

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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 sopsugsanläggningen i Annedal.

Styrelsen

Lars Andreas Aspsäter	Ledamot
Per Richard Chardlin	Ledamot
Emma Linnéa Front	Ledamot
John Sebastian Posti	Ledamot
Ernst Rune Walfridsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marie Nordlander

Ordinarie Extern

Parameter Revision AB

Valberedning

Lars Lindgren
Daniella Stolpe

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kattresan 1	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2020.

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

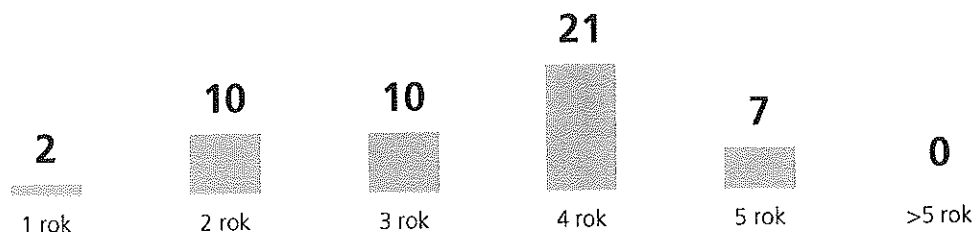
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 803 m², varav 4 032 m² utgör lägenhetsyta och 771 m² 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 2033.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

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.

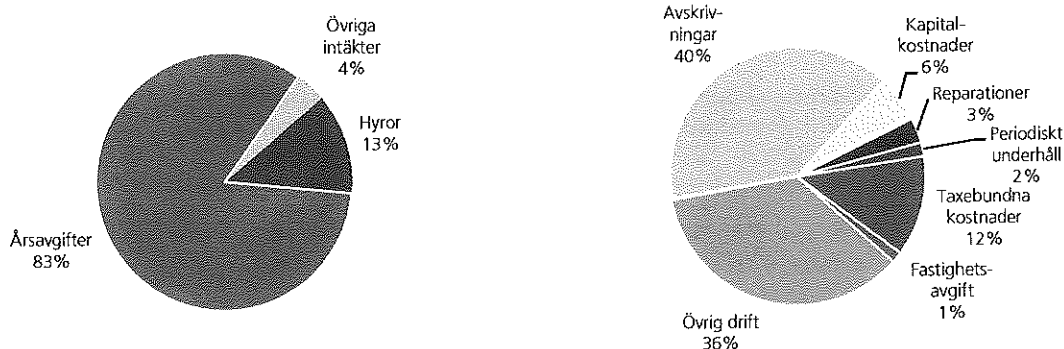
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	VIAB
Städning allmänna utrymmen	Proaktiv Clean Stockholm AB, Sebastian Krol (ändrat till AB 2017-01-01)
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hisskontroll	Inspecta
Garageport besiktning	Alldoor
Premiumavtal hisskötsel	Kone
Tömning av miljörum	Veolia - HA Recycling
Trädgårdsskötsel	Hillbillies
Brandskydd	BST
sopkärlstvätt	Miljöhuset i Stockholm AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 905 669	1 295 599
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 319 083	3 280 110
Finansiella intäkter	147	37
Ökning av kortfristiga skulder	261 616	19 727
	3 580 846	3 299 874
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 259 597	1 849 032
Finansiella kostnader	246 459	200 398
Ökning av kortfristiga fordringar	856	32 873
Minskning av långfristiga skulder	1 250 000	607 500
	3 756 912	2 689 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 729 603	1 905 669
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-176 066	610 070

*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 1 377 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	687	686	688	688
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 938	7 248	7 399	7 711
Elkostnad/m ² totalyta	42	38	37	35
Värmekostnad/m ² totalyta	51	51	52	54
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	14	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	42	22	18
Soliditet (%)	81	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-834	-416	-314	-303
Nettoomsättning (tkr)	3 290	3 280	3 303	3 294

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 032 m² bostäder och 771 m² lokaler.

Rc

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	125 965 000	0	0	125 965 000
Fond för yttre underhåll	550 011	74 000	-7 500	483 511
S:a bundet eget kapital	126 515 011	74 000	-7 500	126 448 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 744 309	-74 000	-408 764	-2 261 545
Årets resultat	-833 806	-833 806	416 264	-416 264
S:a ansamlad förlust	-3 578 115	-907 806	7 500	-2 677 809
S:a eget kapital	122 936 896	-833 806	0	123 770 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-833 806
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 670 309
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 000
summa balanserat resultat	-3 578 115

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

70 064
-3 508 051

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

Rc

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 289 926	3 280 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 157	0
Summa rörelseintäkter		3 319 083	3 280 110
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 002 844	-1 668 498
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 266	-143 875
Personalkostnader	Not 6	-56 487	-36 660
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 646 980	-1 646 980
Summa rörelsekostnader		-3 906 577	-3 496 012
RÖRELSERESULTAT		-587 494	-215 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 459	-200 398
Summa finansiella poster		-246 312	-200 361
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-833 806	-416 264
ÅRETS RESULTAT		-833 806	-416 264

Rc

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	149 875 120	151 522 100
Summa materiella anläggningstillgångar	149 875 120	151 522 100	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	149 875 120	151 522 100	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	976	648	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 790 049	1 780 235
Summa kortfristiga fordringar	1 791 025	1 780 883	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	1	185 353	
Summa kassa och bank	1	185 353	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 791 026	1 966 236	
SUMMA TILLGÅNGAR	151 666 146	153 488 336	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 965 000	125 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	550 011	483 511
Summa bundet eget kapital		126 515 011	126 448 511
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 744 309	-2 261 545
Årets resultat		-833 806	-416 264
Summa fritt eget kapital		-3 578 115	-2 677 809
SUMMA EGET KAPITAL		122 936 896	123 770 702
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 490 679	28 975 936
Summa långfristiga skulder		15 490 679	28 975 936
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 485 257	250 000
Leverantörsskulder		342 834	114 327
Skatteskulder		118 350	117 190
Övriga skulder		18 500	18 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	273 630	241 681
Summa kortfristiga skulder		13 238 571	741 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 666 146	153 488 336

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 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 768 931	2 764 111
Hyror garage	381 917	380 900
Hyror förråd	38 600	39 200
Kallvattenintäkter	47 000	46 283
Varmvattenintäkter	49 435	49 518
Elintäkter	2 400	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 550	0
Öresutjämning	94	98
	3 289 926	3 280 109

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	29 157	0
	29 157	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 534	8 790
	Fastighetsskötsel beställning	10 073	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 125	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 025	21 200
	Städning entreprenad	93 891	90 417
	Städning enligt beställning	146 788	16 625
	Hissbesiktning	7 541	3 420
	Myndighetstillsyn	7 670	0
	Sophantering	6 281	0
	Gård	5 093	8 810
	Serviceavtal	61 363	68 583
	Förbrukningsmateriel	20 226	13 905
	Teleport/hissanläggning	9 135	0
	Brandskydd	7 125	0
		419 869	231 750
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 969	4 120
	Sophantering/återvinning	0	3 125
	Entré/trapphus	0	6 256
	Lås	1 704	8 387
	VVS	14 852	17 699
	Värmeanläggning/undercentral	3 844	906
	Ventilation	4 813	13 385
	Elinstallationer	38 125	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 124	8 375
	Fasad	5 141	0
	Skador/klotter/skadegörelse	33 938	8 344
		129 510	70 596
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	1 700	0
	Entré/trapphus	10 739	7 500
	Ventilation	45 125	0
	Tak	12 500	0
		70 064	7 500
	Taxebundna kostnader		
	El	203 796	184 482
	Värme	245 787	243 055
	Vatten	49 649	65 210
	Sophämtning/renhållning	22 936	22 181
		522 168	514 928
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 809	32 214
	Tomträttsavgäld	536 000	536 000
	Samfällighetsavgift	55 546	51 556
	Kabel-TV	6 047	72 084
	Bredband	168 351	93 000
		801 753	784 854
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 480	58 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 002 844	1 668 498

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	698
	Tele- och datakommunikation	12 262	847
	Juridiska åtgärder	52 425	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 688	18 750
	Föreningskostnader	406	0
	Styrelseomkostnader	2 074	5 700
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 718
	Förvaltningsarvode	106 096	102 847
	Administration	3 715	6 940
	Konsultarvode	3 600	5 375
		200 266	143 875

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	30 600
	Sociala kostnader	11 487	6 060
		56 487	36 660

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 646 980	1 646 980
		1 646 980	1 646 980

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 000 000	160 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	160 000 000	160 000 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 477 900	-6 830 920
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 646 980	-1 646 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 124 880	-8 477 900
	Planenligt restvärde vid årets slut	149 875 120	151 522 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 508 000	72 547 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	42 000 000
		128 508 000	114 547 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	126 000 000	112 000 000
	Lokaler	2 508 000	2 547 000
		128 508 000	114 547 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

RC

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	60 447	59 919
	Klientmedel hos SBC	1 729 602	1 720 316
		1 790 049	1 780 235

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	483 511	409 511
	Reservering enligt stadgar	74 000	74 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-7 500	0
	Vid årets slut	550 011	483 511

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,610 %	7 456 546	8 456 546	2022-08-17
	Nordea	0,705 %	5 446 655	5 686 655	2020-01-28
	Nordea	0,631 %	7 038 602	7 048 602	2020-10-21
	Nordea	0,780 %	8 034 133	8 034 133	2024-08-21
	Summa skulder till kreditinstitut		27 975 936	29 225 936	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 485 257	-250 000	
			15 490 679	28 975 936	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 975 936 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 235 000	34 235 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	37 943	13 908
	Avgifter och hyror	235 687	227 773
		273 630	241 681

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Beläggnings av gräs på innergård.


BC

Styrelsens underskrifter

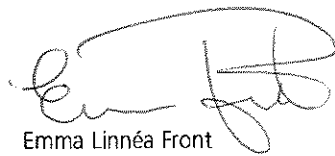
BROMMA den 7 / 6 2020



Lars Andreas Aspöster
Ledamot



Per Richard Chardlin
Ledamot



Emma Linnéa Front
Ledamot

John Sebastian Posti
Ledamot



Ernst Rune Walfridsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2020



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 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 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 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.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 15 juni 2020



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor