

ÅRSREDOVISNING 2019

BRF Delfinen 2

769609-5970



Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	17

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



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Delfinen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

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

Fakta om föreningen

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

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger fastigheten, byggnad och mark, med beteckningen Havsuttern 2, Malmö kommun.

Föreningens gatuadress: Friisgatan 1, 214 21 Malmö
Kapellgatan 4, 214 21 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Protector via Bostadsrätternas försäkring.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

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

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Anna Von Gegerfelt	Ordförande	2020
Cina Wikeborg	Ledamot	2020
Peter Brost	Ledamot	2020
Patrice Bourrier	Ledamot	2020
Linus Knutsson	Suppleant	2020
Anders Sommarmo	Suppleant	2020

N

Styrelsen konstituerades sig på nytt den 28 augusti, 2019 och har därefter haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Anders Sommarmo	Ordförande	2020
Cina Wikeborg	Ledamot	2020
Peter Brost	Ledamot	2020
Patrice Bourrier	Ledamot	2020
Linus Knutsson	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Ingrid Sollerhed (Ernst & Young)

Valberedning

Daniel Borrie
Magnus Jando

Förvaltning

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

Information om fastigheten

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

Fastigheten består av en byggnad med totalt 28 lägenheter. Den totala boytan uppgår till 2 895 kvm bostadsarea.
Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Lägenhetsfördelning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året avslutat renoveringen av tappvattnet, satt in nya portar och lagt nytt golv i entré på Kapellgatan. Lånen är omförhandlade och klara och föreningen fortsätter att följa den uppsatta lånestrategin för att minska risk.

På minussidan har föreningen drabbats av stopp i ett stuprör som lett till vattenskador hos två av våra medlemmar. Arbetet med att återställa pågår fortfarande, har tagit lång tid och varit mycket besvärligt för alla inblandade.

Föreningen har även tvingats byta viktörrar i hissarna då dessa varit utslitna och lett till flera avbrott. I samband med detta byte har föreningen även bytt leverantör från OTIS till Hiselektra.

Föreningen har under året upplåtit en lägenhet med bostadsrätt. Därmed är samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-14. 16 röstberättigade medlemmar och en representerades via ombud.

Föreningsaktiviteter under året

Julmingel på gården i samband med tändning av julgranen

Underhåll och underhållsplan

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

Utfört underhåll

Nya portar	2019
Nytt entrégolv Kapellgatan 4	2019
Nya namntavlor	2019
Uppgradering Internet	2019
Funktionsbesiktning EL	2019
Nya innerdörrar Hiss på Kompassgatan	2019
OVK	2019
Stuprör rensade	2019
Reparation efter vattenskador (Pågående)	2019
Kontroll av takets skick, samt mindre reparationer	2019

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd

Planerat år

Relining	2021
Dränering av grund mot gård Dränering med isodrän och fiberduk	2025
Putsade källarväggar Putslagning/målning	2027
Källargolv Målning och underhåll	2027
Dränering av grund mot gata Dränering med isodrän och fiberduk	2028

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 43 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 2 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 1% 2019-01-01 och ytterligare 2% 2020-04-01.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	606	610	604	604	604
Nettoomsättning	1 762	1 760	1 782	1 784	1 783
Årets resultat	- 519	- 259	105	321	160
Totalt eget kapital	38 301	37 139	37 398	37 293	36 972
Balansomslutning	55 290	54 185	53 843	53 822	53 491
Soliditet, %	69%	69%	69%	69%	69%
Bokfört värde, byggnader och mark	52 032	52 570	51 019	51 236	51 454
Taxeringsv.,byggnader och mark	55 000	41 000	41 000	41 000	38 000
Taxeringsvärde, byggnader	29 000	23 800	23 800	23 800	23 000
Låneskuld	16 630	16 685	16 119	16 174	16 263
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	5 744	5 854	5 656	5 675	5 706
Belåningsgrad, %	30%	41%	39%	39%	43%
Amortering under året (- nytt lån)	55	- 566	55	89	162
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,26%	1,57%	1,55%	2,06%	3,04%
Likvida medel	3 194	1 568	2 778	2 414	1 857
Likviditet, %	787%	389%	743%	602%	457%
Kassaflöde, kr/kvm	183	190	204	186	130
Avsättning yttre fond, kr/kvm	144	144	144	45	45

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån som oförhandlas efter balansdagen)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

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

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

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 735 328	1 461 699	201 105	-258 788	37 139 344
Disp. enligt stämmobeslut			-258 788	258 788	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		417 000	-417 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-510 757			-510 757
Inbetalt under året	1 680 433		510 757		1 680 433
Årets resultat				-519 186	-519 186
Belopp vid årets utgång	37 415 761	1 367 942	36 074	-519 186	38 300 591

Av medlemsinsatserna utgör 35.479.961 insats enligt ekonomisk plan och 1.935.800 upplåtelseavgifter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 35.479.961 överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-57 683
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-417 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	510 757
årets förlust	-519 186
Summa, till stämmans förfogande	-483 112

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-483 112
Summa	-483 112

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 761 672	1 759 605
Summa rörelseintäkter		1 761 672	1 759 605
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 425 842	-1 177 734
Övriga externa kostnader	4	-61 532	-9 950
Personalkostnader och arvoden	5	-50 806	-39 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-538 002	-538 002
Summa rörelsekostnader		-2 076 182	-1 765 547
Rörelseresultat		-314 510	-5 942
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 836	5 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 512	-258 067
Summa finansiella poster		-204 676	-252 846
Resultat efter finansiella poster		-519 186	-258 788
Resultat före skatt		-519 186	-258 788
Årets resultat		-519 186	-258 788

✓

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	52 031 749	52 569 751
Summa materiella anläggningstillgångar		52 031 749	52 569 751
Summa anläggningstillgångar		52 031 749	52 569 751
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 876	0
Övriga fordringar		2 041	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 242	46 804
Summa kortfristiga fordringar		64 159	47 081
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 193 791	1 567 755
Summa kassa och bank		3 193 791	1 567 755
Summa omsättningstillgångar		3 257 950	1 614 836
SUMMA TILLGÅNGAR		55 289 699	54 184 587

4

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 415 761	35 735 328
Fond för yttre underhåll		1 367 942	1 461 699
Summa bundet eget kapital		38 783 703	37 197 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 074	201 105
Årets resultat		-519 186	-258 788
Summa fritt eget kapital		-483 112	-57 683
Summa eget kapital		38 300 591	37 139 344
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 10	12 479 333	16 630 097
Summa långfristiga skulder		12 479 333	16 630 097
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 150 764	54 564
Leverantörsskulder		157 694	166 120
Skatteskulder		3 383	3 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	197 934	191 055
Summa kortfristiga skulder		4 509 775	415 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 289 699	54 184 587

1

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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

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

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2019 1.377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	1 755 037	1 739 016
Hyra bostäder hyresrätt	3 871	20 134
Intäkt överlåtelse- och panthantering	2 764	455
Summa	1 761 672	1 759 605

10

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	831 749	845 411
Löpande underhåll, se spec. nedan	83 336	60 444
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	510 757	271 879
Summa	1 425 842	1 177 734

Specifikation driftskostnader

El	63 177	58 285
Uppvärmning	324 549	357 487
Vatten & avlopp	55 137	60 218
Avfallshantering	49 767	40 484
Gångbanerrenhållning	7 230	0
Hissbesiktning	2 708	2 718
Fastighetsförsäkring	40 398	36 497
Försäkring Anticimex	9 936	10 912
Kabel-TV	28 804	28 220
Bredband	44 415	41 580
Fastighetsförvaltning enligt avtal	72 094	76 934
Fastighetsförvaltning utöver avtal	10 816	19 389
Lokalvård enligt avtal	0	6 412
Lokalvård utöver avtal	0	5 952
Kommunal fastighetsavgift bostäder	38 556	37 436
Förbrukningsinventarier	9 994	0
Förbrukningsmaterial	7 640	647
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	4 608	3 800
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	43 750	42 795
Kostnad överlåtelse- och panthantering	1 743	284
Administrativa kostnader	11 857	10 880
Medlemskap bostadsrätterna	4 570	4 480
Summa	831 749	845 410

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Bostäder	0	5 000
Installationer VA/sanitet	0	6 500
Installationer ventilation	11 485	16 092
Installationer Tele/TV/Porttelefon	20 517	0
Installationer hissar	27 827	25 131
Fastighet utvändigt, tak	18 750	0
Fastighet utvändigt, fönster	1 738	0
Markytor, planteringar	0	1 676
Reparation p.g.a. skadegörelse	3 019	6 045
Summa	83 336	60 444

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

Planerat Uh/Rep	17 375	0
Gemensamma utrymmen	37 500	0
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	1 944	148 259
Installationer VA/sanitet, stamspolning	135 813	0
Installation ventilation	0	21 413
Installationer hissar	105 000	0
Huskropp utvändigt, taksäkerhet	0	102 207
Huskropp utv. dörrar	213 125	0
Summa	510 757	271 879

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revisor.

	2019	2018
Konsultarvode	51 657	0
Extern revisor	9 875	9 950
Summa	61 532	9 950

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	38 660	30 331
Sociala avgifter	12 146	9 530
Summa	50 806	39 861

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	538 002	538 002
Summa	538 002	538 002

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

X

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden, byggnader	32 709 249	30 620 562
Årets anskaffning, byte tappvattenledningar	0	2 088 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 709 249	32 709 249
Ingående avskrivningar	-2 043 998	-1 505 996
Årets avskrivningar	-538 002	-538 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 582 000	-2 043 998
Utgående redovisat värde	30 127 249	30 665 251
Bokfört värde byggnader	30 127 249	30 665 251
Bokfört värde mark	21 904 500	21 904 500
Bokfört värde byggnader och mark	52 031 749	52 569 751
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	17 200 000
Summa	55 000 000	41 000 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Havsuttern 2
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1960 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader hiss	5 823	5 558
Förutbetald Fortnox kostnad	515	472
Förutbetald försäkring Anticimex	10 582	9 936
Förutbetalda försäkringspremier	13 926	12 546
Förutbetald Kabel-TV	7 359	7 200
Förutbetald kostnad bredband	11 340	10 395
Övriga förutbetalda kostnader	697	697
Summa	50 242	46 804

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
Summa	18 000 000	18 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,61%	3 M stibor	4 096 200	0
Stadshypotek	1,40%	2021-12-30	4 140 900	5 200
Stadshypotek	1,55%	2022-06-30	604 984	6 384
Stadshypotek	1,39%	2022-12-01	4 076 200	10 000
Stadshypotek	1,51%	2023-09-30	3 711 813	32 980
Summa			16 630 097	54 564

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 16 630 097 (16 684 661) kronor. Under räkenskapsåret har 54 564 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 12 479 333 (16 630 097) kronor.
Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 4 150 764 (54 564) kronor. På balansdagen utgör 54 564 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 16 357 277 (16 411 841) kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	34 872	30 334
Upplupna sociala avgifter	10 956	9 531
Upplupen räntekostnad	3 510	3 809
Upplupen kostnad VA	11 861	8 685
Upplupen kostnad sophämtning	5 226	5 190
Förutbetalda hyror och avgifter	121 509	123 506
Upplupen kostnad extern revision	10 000	10 000
Summa	197 934	191 055

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 2% 2020-04-01.

Malmö 2020- 04 - 14



Anders Sommarmo
Ordförande



Patrice Bourrier



Cina Wikeborg



Peter Brost

Min revisionsberättelse har lämnats 24/4 - 2020



Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Delfinen 2, 769609-5970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Delfinen 2 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 oss 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 oss 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 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.

A

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Delfinen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggsamt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 räkenskaper. 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.

Malmö den 24 april 2020

Ernst & Young AB



Ingrid Sollerhed-Fahlén
Auktoriserad revisor