

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 1,9 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning för Annedal.

##### Styrelsen

Anders Pär-Ola Bixo	Ledamot	Vald på 1 år
Karolina Maria Holmsten	Ledamot	Vald på 1 år
Samir Maric	Ledamot	Vald på 1 år
Bo Stefan Ulveland	Ledamot	Flyttar från Brf Båtsman 2018-02-01 Kvarstår till nästa stämma
Emma Linnéa Front	Suppleant	Vald på 1 år
Björn Erik Gidlund	Suppleant	Vald på 1 år

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Pär-Ola Bixo, Emma Linnéa Front, Björn Erik Gidlund, Karolina Maria Holmsten, Samir Maric och Bo Stefan Ulveland.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Marie Nordlander

Ordinarie Extern

Parameter Revision AB

### Valberedning

Lars Lindgren

Metha Nyberg

Daniella Stolpe

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

### 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.

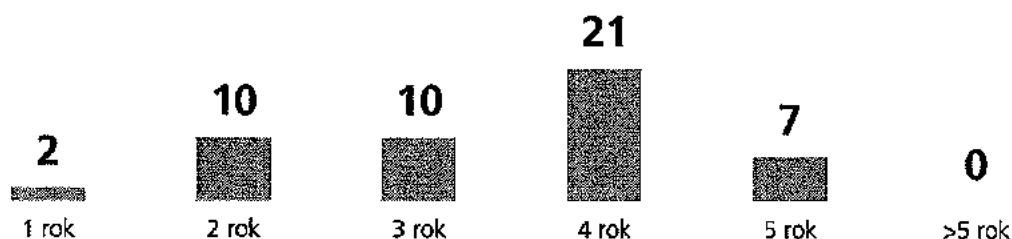
Värdeåret är 2011.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2032.

Underhållsplanen uppdaterades 2017-12.

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.

Planerat underhåll	År
Rengöring värmesystem	2021
Kontroll av sedumtak och rostfri plåt under det	2021
Målning staket grindar	2021
Rengöring tak och inspektion av skick	2021
Målning fasader och grund	2023

#### 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	Veolia - HA Recycling

#### Föreningens ekonomi

Föreningen har hållit oförändrade månadsavgifter sedan 2011. Senast 2020 behövs en avgiftshöjning pga. ändrat taxeringsvärde för marken och att tomträttsavgälden som följd av detta höjs.

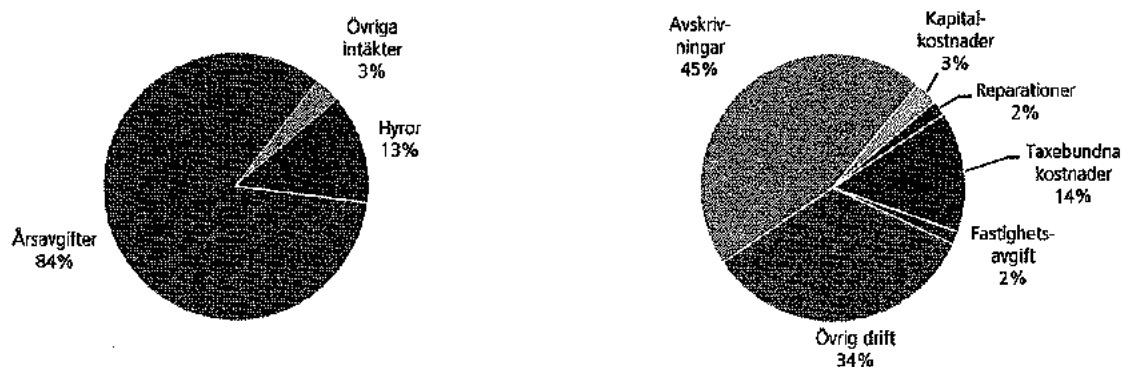
Föreningen har fortsatt att amortera i god takt på våra gemensamma lån. Vi har nu kommit under 30 miljoner i lån, vilket motsvarar ca 7300 i lån per kvm bostadsyta.

Föreningen beslutade på årsstämman att byta revisor. Den nya revisionsfirman heter Parameter Revision AB. Syftet med bytet är att spara revisionskostnader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 237 995</b>	<b>1 218 055</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 312 625	3 297 413
Finansiella intäkter	6	71
Minskning kortfristiga fordringar	11 853	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	14 450
	<b>3 324 484</b>	<b>3 311 934</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 875 243	1 868 239
Finansiella kostnader	104 302	85 561
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 434
Minskning av långfristiga skulder	1 258 740	1 322 760
Minskning av kortfristiga skulder	28 595	0
	<b>3 266 881</b>	<b>3 291 994</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 295 599</b>	<b>1 237 995</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>57 603</b>	<b>19 941</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Ordförande har sålt sin lägenhet för tillträde av de nya ägarna den 2018-02-09, men kvarstår i styrelsen till nästa stämma. Då väljs kompletterande styrelsemedlemmar, som sinsemellan väljer ordförande, kassör, sekreterare etc. Styrelsen har arbetat fram nya stadgar, som ska beslutas av två på varandra följande föreningsstämmor, varav en ska vara den ordinarie årsstämman.

Systematiskt brandskyddsarbete har startats upp med Fenix Brand&HLR. De är ett nystartat företag med en ägare som bodde i föreningen tidigare. Inspektion har genomförts och alla lägenheter har fått besök med kontroll av brandvarnare och rådgivning om brandskydd.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, har genomförts under året av Sollentuna Sotaren. En lägenhet hade bytt ut flätkåpan och installerat ett fläktdrivet utsug. Lägenhetsinnehavaren blev tvungen att återmontera flätkåpa med enbart utsug på egen bekostnad. Efter detta blev OVK:n godkänd.

Skärmtak över entréerna behövs till radhusen och styrelsen har tagit fram ett förslag tillsammans med arkitekten, som ritat radhusen. Beslut krävs på årsmöte pga att detta är en investering på 150-200 tkr.

Radonmätning av fastigheten har slutförts under året. En marklägenhet hade för höga värden och tätades. Därefter har föreningen blivit godkänd.

Styrelsen har tagit fram ett nytt stadgeförslag med hjälp av juristerna på SBC. Detta för att befintliga stadgar skulle bli olagliga från 1 juli 2018. Förslaget från SBC ska godkännas i styrelsen och sedan ska två årsmöten godkänna det innan det börjar gälla.

Vår- och höststädning har genomförts på gården och runt vår fastighet. Stort tack till alla som bidrog till det fina resultatet.

Besvärande vattenläckage i takfönster har förekommit i två lägenheter. Glasfirma har varit här, men mer information behövs för att finna orsaken till läckorna och tätas dem.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st  
Överlåtelse under året: 11 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 20  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	688	688	686	688
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 399	7 711	8 039	8 219
Eikostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	35	38	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	52	54	38	38
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	12	14	8
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	22	18	82	191
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-314	-303	-582	-1 005
Nettoomsättning (tkr)	3 303	3 294	3 279	3 290

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	409 511	74 000	-33 895	369 406
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>126 374 511</b>	<b>74 000</b>	<b>-33 895</b>	<b>126 334 406</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 873 651	-74 000	-269 401	-1 530 250
Årets resultat	-313 894	-313 894	303 296	-303 296
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 187 545</b>	<b>-387 894</b>	<b>33 895</b>	<b>-1 833 546</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>124 186 966</b>	<b>-313 894</b>	<b>0</b>	<b>124 500 860</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-313 894
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 799 651
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 187 545</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 187 545</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 303 454	3 293 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 171	3 820
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 312 625</b>	<b>3 297 413</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 660 524	-1 672 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 415	-132 220
Personalkostnader	Not 6	-62 305	-63 338
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 646 980	-1 646 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 522 223</b>	<b>-3 515 219</b>
		<b>-209 598</b>	<b>-217 806</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 302	-85 561
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104 296</b>	<b>-85 490</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-313 894</b>	<b>-303 296</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-313 894</b>	<b>-303 296</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8	153 169 080	154 816 060
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>153 169 080</b>	<b>154 816 060</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>153 169 080</b>	<b>154 816 060</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 052 191	890 206
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 052 191</b>	<b>890 206</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	271 102	387 337
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>271 102</b>	<b>387 337</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 323 293</b>	<b>1 277 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>154 492 373</b>	<b>156 093 603</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		125 965 000	125 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	409 511	369 406
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 374 511</b>	<b>126 334 406</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 873 651	-1 530 250
Årets resultat		-313 894	-303 296
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 187 545</b>	<b>-1 833 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>124 186 966</b>	<b>124 500 860</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 163 436	30 515 732
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 163 436</b>	<b>30 515 732</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	670 000	576 444
Leverantörsskulder		83 908	148 488
Skatteskulder		83 790	46 720
Övriga skulder		19 000	18 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	285 273	286 359
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 141 971</b>	<b>1 077 010</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>154 492 373</b>	<b>156 093 603</b>

## Noter

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 773 962	2 773 962
Hyror garage	379 590	361 200
Hyror förråd	48 600	54 800
Kallvattenintäkter	46 405	47 907
Varmvattenintäkter	52 392	53 217
Elintäkter	2 400	2 400
Öresutjämning	105	108
	<b>3 303 454</b>	<b>3 293 593</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	9 171	3 820
	<b>9 171</b>	<b>3 820</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 876	7 835
	Snöröjning/sandning	0	2 500
	Städning entreprenad	80 589	85 192
	Städning enligt beställning	0	23 729
	OVK Obl. Ventilationskontroll	56 250	0
	Hissbesiktning	5 084	6 988
	Myndighetstillsyn	3 823	0
	Gemensamma utrymmen	3 312	3 225
	Gård	1 996	3 486
	Serviceavtal	56 960	41 421
	Förbrukningsmateriel	3 670	25 643
	Störningsjour och larm	0	4 420
	Brandskydd	17 700	0
	Fordon	0	4 474
		<b>237 260</b>	<b>208 911</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	17 813	0
	Entré/trapphus	14 411	2 680
	Lås	1 400	2 688
	VVS	18 278	35 556
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 229
	Ventilation	8 418	2 294
	Hiss	0	1 500
	Balkonger/altaner	8 100	0
	Garage/parkering	0	28 945
		<b>68 420</b>	<b>91 892</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	21 875
	Huskropp utvändigt	0	12 020
		<b>0</b>	<b>33 895</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	176 928	167 611
	Värme	251 749	261 532
	Vatten	62 296	59 246
	Sophämtning/renhållning	35 872	36 690
		<b>526 845</b>	<b>525 079</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 588	27 576
	Tomträttsavgäld	536 000	536 000
	Samfällighetsavgift	50 864	56 732
	Kabel-TV	60 162	74 126
	Bredband	93 066	93 000
		<b>769 679</b>	<b>787 434</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>58 320</b>	<b>25 470</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 660 524</b>	<b>1 672 681</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	119	119
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	24 250
	Föreningskostnader	0	1 000
	Styrelseomkostnader	0	1 194
	Fritids- och trivselkostnader	6 505	5 677
	Förvaltningsarvode	99 116	96 455
	Administration	7 424	3 524
		<b>152 415</b>	<b>132 220</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 300	50 900
	Sociala kostnader	12 005	12 438
		<b>62 305</b>	<b>63 338</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-5 183 940	-3 536 960
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 646 980	-1 646 980
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 830 920</b>	<b>-5 183 940</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>153 169 080</b>	<b>154 816 060</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	72 547 000	72 547 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
		<b>114 547 000</b>	<b>114 547 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	112 000 000	112 000 000
	Lokaler	2 547 000	2 547 000
		<b>114 547 000</b>	<b>114 547 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	27 694	23 547
	Klientmedel hos SBC	1 024 497	850 659
	Fordringar	0	16 000
		<b>1 052 191</b>	<b>890 206</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	369 406	295 406
	Reservering enligt stadgar	74 000	74 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	33 895	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>409 511</b>	<b>369 406</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,410 %	6 226 655	6 805 488	2018-01-15
	Nordea	0,480 %	7 056 102	7 264 767	2018-09-24
	Nordea	0,490 %	8 516 546	8 976 546	2018-06-20
	Nordea	0,480 %	8 034 133	8 045 375	2018-06-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 833 436</b>	<b>31 092 176</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-670 000	-576 444	
			<b>29 163 436</b>	<b>30 515 732</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 483 436 kr.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	34 235 000	34 235 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	7 828	3 913
	Avgifter och hyror	277 445	282 446
		<b>285 273</b>	<b>286 359</b>

---

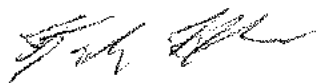
## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den 15 / 3 2018



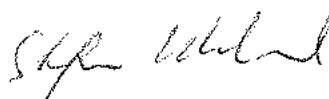
Anders Pär-Ola Bixo  
Ledamot



Karolina Maria Holmsten  
Ledamot

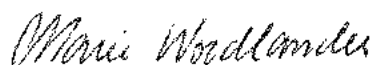


Samir Maric  
Ledamot



Bo Stefan Ulveland  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018



*Aukt*  
Marie Nordlander  
Extern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Båtsman i Bromma  
Org.nr. 769617-6044

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtsman i Bromma för år 2017.

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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

### Revisorns 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 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 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.

Parameter

## 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 Båtsman i Bromma för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningsskyldighet 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 förealigt 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 förealigt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 förealigt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 april 2018



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor