

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 sopsugsanläggningen i Annedal.

Styrelsen

Anders Pär-Ola Bixo	Ledamot
Per Richard Chardlin	Ledamot
Emma Linnéa Front	Ledamot
Samir Maric	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 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-21. Extra stämma med anledning av Ändring av existerande stadgar.

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.

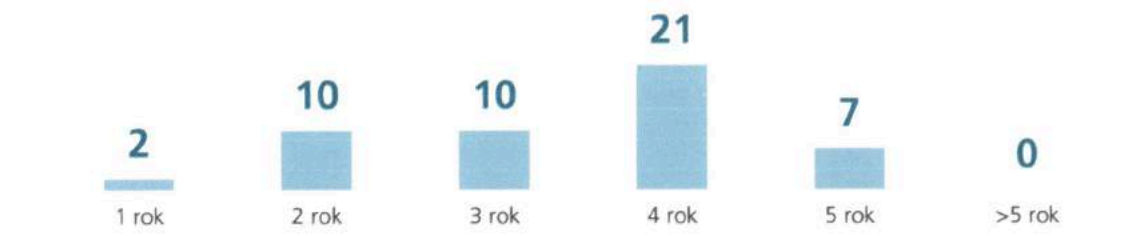
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 803 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 2032.

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 utrymnen	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

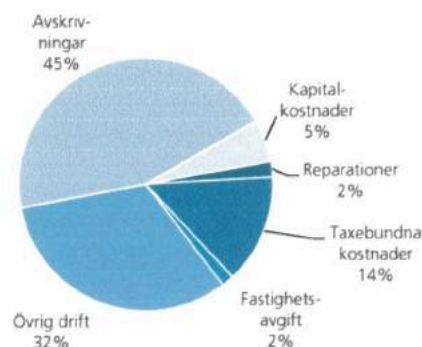
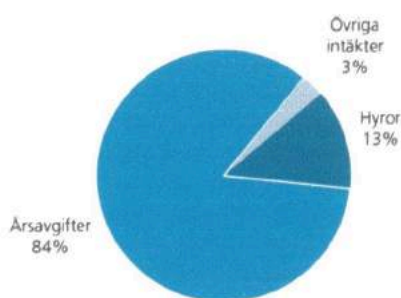
Föreningens ekonomi

Amortering på föreningens lån sker enligt plan.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 295 599	1 237 995
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 280 110	3 312 625
Finansiella intäkter	37	6
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 853
Ökning av kortfristiga skulder	19 727	0
	3 299 874	3 324 484
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 849 032	1 875 243
Finansiella kostnader	200 398	104 302
Ökning av kortfristiga fordringar	32 873	0
Minskning av långfristiga skulder	607 500	1 258 740
Minskning av kortfristiga skulder	0	28 595
	2 689 803	3 266 881
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 905 669	1 295 599
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	610 070	57 603

*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 1 337 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 nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017-2032

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	686	688	688	686
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 248	7 399	7 711	8 039
Elkostnad/m ² totalyta	38	37	35	38
Värmekostnad/m ² totalyta	51	52	54	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	12	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	22	18	82
Soliditet (%)	81	80	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-416	-314	-303	-582
Nettoomsättning (tkr)	3 280	3 303	3 294	3 279

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

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	483 511	74 000	0	409 511
S:a bundet eget kapital	126 448 511	74 000	0	126 374 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 261 545	-74 000	-313 894	-1 873 651
Årets resultat	-416 264	-416 264	313 894	-313 894
S:a ansamlad förlust	-2 677 809	-490 264	0	-2 187 545
S:a eget kapital	123 770 702	-416 264	0	124 186 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-416 264
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 187 545
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-74 000
summa balanserat resultat	-2 677 809

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

7 500
-2 670 309

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 280 109	3 303 454
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 171
Summa rörelseintäkter		3 280 110	3 312 625
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 668 498	-1 660 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 875	-152 415
Personalkostnader	Not 6	-36 660	-62 305
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 646 980	-1 646 980
Summa rörelsekostnader		-3 496 012	-3 522 223
RÖELSERESULTAT		-215 903	-209 598
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 398	-104 302
Summa finansiella poster		-200 361	-104 296
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-416 264	-313 894
ÅRETS RESULTAT		-416 264	-313 894

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	151 522 100	153 169 080
Summa materiella anläggningstillgångar		151 522 100	153 169 080
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 522 100	153 169 080
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		648	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 780 235	1 052 191
Summa kortfristiga fordringar		1 780 883	1 052 191
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		185 353	271 102
Summa kassa och bank		185 353	271 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 966 236	1 323 293
SUMMA TILLGÅNGAR		153 488 336	154 492 373

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 965 000	125 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	483 511	409 511
Summa bundet eget kapital		126 448 511	126 374 511
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 261 545	-1 873 651
Årets resultat		-416 264	-313 894
Summa fritt eget kapital		-2 677 809	-2 187 545
SUMMA EGET KAPITAL		123 770 702	124 186 966
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 975 936	29 163 436
Summa långfristiga skulder		28 975 936	29 163 436
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	250 000	670 000
Leverantörsskulder		114 327	83 908
Skatteskulder		117 190	83 790
Övriga skulder		18 500	19 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	241 681	285 273
Summa kortfristiga skulder		741 698	1 141 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 488 336	154 492 373

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 periodisering 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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 764 111	2 773 962
Hyror garage	380 900	379 590
Hyror förråd	39 200	48 600
Kallvattenintäkter	46 283	46 405
Varmvattenintäkter	49 518	52 392
Elintäkter	0	2 400
Öresutjämning	98	105
	3 280 109	3 303 454

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	9 171
	0	9 171

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	8 790	7 876
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 200	0
	Städning entreprenad	90 417	80 589
	Städning enligt beställning	16 625	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	56 250
	Hissbesiktning	3 420	5 084
	Myndighetstillsyn	0	3 823
	Gemensamma utrymmen	0	3 312
	Gård	8 810	1 996
	Serviceavtal	68 583	56 960
	Förbrukningsmateriel	13 905	3 670
	Brandskydd	0	17 700
		231 750	237 260
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 813
	Tvättstuga	4 120	0
	Sophantering/återvinning	3 125	0
	Entré/trapphus	6 256	14 411
	Läs	8 387	1 400
	VVS	17 699	18 278
	Värmeanläggning/undercentral	906	0
	Ventilation	13 385	8 418
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 375	0
	Balkonger/altaner	0	8 100
	Skador/klotter/skadegörelse	8 344	0
		70 596	68 420
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	7 500	0
		7 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	184 482	176 928
	Värme	243 055	251 749
	Vatten	65 210	62 296
	Sophämtning/renhållning	22 181	35 872
		514 928	526 845
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 214	29 588
	Tomträttsavgäld	536 000	536 000
	Samfällighetsavgift	51 556	50 864
	Kabel-TV	72 084	60 162
	Bredband	93 000	93 066
		784 854	769 679
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 870	58 320
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 668 498	1 660 524

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	698	0
	Tele- och datakommunikation	847	119
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	24 375
	Styrelseomkostnader	5 700	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 718	6 505
	Förvaltningsarvode	102 847	99 116
	Administration	6 940	7 424
	Konsultarvode	5 375	0
		143 875	152 415

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 600	50 300
	Sociala kostnader	6 060	12 005
		36 660	62 305

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 646 980	1 646 980
		1 646 980	1 646 980

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 000 000	160 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	160 000 000	160 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 830 920	-5 183 940
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 646 980	-1 646 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 477 900	-6 830 920
	Planenligt restvärde vid årets slut	151 522 100	153 169 080
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	72 547 000	72 547 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
		114 547 000	114 547 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	112 000 000	112 000 000
	Lokaler	2 547 000	2 547 000
		114 547 000	114 547 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	59 919	27 694
	Klientmedel hos SBC	1 720 316	1 024 497
		1 780 235	1 052 191

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	409 511	369 406
	Reservering enligt stadgar	74 000	74 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-33 895
	Vid årets slut	483 511	409 511

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,040 %	5 686 655	6 226 655	2019-01-15
	Nordea	0,400 %	7 048 602	7 056 102	2019-10-21
	Nordea	0,480 %	8 456 546	8 516 546	2019-09-13
	Nordea	0,520 %	8 034 133	8 034 133	2019-09-13
	Summa skulder till kreditinstitut		29 225 936	29 833 436	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 000	-670 000	
			28 975 936	29 163 436	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 975 936 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 235 000	34 235 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	13 908	7 828
	Avgifter och hyror	227 773	277 445
		241 681	285 273

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Styrelsens underskrifter

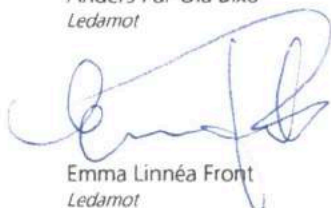
BROMMA den 6 15 2019



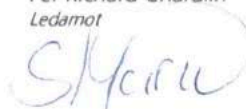
Anders Pär-Ola Bixo
Ledamot



Per Richard Chardlin
Ledamot



Emma Linnéa Front
Ledamot



Samir Maric
Ledamot



John Sebastian Posti
Ledamot



Ernst Rune Walfridsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 15 2019



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 2018.

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 2018 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 2017 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 2018 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 tryggt 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 maj 2019



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor