

**Årsredovisning  
för räkenskapsåret 2018**

**Brf Skeppsklockan**

**Org nr 769630-6146**

Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146

Styrelsen för Brf Skeppsklockan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### 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 Malmö kommun.

#### Föreningens fastighet/tomträtt

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

I föreningen finns tre flerbostadshus i 3-4 våningar med totalt 47 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 302 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 35 garageplatser och 2 öppna parkeringsplatser. Garage och parkeringsplatser ingår i gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Galjonen på Limhamn.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra och ingår i gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Galjonen på Limhamn.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Buteljen 5 (Brf Galjonen på Limhamn). Gemensamhetsanläggning ga:2 omfattar körväg. Gemensamhetsanläggning ga:3 omfattar innergård, förgårdsmark, gångytor, planteringar, dagvattenledningar, belysning, underjordiskt garage inkl tekniska anordningar, miljöhus och övernattningslägenhet.

Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146

#### *Väsentliga servitut*

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

Malmö kommun äger rätt att nyttja föreningens fastighet för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning. Belysningen kan anordnas genom infästning i vägg och i stolpe på föreningens fastighet. Kommunens rättighet skall säkerställas genom servitut i enlighet med senare upprättade separata överenskommelser.  
Servitut till förmån för Buteljen 5 för el-och VA-ledning samt fiber över fastigheten.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med stadgarna beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/kvm boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Föreningens skattemässiga status*

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

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna har åsattas värdeår 2017.

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

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) uppgått till i genomsnitt ca 671 kr/kvm.

#### *Förvaltning*

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning avseende tekniska installationer (via Örehus Förvaltning). Avtalet gäller till 2019-10-07. Företaget har även tecknat avtal med Städexperten Fastighetsservice AB omfattande fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel och trappstädning. Avtalet gäller från 2018-01-01 och förlängs automatiskt med ett år åt gången med tre månaders uppsägningstid.

Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146

Föreningen har tecknat löpande avtal med Lars Hansson angående snöröjning med 6 månaders uppsägningsd.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 36 000 kronor per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet upphörde 2018-12-31. Ny förvaltare är HSB vilket gäller till 2021-12-31 med 6 månaders uppsägning.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Fastighetslån*

Under året har föreningen amorterat 944 000 kronor (0 kronor). Föreningens fastighetslån är placerade i SEB till villkor som framgår av not nummer 9.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 150 450 000 kronor.

Under året har 2 (3) bostadsrätter överlåts.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	74
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	70

#### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 april 2018 haft följande sammansättning:

Wictor Magnusson Broder	Ledamot	Ordförande
Sylwia Eriksson	Ledamot	
Lars Erik Svensson	Ledamot	
Per Lyzell	Ledamot	
Katrin Grahn	Ledamot	
Lars Holmqvist	Suppleant	
André Holmqvist	Suppleant	
Rosita Svensson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Ellsabeth Moberg Dahlgren, Kim Hansson, Kjell Johannesson, Kjell Eriksson samt Annette Svingstedt.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 6 (4) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146

*Revisorer*

Deloitte AB  
Huvudansvarig Anders Linné, ordinarie

Deloitte AB  
Sara Andersson, suppleant

Valberedning  
Anders Niklasson Sammankallande  
Mats Heide  
Britta Wikström

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 september 2018.

**Flerårsöversikt, tkr**

	2018	2017
Resultat enligt resultaträkningen	184	55
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	<u>875</u>	<u>0</u>
Resultat exkl avskrivningar	1 059	55
Årets amorteringar	- <u>944</u>	<u>0</u>
Årets likvidöverskott	115	55

**Nyckeltal**

	2018	2017
Nettoomsättning tkr	2 426	401
Resultat efter finansiella poster tkr	184	55
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea kr	45 298	45 563
Lån per kvm boarea kr	11 343	11 629
Genomsnittlig skuldränta %	1,5	1,5
Fastighetens belåningsgrad %	25,0	25,5
Soliditet %	75	74

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146

**Förändringar i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	67 010 000	45 040 000	0	0	55 022
Disposition av föregående års resultat			99 000	- 43 978	-55 022
Årets resultat					183 670
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>67 010 000</b>	<b>45 040 000</b>	<b>99 000</b>	<b>-43 978</b>	<b>183 670</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstimmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 43 978
Årets resultat	183 670
	<u>139 692</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenligt reservering	146 760
Balanseras i ny räkning	<u>-7 068</u>
	139 692

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning och resultaträkning samt tilläggsupplysningar.

Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>180101</b>	<b>170101</b>
		<b>-181231</b>	<b>-171231</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 425 995	400 611
Övriga rörelseintäkter	3	194 518	33 494
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 620 513</b>	<b>434 105</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-645 106	-67 610
Övriga externa kostnader	5	-251 195	-193 869
Personalkostnader	1	-88 112	-13 970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-874 750	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 859 163</b>	<b>-275 449</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>761 350</b>	<b>158 656</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 692	-103 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-577 680</b>	<b>-103 634</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>183 670</b>	<b>55 022</b>

2017: Intäkter och kostnader har redovisats från och med kvartal 4.

Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	181231	171231
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	6	149 575 250	150 450 000
Summa materiella anläggningstillgångar		149 575 250	150 450 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>149 575 250</b>	<b>150 450 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	7	131 210	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	58 880	77 707
Summa kortfristiga fordringar		190 090	77 707
Kassa och bank		546 994	636 769
Summa omsättningstillgångar		737 084	714 476
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>150 312 334</b>	<b>151 164 476</b>



Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>181231</b>	<b>171231</b>
<b>Eget Kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		112 050 000	112 050 000
Yttre fond		99 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>112 149 000</b>	<b>112 050 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-43 978	0
Årets resultat		183 670	55 022
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>139 692</b>	<b>55 022</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>112 288 692</b>	<b>112 105 022</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	36 512 000	37 460 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 512 000</b>	<b>37 460 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	944 000	940 000
Leverantörsskulder		90 069	24 774
Skatteskuld		161 250	131 200
Övriga skulder	10	5 548	156 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	310 775	346 923
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 511 642</b>	<b>1 599 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>150 312 334</b>	<b>151 164 476</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### 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. Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2017 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

##### Avskrivningsprincip

Byggnaderna skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivning påbörjas efter avräkningstidpunkten dvs 1 januari 2018.

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

##### Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

##### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

##### Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda. Ersättning till styrelsen har utgått med 67 619 (10 630) kronor och kostnad för sociala avgifter 20 493 (3 340) kronor, totalt 88 112 (13 970) kr.

Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter bostäder	2 090 372	346 411
Årsavgifter garage och MC plats	335 623	54 200
	<b>2 425 995</b>	<b>400 611</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kabel-TV	124 080	20 577
Varmvatten	52 402	12 917
Gästlägenhet m.m.	18 036	0
	<b>194 518</b>	<b>33 494</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
El	134 164	36 986
Värme	178 418	0
Vatten och avlopp	64 181	17 821
Sophämtning	19 417	12 803
Renhållning och städning	16 506	0
Teknisk förvaltning	70 973	0
Egain	17 584	0
GA kostnader	140 855	0
Övrigt	3 008	0
	<b>645 106</b>	<b>67 610</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	32 246	10 786
Avräkning med Entreprenören	0	146 838
Kabel-TV	122 156	14 960
Administrationskostnader	1 990	285
Fastighetsskatt	30 050	0
Ekonomisk förvaltning	27 025	0
Revisionsarvode	5 125	21 000
Konsultarvode	11 591	0
Förvaltningskostnad	18 307	0
Övriga fastighetskostnader	2 705	0
	<b>251 195</b>	<b>193 869</b>

<b>Not 6 Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Vid årets början	114 939 000	0
Omklassificering	-9 969 000	33 489 000
Årets anskaffning	0	81 450 000
	<b>104 970 000</b>	<b>114 939 000</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnad		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-874 750	0
	<b>-874 750</b>	<b>0</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Vid årets början	35 511 000	0
Omklassificering	9 969 000	35 511 000
	<b>45 480 000</b>	<b>35 511 000</b>
Bokfört restvärde	<b>149 575 250</b>	<b>150 450 000</b>
Taxeringsvärde byggnad	60 005 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	20 400 000
Taxeringsvärde totalt	<b>86 005 000</b>	<b>32 800 000</b>
<b>Not 7 Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fordran entreprenör	0	114 590
Skattekonto	131 210	0
	<b>131 210</b>	<b>114 590</b>
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetald försäkring	21 872	21 310
Upplupen varmvatten	24 031	12 917
Upplupet Triple Play	0	30 503
Upplupet E-gain	12 977	12 977
	<b>58 880</b>	<b>77 707</b>

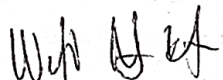
Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146


<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	3 776 000	3 760 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	32 736 000	33 700 000
	<b>36 512 000</b>	<b>37 460 000</b>
1 SEB, ränta 1,03 % (0,35), bundet till 2021-11-28 (2018-11-28)	7 584 000	8 400 000
2 SEB, ränta 1,36 %, bundet till 2022-11-28	9 936 000	10 000 000
3 SEB, ränta 1,96 %, bundet till 2025-11-28	19 936 000	20 000 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-944 000	-940 000
	<b>36 512 000</b>	<b>37 460 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	38 400 000	38 400 000
<b>Not 10 Övriga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Personalens källskatt	0	8 995
Skuld entreprenör	0	147 562
Övriga skulder	5 548	0
	<b>5 548</b>	<b>156 557</b>

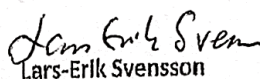
Brf Skeppsklockan  
Org nr 769630-6146

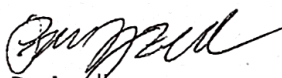
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	162 731	197 038
Upplupet styrelsearvode	58 250	10 630
Upplupna sociala avgifter	18 302	10 410
Upplupna räntor	7 343	46 728
Upplupen el och fjärrvärme	30 245	15 369
Upplupen revision	15 000	21 000
Upplupet Tripple Play	0	45 463
Upplupet GA	17 716	0
Övrigt	1 188	285
	<b>310 775</b>	<b>346 923</b>

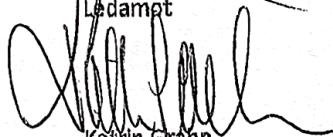
Malmö 2019 - 04 - 25

  
Victor Magnusson Broder  
Ordförande

  
Sylvia Eriksson  
Ledamot

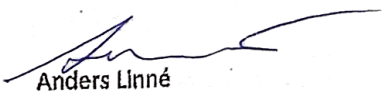
  
Lars-Erik Svensson  
Ledamot

  
Per Lyzell  
Ledamot

  
Katrin Grann  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Deloitte AB

9 maj 2019

  
Anders Linné  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skeppsklockan  
organisationsnummer 769630-6146

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skeppsklockan för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 huruvida 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 revisionsd 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 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 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skeppsklockan för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Umeå den 9 maj 2019

Deloitte AB



Anders Linné  
Auktoriserad revisor