



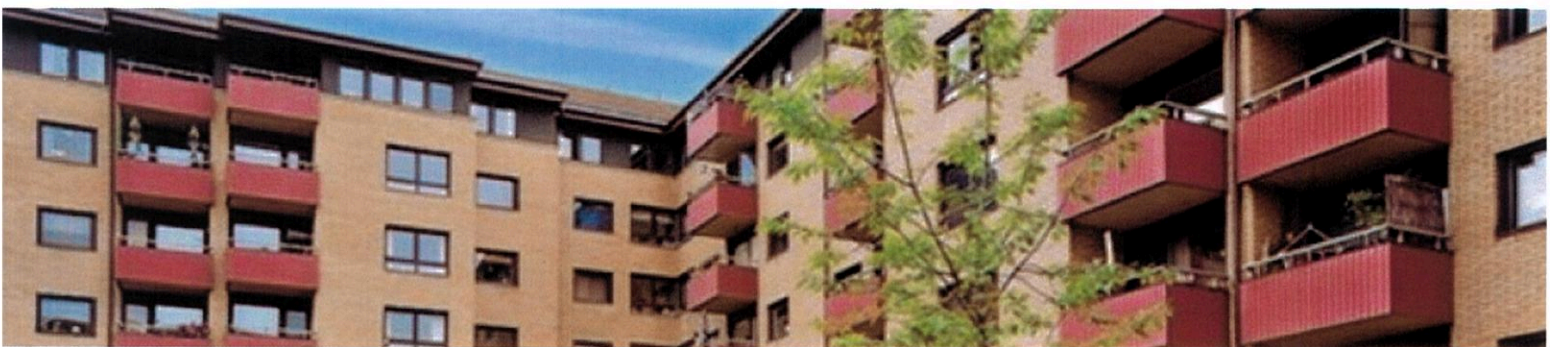
Brf Skonaren på Masthugget 6:18 Org Nr. 769608-9437

Styrelsen för
Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Org. nr: 769608-9437

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01 - 2018.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsförening Skonaren på Masthugget 6:18

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen brf Skonaren på Masthugget är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Långgatornas garagesamfällighet. Föreningens andel är 33,3 procent. Samfälligheten förvaltar garage.
Fakta om vår fastighet

Föreningen har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Masthugget 6:18	2003	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten byggdes 1979 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta enligt taxeringsbeskedet är 16 076 kvadratmeter, varav 11 384 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4 692 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 155 lägenheter med bostadsrätt samt 12 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

I fastigheten finns en gemensamhetsanläggning för garage Masthugget GA:6.

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2014. Underhållsplanen uppdateras årligen.



Nedanstående underhåll samt investeringar har utförts eller planerats:

Utfört underhåll	År
Fönsterbyte	2016
Ny underhållsplan	2014
Spolning avlopssystem	2014
Fibernätinstallation	2013
Ventilation lokaler	2013
Fönsterrenovering	2012
Termostatbyte	2012
Spolning värmesystem	2011
Byte av pumpar värmesystem	2011
Ny undercentral värmesystem	2011
Installation säkerhetsdörrar	2011
Ombyggnation av sopsystem	2009-2010
Omläggning av tak	2007-2008
Ombyggnad av gård	2007-2009
Rörstambyte	2006-2008

Förvaltning	
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Itux
Vaktmästartjänster	HSB
Underhåll Tvättmaskiner	HSB
Värme/vatten/ventilation	HSB
Lokalvård	HSB
Administration ek. hyror avg.	HSB
Gatustädning	GBG stad

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret sänktes årsavgifterna med 10 % och uppgick därefter i genomsnitt till 527 kr/m². Efter räkenskapsåret lämnades årsavgifterna oförändrade.

Föreningen har under 2018 installerat internet 1000/1000 till alla medlemmar. Detta ingår för alla medlemmar gratis.

Föreningen amorterade två miljoner på sina lån.

Underhållsplanen uppdateras årligen och föreningen har god ekonomi för att klara det underhåll som underhållsplanen kräver.

Två av föreningens lägenheter har under 2018 ombildats till bostadsrätter, vilket gett ett tillskott till föreningens kassa på 7 180 000 kr. Föreningen har ytterligare 12 lägenheter som i dagsläget hyrs ut och organisationen

Fastighetsägarna hjälper oss från 2018 i hyresförhandlingar med hyresgäsföreningen. En av de återstående tolv hyreslägenheterna kommer ombildas under 2019.

CA

Våren 2018 beställdes en större städning av trapphus med "diamantputsning" av trapphusgolv.

Sensommar 2018 ordnades gårdsfest för alla medlemmar med frågesport, mat och dryck. Detta återkommer 2019 när vår byggnad fyller 40 år.

Styrelsen har under 2018 också arbetat aktivt med att minska och få bort olovlig andrahandsuthyrning.

Balkonggruppen som bildades 2013, har tillsammans med styrelsen fortsatt arbetet och processen med tillbyggnad av balkonger. Byggstart efter sommaren 2019 och färdigställande under 2020.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) med åtgärdsplan initierades under 2018 och väntas bli klart under 2019.

Föreningen har bytt ut ytterligare två (två återstår) av de gamla torktumlarna till de av energisnålare modell. Återbetalningstiden är ca 2-3 år tack vare den lägre energiförbrukningen, därefter ger det en årlig avkastning på 8% på investerat kapital under den förväntade livslängden på 10-15 år.

Grind mot "Mellangården" vid port 35 har bytts ut till automatisk öppnare för att dämpa ljud och vibrationer.

Styrelsen har arbetat med bla övervakningskameror i återvinningsrummet för att minska kostnader med tilläggsavgifter från Renova på avfall som EJ får lämnas i våra återvinningskärl.

Styrelsen har arbetat med att bygga ut vårt återvinningsrum för att öka kapaciteten. Ombyggnad beräknas vara klar 2019.

Under 2018 påbörjades arbetet med att ta fram en plan för efterfrågad "minipark" med odling på taket till minihotellet och dagiset för våra medlemmar.

Styrelsen har tillsammans med Brf Jakten bildat en gemensam samfällighetsförening för underhåll av mellangården. Nu väntar vi bara på att lantmäteriets registrering skall bli klar.

Styrelsen har långsiktigt arbetat med att bygga bort arkaderna mot Andra Långgatan och Värmlandsgatan. Just nu inväntar vi stadsbyggnadskontorets planarbete.

Innan det långsiktiga arkadprojektet är i hamn arbetar styrelsen med att bygga ut inskjutna dörrposter på Andra Långgatan. Bygglov är beviljat och styrelsen tar nu in offert på ombyggnation. Detta beräknas vara klart 2019.

Hemsidan har uppdaterats med bl.a. tydligare information för mäklare om föreningen samt mer uppdaterad info om vad som är på gång i föreningen.



MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2018.

Föreningen hade vid årets slut 210 (208) medlemmar.
Under året har 14 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Anette Meijer	ordförande
Maud Wibäck	ledamot
Fredrik Österlin	ledamot
David Nordström	ledamot
Ola Abrahamsson	ledamot
Helen Ebrahimi	ledamot
Mathias Borglin	suppleant
Simon Semelin	suppleant
Florina Lachmann	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma
är: Florina Lachmann, och Ola Abrahamsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisor har varit Anna Christiansson KPMG samt föreningsrevisor Lena
Lundmark.

Valberedning har varit Ann Andersson, Jessica Yngvesson, Karin Lidbaum
vald av stämman.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	13 714	14 024	13 782	13 655	13 526
Resultat efter finansiella poster	3 392	3 951	-9 577	3 000	2 780
Balansomslutning, tkr	214 891	212 827	210 876	218 966	215 132
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	527	585	585	585	585
Hyror hyresrätter kr per kvm	1 030	1 033	1 033	1 033	1 033
Underhållsfond	3 356	390	10 343	7 750	4 962
Soliditet i %	47	46	46	47	47
Belåning kr/m ² total yta	6 780	6 905	6 905	6 905	6 905
Elkostnad kr/m ² totalyta	37	29	29	27	29
Värmekostnad kr/m ² totalyta	88	87	94	87	86
Vattenkostnad kr/m ² totalyta	23	23	28	25	23
Kapitalkostnad kr/m ² totalyta	77	129	103	196	219

