionsarvode	16 197	15 288
	Serviceavgift till brf-organisation	7 520	7 080
	Övriga externa kostnader	46 527	35 784
	Summa övriga externa kostnader	179 262	162 261

Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	125 534	116 871
	Lön	7 000	0
	Arbetsgivaravgifter	35 306	35 982
	Summa personalkostnader	167 840	152 853



NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	360 987 789	360 987 789
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 987 789	360 987 789
	Ingående avskrivningar	-6 616 604	-4 852 819
	Årets avskrivningar	-1 763 785	-1 763 785
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 380 389	-6 616 604
	Utgående redovisat värde	352 607 400	354 371 185
	Redovisat värde byggnader	204 123 864	205 887 649
	Redovisat värde mark	148 483 536	148 483 536
	Summa redovisat värde	352 607 400	354 371 185
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	248 528 000	248 528 000
	varav byggnader:	149 000 000	149 000 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	523 728	303 159
	Inköp	119 394	220 569
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	643 122	523 728
	Ingående avskrivningar	-116 222	-47 647
	Årets avskrivningar	-79 753	-68 575
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 975	-116 222
	Utgående redovisat värde	447 147	407 506
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Uppl intäkt varmvatten	38 300	39 547
	Förutbetald försäkringspremie	81 468	5 338
	IT-kommunikation & TV	37 678	37 915
	Ekonomisk förvaltning	0	25 965
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	0	7 220
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 446	115 985

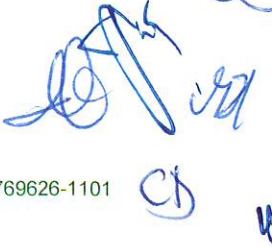
NOTER

Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
	Fonder		
	Multi A15 A1	1 200 000	700 000
	Multi A 25 A1	1 029 591	379 323
	Summa övriga kortfristiga placeringar	2 229 591	1 079 323

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	5 040 000	7 616 000
	Amortering efter 5 år	36 187 500	55 685 000
	Summa långfristiga skulder	41 227 500	63 301 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea hypotek AB	2021-02-17	1,77	0	20 813 500
Nordea hypotek AB	2023-04-24	2,31	616 000	21 674 000
Stadshypotek AB	2024-03-01	1,15	644 000	20 813 500
Summa			1 260 000	63 301 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				-1 260 000
Lån för villkorsändring under 2021				-20 813 500
Summa långfristiga skulder				41 227 500

Not 11	Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Momsskuld	6 984	2 336
	Skatt och sociala avgifter	39 865	0
	Övriga skulder	5 334	0
	Summa övriga skulder	52 183	2 336

EO

 CS
 u

NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	439 538	462 967
	Uppl revisionsarvode	15 000	15 000
	Uppl räntekostnad	104 439	110 069
	Uppl fjärrvärme	39 544	37 091
	Uppl fastighetsel	33 566	31 489
	Övriga upplupna kostnader	69 540	13 095
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	701 627	669 711

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Företagsinteckningar	72 345 000	72 345 000
	Summa ställda säkerheter	72 345 000	72 345 000

Göteborg den 2021- 07-01

Carl Därnemyr



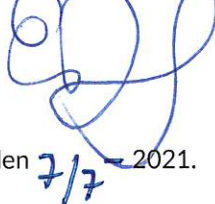
Tina Carlsson Frostkling



Johan Sjölander



Evalotta Duneskog



Mikael Holmqvist

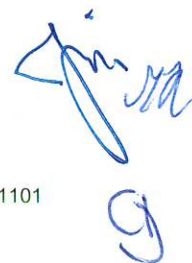


Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/7 - 2021.

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbyggaren
organisationsnummer 769626-1101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren för räkenskapsåret 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skeppsbyggaren för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 7 juli 2021

Deloitte AB



Jonas Lindgren
Auktoriserad Revisor