

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2061.
- 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 2007-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17 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
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 2020-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kattresan 1	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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.

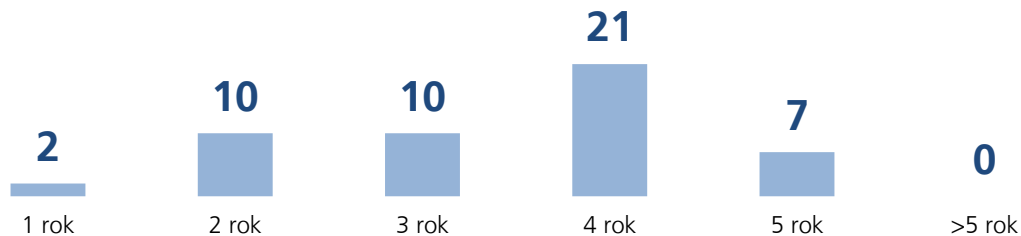
Värdeåret är 2011.

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 2018 och sträcker sig fram till 2061.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

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
Kontroll av sedumtak och rostfri plåt under det	2021
byte av passagesystem	2021
Rengöring värmesystem	2021
Målning staket, grindar	2021
Rengöring tak och inspektion av skick	2021
Målning fasader och grund	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

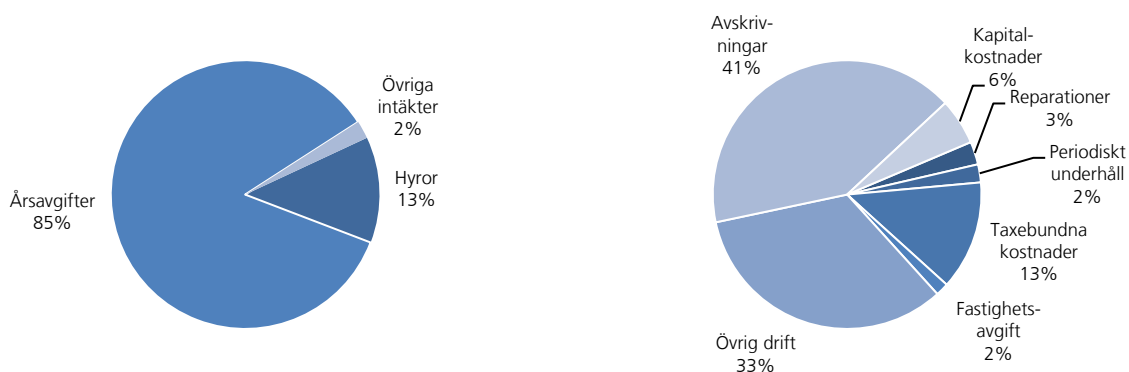
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	WIAB
Städning allmänna utrymmen	Proaktiv Clean Stockholm AB, Sebastian Krol (ändrat till AB 2017-01-01)
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hisskontroll	Inspecta
Garageport besiktning	Alldoor
Premiumavtal hisskötsel	Kone
Tömning av miljörum	Veolia - HA Recycling
Trädgårdsskötsel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

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 729 603	1 905 669
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 259 617	3 319 083
Finansiella intäkter	232	147
Ökning av kortfristiga skulder	0	261 616
	3 259 849	3 580 846
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 111 085	2 259 597
Finansiella kostnader	222 196	246 459
Ökning av kortfristiga fordringar	20 684	856
Minskning av långfristiga skulder	410 000	1 250 000
Minskning av kortfristiga skulder	256 082	0
	3 020 047	3 756 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 969 406	1 729 603
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	239 802	-176 066

*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 1 429 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

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för kall- och varmvatten innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	687	686	688
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 837	6 938	7 248	7 399
Elkostnad/m ² totalyta	45	42	38	37
Värmekostnad/m ² totalyta	49	51	51	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	10	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	51	42	22
Soliditet (%)	81	81	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-720	-834	-416	-314
Nettoomsättning (tkr)	3 249	3 290	3 280	3 303

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	679 947	200 000	-70 064	550 011
S:a bundet eget kapital	126 644 947	200 000	-70 064	126 515 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 708 051	-200 000	-763 742	-2 744 309
Årets resultat	-720 412	-720 412	833 806	-833 806
S:a ansamlad förlust	-4 428 462	-920 412	70 064	-3 578 115
S:a eget kapital	122 216 485	-720 412	0	122 936 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-720 412
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 508 051
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-4 428 463

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

86 649
-4 341 814

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 248 721	3 289 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 896	29 157
Summa rörelseintäkter		3 259 617	3 319 083
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 839 424	-2 002 844
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 931	-200 266
Personalkostnader	Not 6	-76 731	-56 487
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 646 980	-1 646 980
Summa rörelsekostnader		-3 758 065	-3 906 577
RÖRELSERESULTAT		-498 448	-587 494
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 196	-246 459
Summa finansiella poster		-221 964	-246 312
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-720 412	-833 806
ÅRETS RESULTAT		-720 412	-833 806

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	148 228 140	149 875 120
Summa materiella anläggningstillgångar	148 228 140	149 875 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	148 228 140	149 875 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	976
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 051 512	1 790 049
Summa kortfristiga fordringar	2 051 512	1 791 025
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1
Summa kassa och bank	0	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 051 513	1 791 026
SUMMA TILLGÅNGAR	150 279 653	151 666 146

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 965 000	125 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	679 947	550 011
Summa bundet eget kapital		126 644 947	126 515 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 708 051	-2 744 309
Årets resultat		-720 412	-833 806
Summa fritt eget kapital		-4 428 462	-3 578 115
SUMMA EGET KAPITAL		122 216 485	122 936 896
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 490 679	15 490 679
Summa långfristiga skulder		15 490 679	15 490 679
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 075 257	12 485 257
Leverantörsskulder		37 302	342 834
Skatteskulder		120 260	118 350
Övriga skulder		18 500	18 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	321 170	273 630
Summa kortfristiga skulder		12 572 489	13 238 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 279 653	151 666 146

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 773 962	2 768 931
Hyror garage	378 250	381 917
Hyror förråd	37 400	38 600
Kallvattenintäkter	26 782	47 000
Varmvattenintäkter	28 286	49 435
Elintäkter	0	2 400
Avgift andrahandsuthyrning	3 942	1 550
Öresutjämnning	101	94
	3 248 721	3 289 926

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	10 896	0
Övriga intäkter	0	29 157
	10 896	29 157

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	7 761	7 534
	Fastighetsskötsel beställning	0	10 073
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	18 125
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 850	19 025
	Städning entreprenad	95 912	93 891
	Städning enligt beställning	17 124	146 788
	Hissbesiktning	3 653	7 541
	Myndighetstillsyn	1 200	7 670
	Sophantering	6 626	6 281
	Gård	11 745	5 093
	Serviceavtal	87 201	61 363
	Förbrukningsmateriel	17 633	20 226
	Teleport/hissanläggning	0	9 135
	Störningsjour och larm	7 925	0
	Brandskydd	8 550	7 125
		306 180	419 869
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 090	4 969
	Entré/trapphus	3 331	0
	Lås	0	1 704
	VVS	37 603	14 852
	Värmeanläggning/undercentral	9 831	3 844
	Ventilation	2 519	4 813
	Elinstallationer	23 699	38 125
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	22 124
	Fasad	0	5 141
	Balkonger/altaner	12 809	0
	Garage/parkering	11 050	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	33 938
		110 932	129 510
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	1 700
	Entré/trapphus	79 188	10 739
	Ventilation	0	45 125
	Tak	0	12 500
	Mark/gård/utemiljö	7 461	0
		86 649	70 064
	Taxebundna kostnader		
	El	218 375	203 796
	Värme	234 345	245 787
	Vatten	45 765	49 649
	Sophämtning/renhållning	26 082	22 936
		524 567	522 168
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 218	35 809
	Tomträttsavgäld	477 200	536 000
	Samfällighetsavgift	61 298	55 546
	Kabel-TV	0	6 047
	Bredband	170 600	168 351
		750 316	801 753
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 780	59 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 839 424	2 002 844

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	12 262
	Juridiska åtgärder	6 875	52 425
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	19 688
	Föreningskostnader	13 063	406
	Styrelseomkostnader	5 235	2 074
	Fritids- och trivselkostnader	4 408	0
	Förvaltningsarvode	107 752	106 096
	Administration	35 808	3 715
	Konsultarvode	1 163	3 600
		194 931	200 266

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	45 000
	Sociala kostnader	16 731	11 487
		76 731	56 487

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 646 980	1 646 980
		1 646 980	1 646 980

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-10 124 880	-8 477 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 646 980	-1 646 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 771 860	-10 124 880
	Planenligt restvärde vid årets slut	148 228 140	149 875 120
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 508 000	76 508 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
		128 508 000	128 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	126 000 000	126 000 000
	Lokaler	2 508 000	2 508 000
		128 508 000	128 508 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	75 256	60 447
	Momsavräkning	6 851	0
	Klientmedel hos SBC	1 969 405	1 729 602
		2 051 512	1 790 049

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	550 011	483 511
	Reservering enligt stadgar	200 000	74 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-70 064	-7 500
	Vid årets slut	679 947	550 011

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,610 %	7 456 546	7 456 546	2022-08-17
	Nordea	0,529 %	5 236 655	5 446 655	2021-01-28
	Nordea	0,617 %	6 838 602	7 038 602	2021-11-19
	Nordea	0,780 %	8 034 133	8 034 133	2024-08-21
	Summa skulder till kreditinstitut		27 565 936	27 975 936	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 075 257	-12 485 257	
			15 490 679	15 490 679	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 310 156 kr.

Lån som har slutfällodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutfällodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

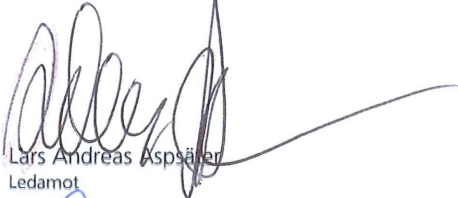
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 235 000	34 235 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	31 175	37 943
	Avgifter och hyror	289 995	235 687
		321 170	273 630

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av passagesystem.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 4/4 2021



Lars Andreas Aspöjler
Ledamot



Richard Chardlin
Ledamot



Emma Linnéa Front
Ledamot

John Sebastian Posti
Ledamot



Ernst Rune Walfridsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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

misstag, 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 2020 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 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 28 april 2021

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 773 000	2 773 962	2 773 000
Hyror garage	383 000	378 250	381 000
Hyror förråd	36 000	37 400	38 000
Kallvattenintäkter	44 000	26 782	44 000
Varmvattenintäkter	55 000	28 286	54 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 942	0
Öresutjämning	0	101	0
Fakturerade kostnader	0	10 896	0
	3 291 000	3 259 617	3 290 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-8 000	-7 761	-10 000
Fastighetskötsel beställning	-4 000	0	0
Fastighetskötsel gård beställning	-14 000	-40 850	-8 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-98 000	-95 912	-95 000
Städning enligt beställning	-17 000	-17 124	-14 000
Hissbesiktning	-8 000	-3 653	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-1 200	8 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-3 000
Sopphantering	-3 000	-6 626	0
Gård	-6 000	-11 745	20 000
Serviceavtal	-64 000	-87 201	-72 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-17 633	-15 000
Störningsjour och larm	0	-7 925	-2 000
Brandskydd	0	-8 550	0
	-241 000	-306 180	-201 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-90 000	0	-77 000
Tvättstuga	0	-10 090	0
Entré/trapphus	0	-3 331	0
VVS	0	-37 603	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 831	0
Ventilation	0	-2 519	0
Elinstallationer	0	-23 699	0
Balkonger/altaner	0	-12 809	0
Garage/parkering	0	-11 050	0
	-90 000	-110 932	-77 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	10 000
Entré/trapphus	0	-79 188	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 461	0
	0	-86 649	10 000
Taxebundna kostnader			
El	-213 000	-218 375	-192 000
Värme	-256 000	-234 345	-253 000
Vatten	-50 000	-45 765	-66 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-26 082	-24 000
	-543 000	-524 567	-535 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-38 000	-41 218	-34 000
Tomträttsavgäld	-536 000	-477 200	-536 000
Samfällighetsavgift	-58 000	-61 298	-54 000
Kabel-TV	-7 000	0	-75 000
Bredband	-176 000	-170 600	-97 000
	-815 000	-750 316	-796 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 000	-60 780	-59 527
	-60 000	-60 780	-59 527
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-13 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-6 875	0
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 625	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-13 063	0
Styrelseomkostnader	-3 000	-5 235	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-4 408	-3 000
Förvaltningsarvode	-112 000	-107 752	-109 000
Administration	-7 000	-35 808	-6 000
Konsultarvode	0	-1 163	0
	-157 000	-194 931	-146 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-60 000	-55 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-16 731	-18 000
	-73 000	-76 731	-73 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 647 000	-1 646 980	-1 647 000
	-1 647 000	-1 646 980	-1 647 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 626 000	-3 758 065	-3 524 527
RÖRELSERESULTAT	-335 000	-498 448	-234 527
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	232	0
Låneräntor	-168 000	-200 560	-168 000
Räntekostnader skattekonto	0	-21	0
Övriga räntekostnader	0	-21 615	0
	-168 000	-221 964	-168 000
RESULTAT	-503 000	-720 412	-402 527

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!