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	80 109 758	0	0	80 109 758
Upplåtelseavgifter	12 345 468	0	0	12 345 468
Fond för yttre underhåll	390 457	2 965 611	0	3 356 068
S:a bundet eget kapital	92 845 683	2 965 611	0	95 811 294
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 086 611	985 874	0	2 072 485
Årets resultat	3 951 485	-3 951 485	3 392 072	3 392 072
S:a ansamlad vinst/förlust	5 038 096	-2 965 611	3 392 072	5 464 557
S:a eget kapital	97 883 779	0	3 392 072	101 275 851

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 072 485
Årets resultat	<u>3 392 072</u>
	5 464 557

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 481 289
Avsättning till underhållsfond enligt plan	1 700 000
Extra avsättning till underhållsfond	2 000 000
Balanserat resultat	<u>3 245 846</u>
	5 464 557 

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 713 768	14 023 932
Övriga rörelseintäkter	Not 2	546 962	56 304
Summa rörelseintäkter		14 260 730	14 080 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 587 971	-4 826 696
Underhållskostnader	Not 4	-1 481 289	-734 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-714 337	-677 356
Personalkostnader	Not 6	-336 117	-313 924
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 512 306	-1 519 906
Summa rörelsekostnader		-9 632 020	-8 072 271
Rörelseresultat		4 628 710	6 007 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 770	9 535
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 245 408	-2 066 014
Summa finansiella poster		-1 236 638	-2 056 479
Årets resultat	Not 10	3 392 072	3 951 485

Brf Skonaren på Masthugget 6:18**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 196 714 022 198 208 523

Inventarier

Not 12 53 389 71 194

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 591 518 353 431

197 358 929 198 633 148

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

197 363 929 198 638 148**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 29 508 26 891

Övriga fordringar

Not 16 9 938 249 8 001 100

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 800 458 545 246

10 768 215 8 573 237

Kortfristiga placeringar

Not 18 4 950 000 4 950 000

Kassa och bank

1 809 091 665 271

Summa omsättningstillgångar

17 527 307 14 188 508**Summa tillgångar****214 891 236 212 826 656**

✓

Brf Skonaren på Masthugget 6:18**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

92 455 226

92 455 226

Underhållsfond

3 356 068

390 457

95 811 294

92 845 683

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 072 485

1 086 611

Årets resultat

3 392 072

3 951 485

5 464 557

5 038 096

Summa eget kapital

101 275 851**97 883 779****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

104 000 000

109 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

5 000 000

2 000 000

Leverantörsskulder

714 578

534 703

Skatteskulder

36 159

56 309

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

1 706 153

1 045 599

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

2 158 495

2 306 266

9 615 385

5 942 877

Summa skulder

113 615 385**114 942 877****Summa Eget kapital och skulder****214 891 236****212 826 656***est*

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 677 985 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 658 099	6 116 928
	Hyror Lokaler	6 881 863	6 630 933
	Hyror Bostäder	923 902	1 006 116
	Övriga intäkter	249 904	269 955
		13 713 768	14 023 932
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter*	546 962	56 304
varav	Försäkringsersättning	244 186	0
	Ersättning Brf Jakten	262 175	0
	Återbäring länsförsäkringar	23 256	40 640
	Övrigt	17 345	15 664
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	930 414	685 772
	Reparationer	955 613	564 402
	El	596 601	469 273
	Uppvärmning	1 410 832	1 390 932
	Vatten	372 296	367 284
	Sophämtning	519 045	459 212
	Övriga avgifter (försäkring, KabelTv)	215 858	212 288
	Förvaltningsarvoden	207 720	196 626
	Övriga driftskostnader	379 592	480 906
		5 587 971	4 826 696
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	473 192
	Ventilation (OVK samt åtgärder)	1 050 556	208 545
	Lekplats	130 000	0
	Styr och övervakning	0	4 374
	Utrustning tvättstugor	300 734	48 278
		1 481 289	734 389
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	668 329	664 655
	Medlemsavgifter	7 894	2 016
	Övriga externa kostnader	38 114	10 685
		714 337	677 356

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	245 875	233 875
	Revisorsarvode	7 000	7 000
	Löner och andra ersättningar	6 000	2 300
	Sociala kostnader	77 242	65 820
	Övriga personalkostnader	0	4 929
		336 117	313 924
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 494 501	1 494 501
	Inventarier	17 805	25 405
		1 512 306	1 519 906
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	285
	Övriga ränteintäkter	8 770	9 250
		8 770	9 535
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 240 472	2 058 321
	Räntekostnader kortfristiga skulder	561	3 726
	Övriga finansiella kostnader	4 375	3 967
		1 245 408	2 066 014
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	3 392 072	3 951 485
	Förslag till avsättning underhållsfond	-1 700 000	-1 700 000
	Extra avsättning till underhållsfond	-2 000 000	-2 000 000
	Förslag till disposition underhållsfond	1 481 289	734 389
	Resultat efter underhållspåverkan	1 173 361	985 874

CCT

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	171 774 423	171 774 423
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 774 423	171 774 423
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 447 284	-14 952 783
Årets avskrivningar	-1 494 501	-1 494 501
Utgående avskrivningar	-17 941 785	-16 447 284
Bokfört värde byggnader	153 832 639	155 327 140
Bokfört värde mark	42 881 383	42 881 383
Bokfört värde byggnader och mark	196 714 022	198 208 523
Taxeringsvärde för Masthugget 6:18 samt Masthugget g:a 6		
Byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
Byggnad - lokaler	34 915 000	34 915 000
	147 915 000	147 915 000
Mark - bostäder	142 000 000	142 000 000
Mark - lokaler	12 200 000	12 200 000
	154 200 000	154 200 000
Taxeringsvärde totalt	302 115 000	302 115 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	363 583	363 583
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	363 583	363 583
Ingående avskrivningar	-292 389	-266 984
Årets avskrivningar	-17 805	-25 405
Utgående avskrivningar	-310 194	-292 389
Bokfört värde	53 389	71 194
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Byggnation av nya balkonger	591 518	353 431
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Insats bostadsrätterna	5 000	5 000



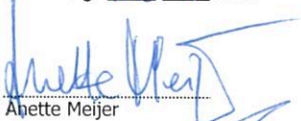
Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		8 083	28		
Övriga kundfordringar		21 425	26 863		
		29 508	26 891		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		9 869 840	7 998 825		
Skattekonto		66 134	0		
Övrigt		2 275	2 275		
		9 938 249	8 001 100		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		376 901	364 617		
Upplupna intäkter		423 557	180 629		
		800 458	545 246		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-12-01	2019-02-28	3 mån	0,15%	2 000 000
HSB Göteborg	2018-12-01	2019-02-28	3 mån	0,15%	450 000
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-02-28	3 mån	0,15%	2 500 000
					4 950 000
Fastränteplacering				4 950 000	4 950 000
				4 950 000	4 950 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788755429	1,32%	2021-01-13	37 000 000	0
Nordea	39788814980	0,49%	2019-02-01	32 000 000	2 000 000
Nordea	39788815014	0,60%	2019-02-01	3 000 000	3 000 000
Nordea	39788818161	1,35%	2022-01-19	37 000 000	0
				109 000 000	5 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					104 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					84 000 000
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				131 000 000	131 000 000

Brf Skonaren på Masthugget 6:18

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	5 000 000	2 000 000
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	21 000	19 496
Arbetsgivaravgifter	21 241	19 199
Mervärdesskatt	225 526	286 413
Övriga kortfristiga skulder	1 438 385	720 490
	1 706 153	1 045 599
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	248 019	140 883
Övriga upplupna kostnader	527 265	670 775
Förutbetalda hyror och avgifter	1 383 211	1 494 608
	2 158 495	2 306 266

Göteborg 26/4 2019



Ahette Meijer



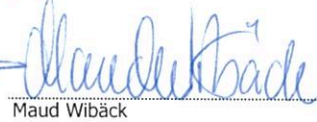
David Nordström



Fredrik Osterlin



Helen Ebrahimi



Maud Wibäck

Vår revisionsberättelse har 30-4-2019 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lena Lundmark
Av föreningen vald revisor

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skonaren på Masthugget 6:18, org. nr 769608-9437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skonaren på Masthugget 6:18 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 utvärderar, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Skonaren på Masthugget 6:18 för år 2018 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande 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 försumelse 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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.

Göteborg den 30 april 2019

KPMG AB



Lena Lundmark
Förtroendevald revisor



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

