



### Valberedning

Lars Lindgren  
Metha Nyberg  
Daniella Stolpe

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kattresan 1	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 4 flerbostadshus.

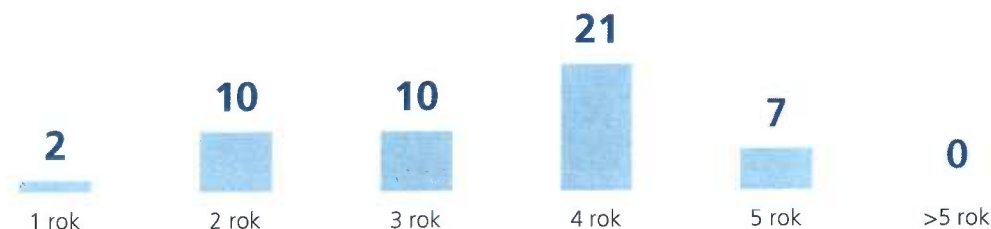
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 803 m<sup>2</sup>, varav 4 032 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 771 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Läckage värmepump	2016	En månad utan drift
Spolning av avlopp i enskilda lägenheter	2016	Stopp i framförallt köksavlopp
Reparation fotocell, garageport	2016	Fotocell påkörd. Garagedörren påkörd.

1

SA

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	WIAB
Städning allmänna utrymmen	Proaktiv Clean Stockholm AB, Sebastian Krol (ändrat till AB 2017-01-01)
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hisskontroll	Inspecta
Garageport besiktning	Dekra
Premiumavtal hisskötsel	Kone
Tömning av miljörum	HA Recycling

## Föreningens ekonomi

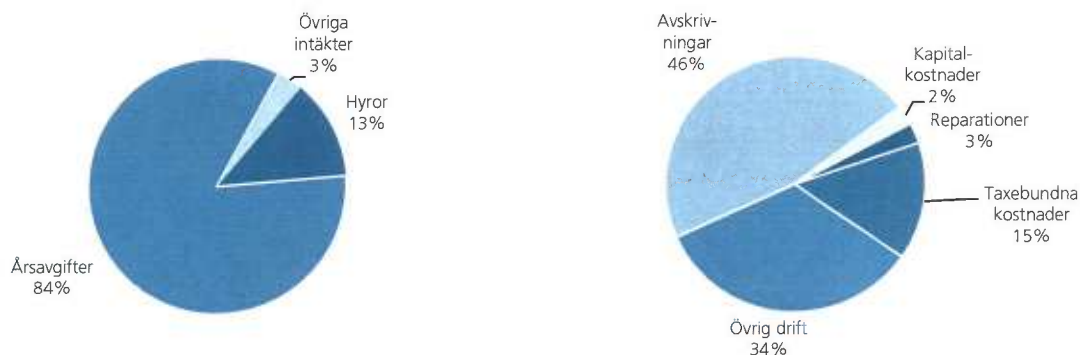
Styrelsen fortsätter att ha hård kontroll på ekonomin. Vi amorterar vid varje låneomläggning då så är möjligt. Räntorna hålls på lägsta möjliga nivå. Vi håller också kontroll på avtalskostnader för att spara pengar där så är möjligt. På detta sätt har styrelsen hittills kunna undvika avgiftshöjningar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 218 055</b>	<b>962 122</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 297 413	3 282 790
Finansiella intäkter	71	499
Ökning av kortfristiga skulder	14 450	0
	<b>3 311 934</b>	<b>3 283 289</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 868 239	1 823 927
Finansiella kostnader	85 561	394 437
Ökning av kortfristiga fordringar	15 434	182
Minskning av långfristiga skulder	1 322 760	724 172
Minskning av kortfristiga skulder	0	84 639
	<b>3 291 994</b>	<b>3 027 357</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 237 995</b>	<b>1 218 055</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>19 941</b>	<b>255 933</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

7

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning har genomförts under året och rapporterats till Stockholms Stad. En lägenhet hade något förhöjda värden. Besqab har åtgärdat detta på garanti. Mätning av nivån pågår och resultatet kommer i mars 2017.

Inbrott i januari i garaget med vandalisering av en eldsläckare. Ingen bil skadad. Övervakningssystemet fångade händelsen, men förövaren kunde inte identifieras av polisen.

Miljörummet har försetts med ljuddämpande tak för att minska ljudnivån i miljörummet och störningarna i lägenheter ovanför.

Två platser för MC-parkering har anordnats i garaget.

Systematiskt brandskyddsarbete har startats upp genom att teckna avtal med Fenix Brand & HLR som drivs av en f.d. medlem i vår förening. Arbetet drar igång på allvar i början av 2017.

Värmepumpen i värmecentralen hade läckage av kylmedel under oktober. Wiab har tätat läckan och fyllt nytt medel.

HA Recycling ersätter Liselott Löf för tömning av återvinningskärl i miljörummet.

Toalettpapper och fekalier har kommit bakvägen ut i golvbrunnen i ett par lägenheter. Extra ventil har monterats för att förhindra detta. Resultatet är mycket gott.

↓

St

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st  
Överlåtelser under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	688	686	688	689
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 711	8 039	8 219	8 325
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	38	33	44
Värme kostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	38	38	50
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	14	8	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	18	82	191	242
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-303	-582	-1 005	219
Nettoomsättning (tkr)	3 294	3 279	3 290	3 258

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 032 m<sup>2</sup> bostäder och 771 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	125 965 000	0	0	125 965 000
Fond för yttre underhåll	369 406	74 000	0	295 406
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>126 334 406</b>	<b>74 000</b>	<b>0</b>	<b>126 260 406</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 530 250	-74 000	-582 054	-874 196
Årets resultat	-303 296	-303 296	582 054	-582 054
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 833 546</b>	<b>-377 296</b>	<b>0</b>	<b>-1 456 250</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>124 500 860</b>	<b>-303 296</b>	<b>0</b>	<b>124 804 156</b>

2

Se

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-303 296
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 456 250
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 833 546</b>
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	33 895
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 799 651</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

✓

S4

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 293 593	3 278 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 820	4 221
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 297 413</b>	<b>3 282 790</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 672 681	-1 592 280
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 220	-156 839
Personalkostnader	Not 6	-63 338	-74 807
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 646 980	-1 646 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 515 219</b>	<b>-3 470 907</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-217 806</b>	<b>-188 116</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 561	-394 437
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 490</b>	<b>-393 938</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-303 296</b>	<b>-582 054</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-303 296</b>	<b>-582 054</b>

2

Se

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	154 816 060	156 463 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>154 816 060</b>	<b>156 463 040</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>154 816 060</b>	<b>156 463 040</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	577
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	890 206	715 972
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>890 206</b>	<b>716 549</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	387 337	525 619
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>387 337</b>	<b>525 619</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 277 542</b>	<b>1 242 168</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>156 093 603</b>	<b>157 705 208</b>

1

14



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		125 965 000	125 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	369 406	295 406
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 334 406</b>	<b>126 260 406</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 530 250	-874 196
Årets resultat		-303 296	-582 054
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 833 546</b>	<b>-1 456 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>124 500 860</b>	<b>124 804 156</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	30 515 732	31 869 196
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 515 732</b>	<b>31 869 196</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	576 444	545 740
Leverantörsskulder		148 488	153 005
Skatteskulder		46 720	42 500
Övriga skulder		18 999	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	286 359	272 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 077 010</b>	<b>1 031 856</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 093 603</b>	<b>157 705 208</b>

7

JK

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 773 962	2 764 287
Hyror garage	361 200	360 000
Hyror förråd	54 800	58 600
Kallvattenintäkter	47 907	43 399
Varmvattenintäkter	53 217	52 182
Elintäkter	2 400	0
Öresutjämning	108	101
	<b>3 293 593</b>	<b>3 278 569</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	3 820	4 221
	<b>3 820</b>	<b>4 221</b>

7

Su

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	7 835	7 585
	Fastighetskötsel beställning	0	3 771
	Snöröjning/sandning	2 500	2 500
	Städning entreprenad	85 192	84 443
	Städning enligt beställning	23 729	15 762
	Hissbesiktning	6 988	3 265
	Gemensamma utrymmen	3 225	2 201
	Gård	3 486	4 893
	Serviceavtal	41 421	13 809
	Förbrukningsmateriel	25 643	14 175
	Störningsjour och larm	4 420	0
	Fordon	4 474	0
		<b>208 911</b>	<b>152 404</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	1 425
	Gemensamma utrymmen	0	2 825
	Entré/trapphus	2 680	13 500
	Lås	2 688	65 209
	Installationer	0	10 581
	VVS	35 556	8 876
	Värmeanläggning/undercentral	18 229	5 856
	Ventilation	2 294	0
	Elinstallationer	0	8 750
	Hiss	1 500	0
	Huskropp utvändigt	0	2 244
	Garage/parkering	28 945	0
		<b>91 892</b>	<b>119 266</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	21 875	0
	Installationer	0	17 148
	Huskropp utvändigt	12 020	0
		<b>33 895</b>	<b>17 148</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	167 611	180 460
	Värme	261 532	183 440
	Vatten	59 246	64 923
	Sophämtning/renhållning	36 690	36 741
		<b>525 079</b>	<b>465 564</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 576	38 569
	Tomträttsavgäld	536 000	536 000
	Samfällighetsavgift	56 732	95 127
	Kabel-TV	74 126	53 952
	Bredband	93 000	93 000
		<b>787 434</b>	<b>816 648</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>25 470</b>	<b>21 250</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 672 681</b>	<b>1 592 280</b>

2

See

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	119	9 952
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	24 250	25 625
	Föreningskostnader	1 000	1 000
	Styrelseomkostnader	1 194	963
	Fritids- och trivselkostnader	5 677	5 140
	Förvaltningsarvode	96 455	92 658
	Administration	3 524	9 626
	Konsultarvode	0	11 875
		<b>132 220</b>	<b>156 839</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 900	56 200
	Sociala kostnader	12 438	18 607
		<b>63 338</b>	<b>74 807</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	1 646 980	1 646 980
		<b>1 646 980</b>	<b>1 646 980</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	160 000 000	160 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 536 960	-1 889 980
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 646 980	-1 646 980
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 183 940</b>	<b>-3 536 960</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>154 816 060</b>	<b>156 463 040</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	72 547 000	62 125 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	28 000 000
		<b>114 547 000</b>	<b>90 125 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	112 000 000	88 000 000
	Lokaler	2 547 000	2 125 000
		<b>114 547 000</b>	<b>90 125 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

2

Su

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	23 547	23 536
	Klientmedel hos SBC	850 659	692 436
	Fordringar	16 000	0
		<b>890 206</b>	<b>715 972</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	295 406	221 406
	Reservering enligt stadgar	74 000	74 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>369 406</b>	<b>295 406</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Nordea	0,192 %	6 805 488	7 305 488	2017-01-14
	Nordea	0,300 %	7 264 767	7 570 932	2017-09-22
	Nordea	0,134 %	8 976 546	8 976 546	2017-06-20
	Nordea	0,128 %	8 045 375	8 561 970	2017-06-22
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 092 176</b>	<b>32 414 936</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-576 444	-545 740	
			<b>30 515 732</b>	<b>31 869 196</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 209 956 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	34 235 000	34 235 000

### **Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, kommer att genomföras under våren 2017. Flera offerter har tagits in. Styrelsen har valt samma som för förra OVK:n.

Garageporten har behövt förnyad reparation. En extra fotocell har satts upp för att stoppa porten tidigare och därmed minska påkörningsrisken. Ett mekaniskt stopp har satts upp för att skydda rören intill porten från skada.

Under de senaste 12 månaderna har garageporten med fotoceller reparerats för ca 50 000 kr.

*✓*

*Si*

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	3 913	12 274
	Grovsopor	0	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	282 446	260 337
		<b>286 359</b>	<b>272 611</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 10, 4 2017



Karolina Maria Holmsten  
Ledamot



Samir Maric  
Ledamot



Bo Stefan Ulveland  
Ledamot



Karl Magnus Wallin  
Ledamot



Sara Hanna Sofia von Zweigbergk  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21, 4 2017



Jonas Svensson  
Extern revisor

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma, org.nr 769617-6044

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma för räkenskapsåret 2016-01-01 -2016-12-31.

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 2016 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 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 av bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma räkenskapsåret 2016-01-01 -2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 bryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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.

Uppsala den 2/14 2017

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor