



# Årsredovisning 2019



## Brf Båtturen 1

Org nr 769623-7242

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Båtturen 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2015-10-27.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-11.

#### Föreningens fastighet

Fastigheten består av två flerbostadshus med fyra till fem våningar med totalt 45 lägenheter. Bostadsytan uppgår till 3 792 kvm. Adresser är Sjöfartsgatan 6 och 8 samt Hammarbyterrassen 7.

#### Lägenhetsfördelning

- 1 st 1 rum och kök
- 8 st 2 rum och kök
- 17 st 3 rum och kök
- 14 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 140 000 tkr varav 78 000 tkr avser byggnad och 62 000 tkr mark. Fastighetens värdeår är 2015.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift i 15 år till och med år 2030.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntesatser och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Gemensamhetsanläggning

Sopsugen är en gemensamhetsanläggning Mårtensdal GA:1. Miljörummet och gården mellan Brf Linjefarten 1 och Brf Linjefarten 2 är en gemensamhetsanläggning Linjefarten GA:3.

JIN  
DB

#### Nyttjanderättsavtal

Brf Linjefarten 2 administrerar uthyrning av garageplatser för Brf Båtturen 1. Brf Linjefarten 2 ger Brf Båtturen 1 rätt att nyttja de gemensamma lokalerna - biograf, gymanläggning, spa, hundspa och aktivitetsrum - som finns inom Brf Linjefarten 2 fastighet.

#### Samfällighetsföreningar

Linjefarten Samfällighetsförening driver och administrerar gården, miljörum samt de gemensamma lokalerna. Andelstalen: Brf Linjefarten 1: 41,9 %, Brf Linjefarten 2: 33,9 % och Brf Båtturen 1: 24,2 % enligt nyttjanderättsavtal. Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening driver och administrerar sopsug.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm inklusive ansvarsförsäkring för styrelseledamöter.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om fastighetsskötsel med Driftia AB och trappstädning med Lindbergs lokalvård AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Arsavgifter

Arsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens lån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-16 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Heidi Nummi                      ordförande  
Peter Lindholm  
Christina Söderström  
Anders Elmgren  
Pia Synnerman  
Dan Enkvist  
Niclas Zander (flyttat från föreningen under året)

#### Suppleanter:

Mattias Ranegie  
Charlie Eldh

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet efter stämman. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

JIN

DB

Revisorer

Daniel Boström, ordinarie  
Nexia Revision Stockholm

Valberedning

Jenny Barck  
Anders Widlund

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bygget av Officinen färdigställdes under året samt slutbesiktigades. Under juni-december har inflyttning skett. Driftsproblem uppstod under bygget av Officinen. Byggdamm har orsakat stora problem med hissarna i fastigheten, något som OP/entreprenören ska ta ansvar för.

Garantibesiktning, 2-årsbesiktning och slutbesiktning har skett. Styrelsen har emotsatt sig utförandet och resultatet av utförd besiktning.

Gården har iordningsstälts under 2019 och ett nytt cykelförråd har tagits i bruk.

Differentierade andelstal

I samband med färdigställandet av Officinen i juni ändrades andelstalen och avgifterna räknades om.

Avräkning skuld Oscar Properties AB

Återbetalning av skuld till Oscar Properties har skett under året i takt med att byggandet av de 10 nya lägenheterna i Officinen nått fram till överenskommen uppfyllandegrad i byggprocessen.

En kortfristig skuld återstår dock till Oscar Properties om ca 1 mkr vilket i juni 2019 var en uppskattad nivå av kvarvarande arbeten/reklamationer där styrelsen har emotsatt sig utförandet och resultatet av utförd garantibesiktning, 2-årsbesiktning samt slutbesiktning. Den kortfristiga skulden om 1 mkr täcks av reserverade medel på befintligt bankkonto.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 76 (69) medlemmar. Under året har 9 (4) överlåtelse och 10 upplåtelse skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

JIN

DB

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 477	2 609	2 609	2 609
Resultat efter finansiella poster	-405	-385	-805	-640
Soliditet (%)	89,5	85,4	71,0	69,5
Fastighetslån/kvm (kr)	7 832	9 019	0	0
Skuldränta (%)	0,8	0,9	0,0	0,0
Årets resultat exkl avskrivningar	1 126	1 128	718	883
Årsavgift/kvm (kr)	650	650	650	650

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea av föreningens fastighet inkl beräknad BOA för Officinenlägenheterna.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea av föreningens fastighet.

JIN

DB



### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	266 845 000	327 000	-1 722 293	-385 155	265 064 552
Disposition av föregående års resultat:		327 000	-712 155	385 155	0
Årets resultat				-404 893	-404 893
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>266 845 000</b>	<b>654 000</b>	<b>-2 434 448</b>	<b>-404 893</b>	<b>264 659 659</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 434 448
årets förlust	-404 893
	<b>-2 839 341</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	327 000 -3 166 341 <b>-2 839 341</b>
--	--

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

JAN

DB

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 477 445	2 608 812
Övriga rörelseintäkter		111 841	132 341
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 589 286</b>	<b>2 741 153</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 056 164	-984 756
Övriga externa kostnader	4	-101 584	-333 052
Personalkostnader	5	-60 461	-31 334
Avskrivningar		-1 531 264	-1 512 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 749 473</b>	<b>-2 861 814</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-160 187</b>	<b>-120 661</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	40 099
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 706	-304 593
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-244 706</b>	<b>-264 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-404 893</b>	<b>-385 155</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-404 893</b>	<b>-385 155</b>

JAN

DB



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	292 874 072	294 386 744
Inventarier, verktyg och installationer	7	74 370	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>292 948 442</b>	<b>294 386 744</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>292 948 442</b>	<b>294 386 744</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		24 560	24 734
Övriga fordringar	8	1 625 665	3 186 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	90 185	115 847
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 740 410</b>	<b>3 327 445</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 143 791	12 742 075
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 143 791</b>	<b>12 742 075</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 884 201</b>	<b>16 069 520</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

295 832 643

310 456 264

JAN

DB

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		266 845 000	266 845 000
Fond för yttre underhåll		654 000	327 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>267 499 000</b>	<b>267 172 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-2 434 448	-1 722 293
Årets resultat		-404 893	-385 155
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 839 341</b>	<b>-2 107 448</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>264 659 659</b>	<b>265 064 552</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	29 700 000	29 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 700 000</b>	<b>29 700 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	0	4 500 000
Leverantörsskulder		93 498	122 079
Övriga skulder		1 054 735	10 754 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	324 751	314 898
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 472 984</b>	<b>15 691 712</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

295 832 643

310 456 264

JIN

DB

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-404 893	-385 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 531 264	1 512 672
Förändring skatteskuld/fordran		0	-179 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 126 371</b>	<b>948 517</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		174	-2 031
Förändring av kortfristiga fordringar		25 673	210 020
Förändring av leverantörsskulder		-28 581	-111 285
Förändring av kortfristiga skulder		-14 190 147	-76 073 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-13 066 510</b>	<b>-75 028 481</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-92 962	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	2 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-92 962</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	40 330 000
Förändring av långfristiga skulder		0	29 700 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>70 030 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-13 159 472</b>	<b>-2 998 481</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		15 926 260	18 924 739
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 766 788</b>	<b>15 926 258</b>

JW

DB



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)/K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 144 108	2 034 216
Ersättning årsavgifter Officinen, OP AB	333 337	574 596
	<b>2 477 445</b>	<b>2 608 812</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	54 102	49 155
Städkostnader	47 625	48 625
Hyra av entrémattor	16 426	15 528
Snöröjning/sandning	12 049	35 998
Hissbesiktning	2 959	2 865
Portar	14 993	13 509
Gemensamhetsanläggning	161 990	143 400
Reparationer	56 415	25 828
Hissreparationer	70 785	81 457
Planerat underhåll	0	11 740
Fastighetsel	162 071	100 642
Uppvärmning	237 420	252 535
Vatten och avlopp	70 478	69 252
Försäkringskostnader	48 053	44 785
Självrisker	0	1 500
Kabel-tv	49 072	42 068
Bredband	43 610	37 372
Förbrukningsmaterial	8 116	8 497
	<b>1 056 164</b>	<b>984 756</b>

JAN

OB

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Hemsida	6 000	6 000
Porto	2 192	2 516
Föreningsgemensamma kostnader	5 000	4 625
Revisionsarvode	24 375	70 485
Ekonomisk förvaltning	47 500	53 275
Juridisk konsultation	0	183 844
Medlems-/föreningsavgifter	4 980	4 890
Övriga poster	11 537	7 416
	<b>101 584</b>	<b>333 051</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	46 000	23 849
Sociala avgifter	14 461	7 485
	<b>60 461</b>	<b>31 334</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 520 592	182 735 000
Avgående tillgångar	0	-1 214 408
Mark	117 424 408	118 210 000
Avgående tillgångar	0	-785 592
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>298 945 000</b>	<b>298 945 000</b>
Ingående avskrivningar	-4 558 256	-3 045 584
Årets avskrivningar	-1 512 672	-1 512 672
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 070 928</b>	<b>-4 558 256</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>292 874 072</b>	<b>294 386 744</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp cykellift	92 962	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 962</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-18 592	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 592</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 370</b>	<b>0</b>

LIN

OB

### Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 668	2 679
Avräkningskonto förvaltare	1 622 997	3 184 185
	<b>1 625 665</b>	<b>3 186 864</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	4 347	52 164
Bredband	8 010	6 230
Samfällighetsavgift	31 491	25 870
Ekonomisk förvaltning	12 125	11 875
Fastighetsskötsel	8 403	8 193
Kabel TV	9 013	3 505
Medlemsavgifter	5 070	4 980
Serviceavtal/drift porttelefoner	5 726	3 030
Hemsida	6 000	0
	<b>90 185</b>	<b>115 847</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek			0	17 100 000
Stadshypotek	0,960	2022-03-30	10 260 000	10 260 000
Stadshypotek	1,270	2023-03-30	6 840 000	6 840 000
Stadshypotek	rörlig 0,509	2020-03-25	12 600 000	0
korfristig del av lån			0	-4 500 000
			<b>29 700 000</b>	<b>29 700 000</b>

Förfaller senare än ett år men inom fem år 29 700 tkr.

Föreningen har skulder till kreditinstitut om 12 600 tkr med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

För lån med rörlig ränta anges ränta per 2019-12-31.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	713	760
Styrelsearvoden	46 600	46 500
Sociala avgifter	14 640	14 600
Fastighetsel	36 619	31 789
Fjärrvärme	31 354	59 813
Vatten och avlopp	11 774	0
Förutbetalda avgifter och hyror	183 051	161 436
	<b>324 751</b>	<b>314 898</b>

HN

OB



**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Årsavgiften lämnades oförändrad 2020.

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	34 200 000	34 200 000
	<b>34 200 000</b>	<b>34 200 000</b>

Stockholm 27/4 2020



Heidi Nummi  
Ordförande



Peter Lindholm



Anders Elmgren



Pia Synnerman



Christina Söderström



Dan Enkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 21 maj 2020



Daniel Boström  
Auktoriserad revisor  
Nexia Revision Stockholm

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtturen 1  
Org.nr. 769623-7242

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtturen 1 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 och kassaflöde 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Båtturen 1 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 21 maj 2020



Daniel Boström

Auktoriserad revisor