

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2007-10-17. 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 1,69 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugen.

#### Styrelsen

Richard Chardlin	Ordförande
Andreas Aspsäter	Ledamot
Ingrid Marianne Elisabeth Lönneborg	Ledamot
Ingrid Nilsson	Ledamot
John Sebastian Posti	Ledamot
Rune Walfridsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Marie Nordlander	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
------------------	------------------	-----------------------

### Valberedning

Mårten Ahlstedt  
Lars Lindgren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

### 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.

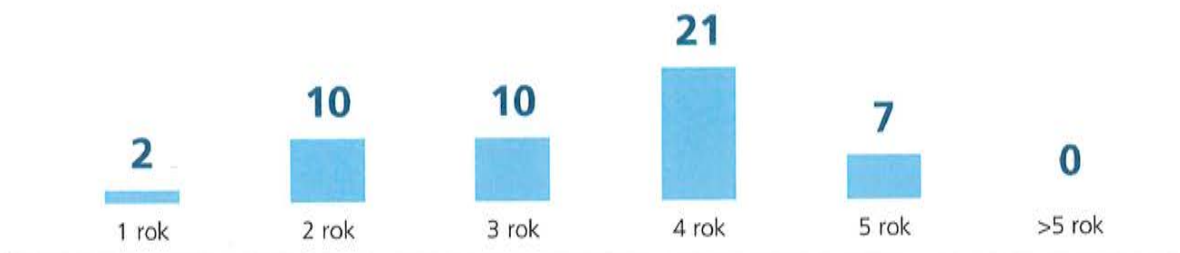
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 803 m<sup>2</sup>, varav 4 032 m<sup>2</sup> utgör boyta 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 2018 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av passagesystem	2021	Byte av passagesystem
Reparation av armaturer i trapphusen	2021	Byte av trasiga armaturer i föreningen
Takfönster	2021	Fuktmätning, Rivning, Inspektion och provtagning för mögel och svampar.
Konstgräs	2021	Anläggning av konstgräs på innergård.
Värmesystem	2021	Rengöring av värmesystem och installation av avgasare.
Montage av skärmtak radhusen	2020	Montering av skärmtak på radhusen
Reparation av tvättstuga	2020	Byte av motor och styrning, Tvättmaskin1
Reparation av fönster efter inbrottsförsök	2019	Reparation av fönster efter inbrottsförsök
Bygglov skärmtak	2019	Bygglov skärmtak
Hissrengöring	2019	Rengöring av hisschakten
Installation av laddbox	2019	Installation av laddbox i garage för bilar
Komplettering och uppdatering av brandskyddet	2019	Ny samarbetspartner av brandskyddet
Montering av brytskydd	2019	Pga Inbrott
Tvätt av balkongtak	2019	Rengöring av glastaken på balkongerna
Framtagning av ritningar	2018	Ritningar för infästningar till skärmtaken på radhusen
Reparation av tvättstuga	2018	Köp av nytt filter till torktumlare och rengöring och byte av filter i ventilationskanal
Reparation av garageport	2018	Byte av knäckt länkarm till garageporten
Reparation av tvättmaskin	2017	uppbruten lucka till tvättmaskin
Reparation av garageport	2017	Garageport påkörd
Reparation av belysning innergård	2017	byte av ljuskälla och lampsockel
Reparation fotocell, garageport	2016	Fotocell påkörd. Garagedörren påkörd.
Spolning av avlopp i enskilda lägenheter	2016	Stopp i framför allt köksavlopp
Läckage värmepump	2016	En månad utan drift
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av passagesystem	2021	Utfört
Kontroll av sedumtak och rostfri plåt under det	2021	Utfört
Rengöring värmesystem	2021	Utfört
Målning staket och grindar	2022	Offerter tas in 2022
Rengöring tak och inspektion av skick	2022	Inplanerat våren 2022
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	Offerter tas in 2022
Brandskydd	BST
sopkärstvätt	Miljöhuset i Stockholm AB

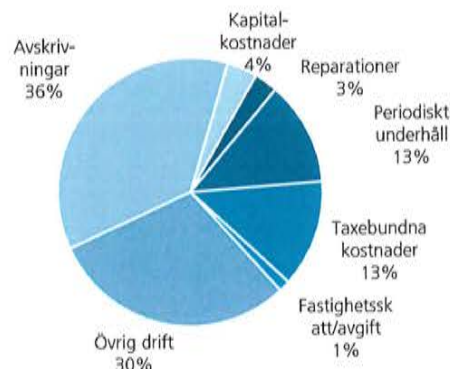
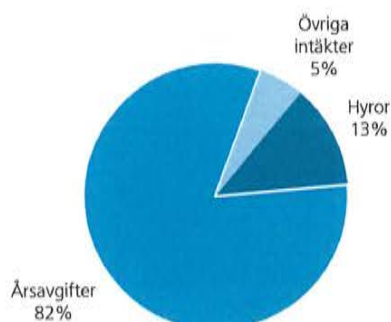
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

	2021	2020
<b>FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL</b>		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 969 406</b>	<b>1 729 603</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 385 816	3 259 617
Finansiella intäkter	455	232
Ökning av kortfristiga skulder	62 143	0
	<b>3 448 414</b>	<b>3 259 849</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 704 285	2 111 085
Finansiella kostnader	165 986	222 196
Ökning av kortfristiga fordringar	6 565	20 684
Minskning av långfristiga skulder	251 156	410 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	256 082
	<b>3 127 993</b>	<b>3 020 047</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 289 827</b>	<b>1 969 406</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>320 422</b>	<b>239 802</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation och byte av trasiga armaturer. Byte av passagesystem. Takfönster- fukttest, Fuktmätning, Rivning, Provtagning för mögel. Rengöring av värmesystem och installation av avgasare för ett kontinuerligt underhåll av vattenledningar. Anläggning av konstgräs på innergård.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st  
Överlåtelser under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80  
Tillkommande medlemmar: 10  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	689	688	687	686
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 774	6 837	6 938	7 248
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	45	42	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	49	51	51
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	10	10	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	35	46	51	42
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 131	-720	-834	-416
Nettoomsättning (tkr)	3 292	3 249	3 290	3 280

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	978 822	385 524	-86 649	679 947
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>126 943 822</b>	<b>385 524</b>	<b>-86 649</b>	<b>126 644 947</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 727 337	-385 524	-633 763	-3 708 051
Årets resultat	-1 130 981	-1 130 981	720 412	-720 412
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 858 318</b>	<b>-1 516 505</b>	<b>86 649</b>	<b>-4 428 462</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>121 085 504</b>	<b>-1 130 981</b>	<b>0</b>	<b>122 216 485</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 130 981
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 341 813
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-385 524</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 858 318</b>

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

<u>572 314</u>
<b>-5 286 004</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 291 599	3 248 721
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 217	10 896
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 385 816</b>	<b>3 259 617</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 425 468	-1 839 424
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 300	-194 931
Personalkostnader	Not 6	-76 517	-76 731
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 646 980	-1 646 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 351 265</b>	<b>-3 758 065</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-965 449</b>	<b>-498 448</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		455	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 986	-222 196
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 532</b>	<b>-221 964</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 130 981</b>	<b>-720 412</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 130 981</b>	<b>-720 412</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	146 581 160	148 228 140
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>146 581 160</b>	<b>148 228 140</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>146 581 160</b>	<b>148 228 140</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	400	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 378 099	2 051 512
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 378 499</b>	<b>2 051 512</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 378 499</b>	<b>2 051 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>148 959 660</b>	<b>150 279 653</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		125 965 000	125 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	978 822	679 947
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>126 943 822</b>	<b>126 644 947</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 727 337	-3 708 051
Årets resultat		-1 130 981	-720 412
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 858 318</b>	<b>-4 428 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>121 085 504</b>	<b>122 216 485</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 034 133	15 490 679
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 034 133</b>	<b>15 490 679</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 280 647	12 075 257
Leverantörsskulder		64 708	37 302
Skatteskulder		66 598	120 260
Övriga skulder		150 000	18 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	278 070	321 170
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 840 023</b>	<b>12 572 489</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 959 660</b>	<b>150 279 653</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av 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.

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.

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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 776 167	2 773 962
Hyor garage	380 150	378 250
Hyor förråd	47 000	37 400
Kallvattenintäkter	41 390	26 782
Varmvattenintäkter	43 700	28 286
Elintäkter laddstolpe	3 112	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 942
Öresutjämning	81	101
	<b>3 291 599</b>	<b>3 248 721</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	10 896
Extra statligt stöd	17 188	0
Övriga intäkter	77 030	0
	<b>94 217</b>	<b>10 896</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 580	7 761
	Fastighetsskötsel beställning	1 569	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 806	40 850
	Städning entreprenad	98 549	95 912
	Städning enligt beställning	29 987	17 124
	Hissbesiktning	3 700	3 653
	Myndighetstillsyn	0	1 200
	Soppantering	5 650	6 626
	Gård	13 263	11 745
	Serviceavtal	82 837	87 201
	Förbrukningsmateriel	7 415	17 633
	Teleport/hissanläggning	9 943	0
	Störningsjour och larm	0	7 925
	Brandskydd	4 433	8 550
		<b>311 730</b>	<b>306 180</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	4 645	10 090
	Entré/trapphus	12 197	3 331
	Lås	45 473	0
	VVS	18 407	37 603
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 831
	Ventilation	0	2 519
	Elinstallationer	6 666	23 699
	Tak	4 488	0
	Balkonger/altaner	0	12 809
	Garage/parkering	0	11 050
	Vattenskada	38 476	0
		<b>130 352</b>	<b>110 932</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	79 188
	Lås	269 923	0
	Värmeanläggning	123 613	0
	Mark/gård/utemiljö	178 778	7 461
		<b>572 314</b>	<b>86 649</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	218 726	218 375
	Värme	278 485	234 345
	Vatten	64 678	45 765
	Sophämtning/renhållning	21 835	26 082
		<b>583 724</b>	<b>524 567</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	44 865	41 218
	Tomträttsavgäld	477 200	477 200
	Samfällighetsavgift	61 328	61 298
	Bredband	182 425	170 600
		<b>765 818</b>	<b>750 316</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 530</b>	<b>60 780</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 425 468</b>	<b>1 839 424</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	163	0
	Juridiska åtgärder	0	6 875
	Hysesförluster	2	2
	Revisionsarvode extern revisor	20 750	20 625
	Föreningskostnader	4 388	13 063
	Styrelseomkostnader	0	5 235
	Fritids- och trivselkostnader	11 259	4 408
	Förvaltningsarvode	113 855	107 752
	Administration	2 985	35 808
	Konsultarvode	48 899	1 163
		<b>202 300</b>	<b>194 931</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	60 000	60 000
	Sociala kostnader	16 517	16 731
		<b>76 517</b>	<b>76 731</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	-11 771 860	-10 124 880
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 646 980	-1 646 980
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 418 840</b>	<b>-11 771 860</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>146 581 160</b>	<b>148 228 140</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	76 508 000	76 508 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
		<b>128 508 000</b>	<b>128 508 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	126 000 000	126 000 000
	Lokaler	2 508 000	2 508 000
		<b>128 508 000</b>	<b>128 508 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	83 407	75 256
	Momsavräkning	4 865	6 851
	Klientmedel hos SBC	1 239 505	1 969 405
	Räntekonto hos SBC	1 050 323	0
		<b>2 378 099</b>	<b>2 051 512</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	679 947	550 011
	Reservering enligt stadgar	385 524	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 649	-70 064
	<b>Vid årets slut</b>	<b>978 822</b>	<b>679 947</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	0,610 %	7 456 546	7 456 546	2022-08-17
	Nordea	0,530 %	0	5 236 655	2021-01-28
	Nordea	0,670 %	0	6 838 602	2021-11-19
	Nordea	0,780 %	8 034 133	8 034 133	2024-08-21
	Nordea	0,523 %	5 036 655	0	2022-01-28
	Nordea	0,495 %	6 787 446	0	2022-11-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 314 780</b>	<b>27 565 936</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 280 647	-12 075 257	
			<b>8 034 133</b>	<b>15 490 679</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 059 000 kr.

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.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	34 235 000	34 235 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	14 238	31 175
	Avgifter och hyror	263 832	289 995
		<b>278 070</b>	<b>321 170</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Installation av ny värmepump. Rengöring av taken. Renovering av entréer till radhusen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 12 / 6 2022

 11/6-22  
Richard Chardlin  
Ordförande

 11/6-22  
Andreas Aspsäter  
Ledamot

 11/6-22  
Ingrid Marianne Elisabeth Lönneborg  
Ledamot

 11/6-22  
Ingrid Nilsson  
Ledamot

John Sebastian Posti  
Ledamot

 11/6-22  
Rune Walfridsson  
Ledamot

 11/6-22

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 6 2022



Marie Nordlander  
Auktoriserad 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 2021.

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 2021 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.

#### 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 revisionssed 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 2021 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 16 juni 2022



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor