

**ÅRSREDOVISNING**  
**2018**  
**Brf Östra Citadellskajen**  
**769633-0104**



**Räkenskapsåret**  
**2018-01-01 – 2018-12-31**

Innehållsförteckning	Sida
----------------------	------

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	15

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB  
Kontaktuppgift: [brf@akevo.se](mailto:brf@akevo.se)



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Östra Citadellskajen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. 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/eller lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2018-05-17 och registrerades hos Bolagsverket 2018-06-26. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-10-11.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnader och mark med beteckningen Malmö Sejen 4. Under tiden 2016-2018 har föreningens hus uppförts. Avräkning mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören ägde rum 2018-11-01 varvid föreningens egentliga verksamhet startade. Föreningen är också delägare i en samfällighetsföreningen Citadellskajen Östra. Byggnationen av denna pågick under 2016-2019 och 2019-02-04 godkändes entreprenaden.

Föreningens gatuadresser är: Argogatan 1 och Citadellsvägen 11 B i Malmö

Samfällighetsföreningen Citadellskajen Östra består av tre gemensamhetsanläggningar. En avseende garage och gård, en avseende lekutrustning på gård och en tredje avseende miljöhus. Delägare i gemensamhetsanläggningen avseende garage och gård, samt avseende lekutrustningen är tillsammans med bostadsrättsföreningen närliggande kontorsfastighet och hyresfastighet. Delägare i gemensamhetsanläggningen avseende miljöhus är tillsammans med bostadsrättsföreningen en närliggande hyresfastighet.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

### Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Eva Eriksson	Ordförande	2019
Mikael Ekman	Ledamot	2019
Josefin Rask	Ledamot	2019
Zarah Rexér	Suppleant	2019

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 1 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### Revisor

Auktoriserad revisor – KPMG. KPMG utser huvudrevisor.

### Arvode till styrelsen

Inget arvode har betalats till styrelsen. Kostnaden för styrelsens arbete ingår in kontraktssumman för uppdraget och erlägges av Skanska Sverige AB.

### Valberedning

Föreningen har inte någon valberedning.

### Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC har svarat för den tekniska förvaltningen.

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Sejen 4 med en tomtareal om 974kvm. Markköpet gjordes genom att man köpte andelarna Citadellskajen 1 ekonomisk förening som ägde marken. Den ekonomiska föreningen fusionerades sedan in i föreningen. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnad uppfördes under 2016-2018, inflyttning skedde i oktober 2018. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018. Föreningens slutliga taxeringsvärde var vid räkenskapsårets slut ännu inte fastställt.

Fastigheten består av 1 flerbostadshus med totalt 47 lägenheter. Samtliga lägenheter är vid årets slut upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 845 kvm. Det finns en uthyrningsbar lokal om 104 kvm.

Garageplatserna, där bostadsrättsföreningen har rätt till 25 stycken, samutnyttjas med närliggande kontor och hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

5 stycken 1 rum och kök  
12 stycken 2 rum och kök  
14 stycken 3 rum och kök  
16 stycken 4 rum och kök

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-27. Samtliga 4 närvarande medlemmar närvarade.

Under året har avtal tecknats med exempelvis Akevo AB (ekonomisk förvaltare), SBC (teknisk förvaltning och jour), Trygg Hansa (fastighetsförsäkring och tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare).

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

Föreningens byggnadskreditiv skrevs ner till 10 MSEK som förlängdes över årsskiftet då två medlemmar fått tillträdesuppskov över årsskiftet. Skanska svarar för samtliga kostnader som föränleds av detta.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 72 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 9 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 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

### Årsavgifter

Årsavgiften följer den ekonomiska planen, avgiften är 603 kr/kvm.

### Flerårsöversikt (Tkr)

	2018	2016/17
Nettoomsättning	507	0
Resultat efter finansiella poster	-75	0
Soliditet (%)	76,7	2,7

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 648 625	0	0	0	4 648 625
Inbetalt under året	190 018 285				190 018 285
Avsättning till fond för yttre underhåll		19 225	-19 225		0
ianspråktagande från fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				-74 568	-74 568
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>194 666 910</b>	<b>19 225</b>	<b>-19 225</b>	<b>-74 568</b>	<b>194 592 342</b>

Av medlemsinsatserna utgör 191.145.000 kr insatser och 3.521.910kr upplåtelseavgifter. Upplåtelseavgiften är 25.900 kr lägre jämfört med ekonomisk plan. Insatserna överensstämmer med ekonomisk plan.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	0
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-19 225
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
årets förlust	-74 568
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-93 793</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-93 793
<b>Summa</b>	<b>-93 793</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2016-10-11 -2017-12-31 (15 mån)
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	507 117	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>507 117</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-175 890	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-300 170	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-476 060</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>31 057</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 625	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 625</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-74 568</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-74 568</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-74 568</b>	<b>0</b>

MJ

<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	5	243 771 740	109 223 148
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>243 771 740</b>	<b>109 223 148</b>
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	0	48 436 441
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>48 436 441</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>243 771 740</b>	<b>157 659 589</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		19 029	0
Övriga fordringar		9 159 872	15 493 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 077	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 234 978</b>	<b>15 493 276</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		565 096	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>565 096</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 800 074</b>	<b>15 493 276</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>253 571 814</b>	<b>173 152 865</b>



<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 666 910	4 648 625
Fond för yttre underhåll		19 225	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>194 686 135</b>	<b>4 648 625</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 225	0
Årets resultat		-74 568	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-93 793</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>194 592 342</b>	<b>4 648 625</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Skulder till kreditinstitut	9	48 767 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 767 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	550 000	0
Byggnadskreditiv	8, 10	8 584 872	167 652 210
Leverantörsskulder		184 282	0
Övriga skulder		687 065	852 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	205 753	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 211 972</b>	<b>168 504 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>253 571 814</b>	<b>173 152 865</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### 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

1,0 % (fr.o.m 2018-11-01)

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens ekonomiska plan. Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år, åren 2019-2033.

Föreningen betalar fastighetsskatt, 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% 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

	2018	2016-10-11 -2017-12-31
Årsavgift bostadsrätter	386 717	0
Hysesintäkt lokal	43 333	0
Intäkt bredband	16 075	0
Intäkt vattenavgift	17 200	0
Intäkt elavgift	24 601	0
Andrahandsuthyrning	2 073	0
Intäkt överlåtelse- och panthantering	7 505	0
Övriga intäkter, ersättning avsättning yttre fond	9 613	0
<b>Summa</b>	<b>507 117</b>	<b>0</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2016-10-11 -2017-12-31
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	175 518	0
Löpande underhåll, se spec. nedan	372	0
<b>Summa</b>	<b>175 890</b>	<b>0</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	56 804	0
Uppvärmning	48 207	0
Vatten & avlopp	9 479	0
Snörenhållning och halkbekämpning	2 863	0
Fastighetsförsäkring	6 723	0
Bredband/TV	16 221	0
Fastighetsskötsel enligt avtal	8 391	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 801	0
Lokalvård enligt avtal	8 350	0
Förbrukningsmaterial	475	0
Larmmottagningsavgift hiss	1 440	0
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	8 500	0
Kostnad överlåtelse- och panthantering	4 949	0
Administrativa kostnader	1 315	0
<b>Summa</b>	<b>175 518</b>	<b>0</b>
<b>Specifikation löpande underhåll, reparationer</b>		
Installationer hissar	372	0
<b>Summa</b>	<b>372</b>	<b>0</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2016-10-11 -2017-12-31
Avskrivning byggnader, enligt plan	300 170	0
<b>Summa</b>	<b>300 170</b>	<b>0</b>

Avskrivning på byggnader görs fr.o.m. 2018-11-01.  
Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 223 147	0
Årets anskaffning	70 878 763	109 223 147
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>180 101 910</b>	<b>109 223 147</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-300 170	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-300 170</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>179 801 740</b>	<b>109 223 147</b>
Bokfört värde byggnader	179 801 740	109 223 147
Bokfört värde mark	63 970 000	0
<b>Utgående bokfört värde byggnader &amp; mark</b>	<b>243 771 740</b>	<b>109 223 147</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 666 000	0
Taxeringsvärden mark	25 025 000	0
<b>Summa</b>	<b>42 691 000</b>	<b>0</b>

Fastighetsbeteckningar: Malmö Sejen 4  
Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 2018 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde  
Slutligt taxeringsvärde är ännu fastställt.

### Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Avser andelar i Citadells kajen 1 Ekonomisk förening

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	48 436 441	0
Förvärv under året	0	48 436 441
Fusion 2018-06-01 med Brf Östra Citadells kajen	-48 436 441	
<b>Summa utgående värde</b>	<b>0</b>	<b>48 436 441</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 249	0
Förutbetald kostnad bredband	24 750	0
Övriga förutbetalda kostnader	1 078	0
<b>Summa</b>	<b>56 077</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	49 455 000	0
<b>Summa</b>	<b>49 455 000</b>	<b>0</b>
Borgenförbindelse, Skanska Sverige AB	240 000 000	0
<b>Summa</b>	<b>240 000 000</b>	<b>0</b>

Borgenförbindelsen till Skanska är avslutad i januari 2019.

#### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2018-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2018-12-31	Nästa års amortering
SEB	0,90%	2019-11-28	16 485 000	0
SEB	1,24%	2021-11-28	16 416 250	275 000
SEB	1,77%	2023-11-28	16 416 250	275 000
<b>Summa</b>			<b>49 317 500</b>	<b>550 000</b>
Långfristig skuld i balansräkningen			48 767 500	

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Kortfristig del av skulden är 550.000 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 46.567.500 kronor.

#### Not 10 Byggnadskreditiv

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadskreditiv	8 584 872	167 652 210
<b>Summa</b>	<b>8 584 872</b>	<b>167 652 210</b>

Byggnadskreditivet är avslutat under januari 2019.

#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen räntekostnad	3 569	0
Upplupen kostnad förvaltning	4 949	0
Förutbetalda hyror och avgifter	197 234	0
<b>Summa</b>	<b>205 752</b>	<b>0</b>

#### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens kreditiv löstes i sin helhet per 2019-01-31 och ersattes med en revers mellan Skanska och föreningen gällande ett av tillträdesuppskovet löpte ut först under februari månad. Tillträdet skedde under februari månad och reversen löstes också vid den tidpunkten. Skanska står för räntekostnaden avseende förlängningen av kreditivet.

Det finns en revers gällande föreningens lån ifrån Skanska om 525 000 kr avseende beräknad storleken på avlyft gällande framtida investeringsmoms på föreningens lokal.

Entreprenaden för de tre gemensamhetsanläggningarna godkändes 2019-02-04.

Malmö 2019-05-29



Eva Eriksson  
Ordförande



Mikael Ekman



Josefin Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 juni 2019

KPMG AB



Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen, org. nr 769633-0104

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östra Citadells kajen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Malmö den 4 juni 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor