

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden**

769607-3522

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Verksamheten**

### **Allmänt om verksamheten**

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-07-11 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-17

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-04-26

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-06-05 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Lars Forsman	ledamot
Lars Hultgren	ledamot
Maria Furuwidh	ledamot
Anette Zackariasson	ledamot
Bertil Mebius-Schröder	ledamot
Anette Ruster	suppleant
Eldin Dervisoski	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit tio protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

### **Revisorer**

Baker Tilly EMK KB

### **Valberedning**

Sofia Löfstrand	sammankallande
Radomir Galajda	
Ozana Dumitrascu	
Marianne Andreasson	

LF M

### **Fastigheten**

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Sannegården 28:32 i Göteborgs kommun. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus i sju våningar omfattande 59 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 4.586 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

### Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningarna Sannegården ga:2, Sannegården ga:4 och Sannegården ga:10. Gemensamhetsanläggningarna avser kaj och tillhörande bryggor, förankringsanordningar för kajen, ytterbelysning, förbindelse mellan kajer och lokalgata (Styrfarten), park, dagvattenledningar med brunnar, kommunikationsytor, planteringar, närparkering, sopsugsanläggning, sopsugterminal med ledningar. Dessa anläggningar förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen har en andel på 10% i gemensamhetsanläggningen Sköljestensgränden samfällighetsförening. Föreningen förvaltar ett parkeringsdäck samt markparkeringar i närområdet.

Gemensamhetsanläggning ga:21 har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheten Sannegården 28:13-s gemensamma behov av parkeringsplatser och soprum. Under gården på fastigheten Sannegården 28:13 finns parkeringsdäck innehållande 60 p-platser för de två fastigheterna gemensamt.

<b>Lägenhetsfördelning</b>	<b>Lägenhetstyp</b>	<b>Antal</b>
	1 rok	7
	2 rok	36
	3 rok	8
	4 rok	8

### **Föreningens ekonomi**

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB

LF



<b>Årets in- och utbetalningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>3 818 644</b>	<b>3 714 479</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	3 315 477	3 555 656
Finansiella intäkter	0	0
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	0	0
	<b>3 315 477</b>	<b>3 555 656</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 880 368	1 812 303
Räntekostnader/finansiella kostnader	579 807	1 152 824
Anskaffning anläggningstillgångar	0	100 000
Förändring kortfristiga fordringar	46 172	85 405
Förändring kortfristiga skulder	157 644	27 679
Amortering av föreningens lån	136 640	273 280
	<b>2 800 631</b>	<b>3 451 491</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>514 846</b>	<b>104 165</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>4 333 490</b>	<b>3 818 644</b>

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen äger tillsammans med Brf Fyrtornen gemensamhetsanläggningen GA:21. Gemensamhetsanläggningen består till största delen av varmgaraget samt utrymme för sophantering. Diskussioner har förts mellan föreningarna i syfte att förtydliga och förbättra samarbetet vad gäller beslutsprocesser, underhållsrutiner samt den ekonomiska redovisningen. Resultatet av diskussionerna blev att bilda en samfällighetsförening för GA:21 och att en ansökan om detta skall lämnas in till Lantmäteriet.

Detaljplanen för Celsiusgatan antogs av kommunfullmäktige den 17 maj 2018. Våra synpunkter har inte beaktats i den godkända detaljplanen, varför föreningen har överklagat beslutet till Mark- och miljödomstolen.

Fastighetens entréportar och fasadplåtarna på norra gaveln har tvättats och målats om. Beslut om eventuellt byte av entréportar har skjutits på framtiden.

En översyn av fastighetens samtliga balkongräcken har genomförts till följd av att en bult till ett balkongräcke inte var fullt åtdragen.

Ett förtjänstfullt frivilligarbete har utförts för att hålla föreningens rabatter och entréer med vacker och säsongsanpassad växtlighet.

Föreningens ekonomi har under året varit stabil och ingen månadsavgift utdebiterades för december. Inga avgiftshöjningar är planerade för 2019.

LF 4

#### Verksamhet under det kommande året

I enlighet med svensk lag har en ny energideklaration upprättats för fastigheten. Resultatet har som föreskrivits anslagits på informationstavlor i trappuppgångarna.

Utrustningen för kameraövervakningen i varmgaraget har uppgraderats.

En utredning har startats om att ersätta den analoga kabel TVn med digital TV samt att uppgradera överföringshastigheten i fibernätet. Förhoppningen är att föreningen kan teckna ett bättre avtal med Telenor med oförändrad prisnivå.

Styrelsen följer aktivt och engagerat utvecklingen inom solenergi och solceller. När tekniska och ekonomiska förutsättningar bedöms föreligga är avsikten att initiera aktiviteter som drar nytta av denna teknik och därigenom gynna både miljö och boende.

Inom ramen för styrelsens uppdrag bearbetas olika idéer kring möjligheter att göra vårt uterum ännu snyggare och mera attraktivt. Förslag som diskuterats är ytterligare växtlighet, vackrare stensättning och tydligare presentation av entrénummer.

#### **Medlemsinformation**

Samtliga 59 bostadsrätter var upplåtna till 92 medlemmar vid verksamhetsårets ingång och 91 medlemmar vid årets utgång.

Under året har 8 (9) överlåtelse ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	3 315	3 556	3 530	3 244
Resultat efter finansiella poster tkr	82	-173	-133	-426
Soliditet (%)	64,64	64,44	64,33	64,14
Lån / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	8 349	8 379	8 438	8 498
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,51	3,00	3,00	3,00
Genomsnittlig årsavgift / m <sup>2</sup> kr	673	673	673	673
Elkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	13	12	12	12
Värmekostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	100	94	100	89
Vattenkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	21	21	23	24

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

LF 9



### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 679 000	1 288 000	1 494 650	2 222 990	-173 217	71 511 423
Disposition av föregående års resultat:			116 000	-289 217	173 217	0
Årets resultat					81 556	81 556
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 679 000</b>	<b>1 288 000</b>	<b>1 610 650</b>	<b>1 933 773</b>	<b>81 556</b>	<b>71 592 979</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 933 773
årets vinst	81 556
	<b>2 015 329</b>

disponeras så att till underhållsfonden avsätts	116 000
i ny räkning överföres	1 899 329
	<b>2 015 329</b>

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

LF 13

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 192 712	3 451 625
Övriga rörelseintäkter	3	122 765	104 031
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 315 477</b>	<b>3 555 656</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-589 171	-586 972
Driftskostnader	5	-1 025 513	-968 921
Förvaltningskostnader	6	-152 449	-145 014
Personalkostnader	7	-113 235	-111 396
Avskrivningar		-773 746	-763 746
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 654 114</b>	<b>-2 576 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>661 363</b>	<b>979 607</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-579 807	-1 152 824
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-579 807</b>	<b>-1 152 824</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>81 556</b>	<b>-173 217</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>81 556</b>	<b>-173 217</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>81 556</b>	<b>-173 217</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	105 659 643	106 388 810
Maskiner och inventarier	9	427 473	472 052
Konst	10	123 750	123 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 210 866</b>	<b>106 984 612</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 210 866</b>	<b>106 984 612</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 138	4 159
Övriga fordringar		148 463	94 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 813	63 707
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>208 414</b>	<b>162 242</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 333 490	3 818 644
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 333 490</b>	<b>3 818 644</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 541 904</b>	<b>3 980 886</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 752 770</b>	<b>110 965 498</b>

df m



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		67 967 000	67 967 000
Underhållsfond		1 610 650	1 494 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 577 650</b>	<b>69 461 650</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 933 773	2 222 990
Årets resultat		81 556	-173 217
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 015 329</b>	<b>2 049 773</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 592 979</b>	<b>71 511 423</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	38 287 729	38 151 089
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 287 729</b>	<b>38 151 089</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	0	273 280
Leverantörsskulder		57 853	57 742
Skatteskulder		169 268	166 204
Övriga skulder		338 842	97 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	306 099	708 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>872 062</b>	<b>1 302 986</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 752 770</b>	<b>110 965 498</b>

LF 17

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Maskiner och inventarier	20 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	2 829 962	3 087 231
Hysesintäkt förråd	12 000	11 800
Hysesintäkter garage och parkering	350 750	352 593
	<b>3 192 712</b>	<b>3 451 624</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	10 170	8 408
Pantsättningsavgifter	5 866	5 799
Intäkter GA	34 295	0
Övriga intäkter	72 434	89 824
	<b>122 765</b>	<b>104 031</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/-avgift	85 283	83 985
Fastighetsförsäkring	29 200	32 263
Reparationer fastighet	257 922	277 155
Underhåll fastighet	53 310	58 438
Fastighetsskötsel	124 526	123 300
Jourkostnader	10 783	0
Väghållning/snörojning	28 147	11 831
	<b>589 171</b>	<b>586 972</b>

LF 1



### Not 5 Driftskostnader

	2018	2017
El	60 185	53 292
Fjärrvärme	457 188	433 251
Vatten/Avlopp	95 375	94 719
Sophämtning/återvinning	9 661	7 335
Kabel-TV	173 085	175 306
Samfällighetsförening	230 019	205 018
	<b>1 025 513</b>	<b>968 921</b>

### Not 6 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Port-/Hisstelefon	9 660	11 315
Revisionskostnader	29 500	21 250
Ekonomisk förvaltning	63 498	75 219
Konsultarvoden	4 451	0
Föreningsavgifter	6 060	6 060
Administrativa kostnader	39 280	31 170
	<b>152 449</b>	<b>145 014</b>

### Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2018	2017
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	91 000	89 600
Sociala kostnader	22 235	21 796
<b>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>113 235</b>	<b>111 396</b>

LFM

### Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 073 773	114 073 773
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 073 773</b>	<b>114 073 773</b>
Ingående avskrivningar	-7 684 963	-6 955 796
Årets avskrivningar	-729 167	-729 167
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 414 130</b>	<b>-7 684 963</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 659 643</b>	<b>106 388 810</b>
Taxeringsvärden byggnader	74 400 000	74 400 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	44 000 000
	<b>118 400 000</b>	<b>118 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	97 859 643	98 588 810
Bokfört värde mark	7 800 000	7 800 000
	<b>105 659 643</b>	<b>106 388 810</b>

### Not 9 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	604 003	504 003
Inköp	0	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>604 003</b>	<b>604 003</b>
Ingående avskrivningar	-131 951	-97 372
Årets avskrivningar	-44 579	-34 579
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-176 530</b>	<b>-131 951</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>427 473</b>	<b>472 052</b>

### Not 10 Konst

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 750	123 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 750</b>	<b>123 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 750</b>	<b>123 750</b>

LF 11



### Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,02	2022-03-01	38 287 729	38 424 369
			<b>38 287 729</b>	<b>38 424 369</b>

Kortfristig del av långfristig skuld			0	273 280
---	--	--	---	---------

Amortering inom 2-5 år: 0

Amortering efter 5 år: 38.287.729

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner/arvoden inklusive sociala avgifter	2 000	0
Upplupna räntekostnader	95 464	280 839
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	46 931	291 071
Upplupen elkostnad	16 368	4 700
Upplupen värmekostnad	65 874	61 754
Upplupen VA och renhållning	24 666	26 841
Revisionsarvode	22 000	20 000
Revisorsringen Sverige AB	30 583	22 583
Övriga upplupna kostnader	2 213	356
	<b>306 099</b>	<b>708 144</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

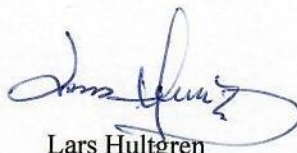
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	45 823 000	45 823 000
	<b>45 823 000</b>	<b>45 823 000</b>

df m

Göteborg 2019 - 03 - 08



Lars Forsman



Lars Hultgren



Maria Furuwidh

Anette Zakariasson

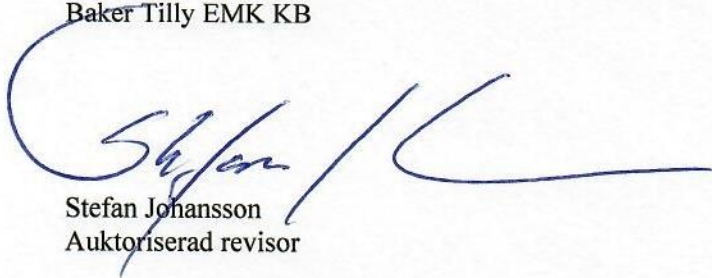


Bertil Mebius-Schröder



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 11

Baker Tilly EMK KB



Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fyrskellet på Norra Älvstranden  
Org.nr. 769607-3522

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrskellet på Norra Älvstranden för år 2018.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

### Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 11/3 2019

  
Stefan Johansson

Auktoriserad revisor