

Årsredovisning

för

Brf Båtturen1

769623-7242

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Båtturen1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 inklusive beräknad tillkommande bostadsytan för Officinenlägenheterna. Adresser är Sjöfartsgatan 6 och 8 samt Hammarbyterrassen 7.

Lägenhetsfördelning (inkl Officinenlägenheterna):

- 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 109 000 tkr varav 67 000 tkr avser byggnad och 42 000 tkr mark. Fastighetens värdeår är 2015. Nytt taxeringsvärde kommer att gälla från och med år 2019.

Fastighetsavgift

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntesatser och amorteringsvillkor framgår av not 10. Upptagna lånen motsvaras av lån enligt den ekonomiska planen.

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.

Nyttjanderättsavtal

Brf Linjefarten 2 administrerar uthyrning av garageplatser för Brf Båtturen1. 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: 44,4 %, Brf Linjefarten 2: 35,8 % och Brf Båtturen 1: 19,9% enligt nyttjanderättsavtal. Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening driver och administrerar sopsug.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm inklusive ansvarsförsäkring för styrelseledamöter.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat 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.

Årsavgifter

Årsavgifter 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 framtagna underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Heidi Nummi, ordförande

Peter Lindholm

Niklas Zander

David Haeger

Melina Granander Malm (avgått augusti 2018)

Suppleanter:

Anders Elmgren

Charlie Eldh

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter och suppleanter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Daniel Boström, ordinarie

Nexia Revision Stockholm

Valberedning

Eleonor Cacciatore
Anders Widlund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppgårelsen med Oscar Properties avseende lokal Officinen

I mars 2018 upplät Föreningen lokalen Officinen till Oscar Properties AB för en insats om 39 780 Mkr med ett andelstal om 22,0229 % för konvertering till 10 bostadsrättslägenheter jämte gemensamhetsytor. Lokalytan i Officinen uppgick till 884 kvm. Lägenheterna, som byggs av Oscar Properties AB, ska efter konvertering till lägenheter upplåtas vidare till nya medlemmar enligt föreningens stadgar.

De 10 bostadsrättslägenheter beräknas ha en total BOA jämte BIA om cirka 662 kvm. Resterande del av lokalutrymmet kommer göras om till allmänna ytor (förråd, trapphus m.m.) och tillfalla Föreningen. Därtill ska vissa ytterligare åtgärder genomföras på Fastigheten med anledning av konverteringen. I Föreningens ekonomiska plan, har det oinredda lokalutrymmet åsatts ett andelstal om 22,0229 %. De 10 bostadsrättslägenheternas totala andelstal ska därmed uppgå till 22,0229 % trots att den totalt upplåtna ytan för Officinen minskat från 884 kvm till 662 kvm. Respektive bostadsrättslägenhets andelstal har således fördelats mellan dessa 10 lägenheters totalyta, med respektive lägenhets yta som grund. När Bostadsrätten har godkänts vid slutbesiktning ska arean avseende Bostadsrätten slutligt fastställas efter uppmätning enligt Svensk Standard SS021053. För det fall det skulle visa sig att ytan för Bostadsrätten skulle under- eller överstiga boarean kan sådan avvikelse medföra justering av andelstalen mellan de 10 bostadsrättslägenheterna, med hänsyn till vad som anges ovan.

Lösen av skulder och kvarvarande byggkreditiv till Oscar Properties AB

I mars 2018, löste BRF Båtturen 1 det kvarstående byggkreditivet från Oscar Properties om 34,2 Mkr, med ett motsvarande fastighetslån hos Handelsbanken. Villkoren framgår av not 10 i denna årsredovisning.

Föreningen hade därefter ca 14,8 Mkr i kortfristig skuld till Oscar Properties vilket till fullo uppvägdes av likvida medel på föreningens bankkonto. Återbetalning sker enligt avtal med Oscar Properties i takt med att byggandet av de 10 nya lägenheterna i Officinen nått fram till överenskommen uppfyllandegrad i byggprocessen.

Återbetalning av skuld till Oscar Properties

I december 2018 återbetalade Föreningen, 4,0 Mkr av sin kortfristiga skuld till Oscar Properties. Efter återbetalningen kvarstod en skuld om ca 10,8 Mkr.

OB 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 69 (61) medlemmar. Under året har 4 (3) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 609	2 609	2 609	74
Resultat efter finansiella poster	-385	-805	-640	49
Soliditet (%)	85,4	71,0	69,5	34,3
Fastighetslån/kvm (kr)	9 019	0	0	0
Skuldränta (%)	0,9	0,0	0,0	0,0
Årets resultat exkl avskrivningar	1 128	718	883	49
Årsavgif/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 boyta 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 avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgif/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	226 515 000	0	-590 171	-805 122	225 119 707
Inbetalda insatser	40 330 000				40 330 000
Disposition av föregående års resultat:		327 000	-1 132 122	805 122	0
Årets resultat				-385 155	-385 155
Belopp vid årets utgång	266 845 000	327 000	-1 722 293	-385 155	265 064 552

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 722 293
årets förlust	-385 155
	-2 107 448

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	327 000
i ny räkning överföres	-2 434 448
	-2 107 448

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

DB 

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 608 812	2 608 812
Övriga rörelseintäkter		132 341	2 919
Summa rörelseintäkter		2 741 153	2 611 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-984 756	-985 629
Övriga externa kostnader	4	-333 052	-363 125
Personalkostnader	5	-31 334	-117 750
Avskrivningar	6	-1 512 672	-1 522 792
Summa rörelsekostnader		-2 861 814	-2 989 296
Rörelseresultat		-120 661	-377 565
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		40 099	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 593	-427 557
Summa finansiella poster		-264 494	-427 557
Resultat efter finansiella poster		-385 155	-805 122
Årets resultat		-385 155	-805 122

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	294 386 744	297 899 416
Summa materiella anläggningstillgångar		294 386 744	297 899 416
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1
Summa anläggningstillgångar		294 386 744	297 899 417
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 734	22 703
Övriga fordringar	8	3 186 864	2 395 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	115 847	114 823
Summa kortfristiga fordringar		3 327 445	2 533 413
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 742 075	16 742 575
Summa kassa och bank		12 742 075	16 742 575
Summa omsättningstillgångar		16 069 520	19 275 988
SUMMA TILLGÅNGAR		310 456 264	317 175 405

OB 

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		266 845 000	226 515 000
Fond för yttre underhåll		327 000	0
Summa bundet eget kapital		267 172 000	226 515 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 722 293	-590 171
Årets resultat		-385 155	-805 122
Summa fritt eget kapital		-2 107 448	-1 395 293
Summa eget kapital		265 064 552	225 119 707
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	29 700 000	0
Summa långfristiga skulder		29 700 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 500 000	0
Leverantörsskulder		122 079	233 364
Skatteskulder	11	0	179 000
Övriga skulder	12	10 754 735	91 284 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	314 898	358 599
Summa kortfristiga skulder		15 691 712	92 055 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 456 264	317 175 405

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-385 155	-805 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 512 672	1 522 792
Förändring skatteskuld/fordran		-179 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		948 517	717 670
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 031	-22 703
Förändring av kortfristiga fordringar		210 020	7 075 620
Förändring av leverantörsskulder		-111 285	22 955
Förändring av kortfristiga skulder		-76 073 702	-7 028 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-75 028 481	764 807
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 000 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		40 330 000	0
Förändring av långfristiga skulder		29 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		70 030 000	0
Årets kassaflöde		-2 998 481	764 807
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		18 924 739	18 159 932
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		15 926 258	18 924 739

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	2 034 216	2 034 216
Ersättning årsavgift lokal enl garanti OP AB	574 596	574 596
	2 608 812	2 608 812

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	49 155	70 812
Städkostnader	48 625	48 625
Hyra av entrémattor	15 528	15 300
Snöröjning/sandning	35 998	22 612
Serviceavtal	11 314	8 306
Hissbesiktning	2 865	2 765
Portar	2 195	14 604
Gemensamhetsanläggning	143 400	142 995
Reparationer	25 828	13 311
Hissreparationer	81 457	2 631
Planerat underhåll	11 740	0
Fastighetsel	100 642	111 168
Uppvärmning	252 535	326 214
Vatten och avlopp	69 252	66 180
Avfallshantering	0	1 396
Försäkringskostnader	44 785	42 756
Självrisker	1 500	0
Kabel-tv	42 068	41 947
Bredband	37 372	37 373
Förbrukningsmaterial	8 497	16 633
	984 756	985 628

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hemsida	6 000	4 916
Porto	2 516	2 189
Föreningsgemensamma kostnader	4 625	7 500
Revisionsarvode	70 485	47 125
Ekonomisk förvaltning	53 275	47 125
Juridisk konsultation	183 844	223 563
Medlems-/föreningsavgifter	4 890	0
Övriga poster	7 416	30 707
	333 051	363 125

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	23 849	89 600
Sociala avgifter	7 485	28 150
	31 334	117 750

Arvode år 2017 inkluderar retraktivt arvode 2016.

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	182 735 000	182 735 000
Avgående tillgångar	-1 214 408	0
Mark	118 210 000	118 210 000
Avgående tillgångar	-785 592	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 945 000	300 945 000
Ingående avskrivningar	-3 045 584	-1 522 792
Årets avskrivningar	-1 512 672	-1 522 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 558 256	-3 045 584
Utgående redovisat värde	294 386 744	297 899 416

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	1
Försäljningar	-1	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1

Utgående redovisat värde 0 1

Föreningen köpte under 2015 andelar i HG7 Nord AB som då ägde fastigheten Stockholm Båtturen 1. Föreningen förvärvade under 2015 fastigheten av dotterbolaget till underpris, vilket i enlighet med Red U 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, jämställs som en utdelning och därmed setts som en återbetalning av köpeskillingen för aktierna. Den mottagna utdelningen (fastigheten) har redovisats till sitt verkliga värde i bostadsrättsföreningen, och har därför ökat posten Byggnader och mark med motsvarande belopp.

Aktier i HG7 Nord AB såldes 2018-11-07.

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 679	180 000
Avräkningskonto förvaltare	3 184 185	2 182 164
Fordran hos koncernföretag	0	21 465
Fordran OP garantiersättning december	0	12 258
	3 186 864	2 395 887

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	52 164	44 785
Bredband	6 230	6 230
Sopsug	0	9 980
Samfällighetsavgift	25 870	25 870
Ekonomisk förvaltning	11 875	11 563
Fastighetsskötsel	8 193	8 000
Kabel TV	3 505	3 505
Medlemsavgifter	4 980	4 890
Serviceavtal porttelefoner	3 030	0
	115 847	114 823

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	0,400	2019-03-25	17 100 000	0
Stadshypotek	0,960	2022-03-30	10 260 000	0
Stadshypotek	1,270	2023-03-30	6 840 000	0
korfristig del av lån			-4 500 000	
			29 700 000	0

Förfaller inom ett år 4 500 tkr.

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

Föreningen har skulder till kreditinstitut 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.

Not 11 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsavgift 2016 (reglerad av OP)	0	179 000
	0	179 000

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld till OP Holding 2 AB	10 754 735	91 284 735
	10 754 735	91 284 735

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	760	0
Styrelsearvoden	46 500	89 600
Sociala avgifter	14 600	28 150
Fastighetsel	31 789	33 229
Fjärrvärme	59 813	41 764
Förutbetalda avgifter och hyror	161 436	165 857
	314 898	358 600

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

* Garantibesiktning

I februari 2019 påbörjades garantibesiktning (den s k "2 års besiktningen") av befintliga lägenheter i BRF Båtturen 1. Efter genomförande av besiktning och åtgärdsprogram har styrelsen för avsikt att påbörja upprättandet av en längre underhållsplan för fastigheten.

* Amortering av skuld till Oscar Properties

I mars 2019 återbetalade Föreningen, 4,0 Mkr av sin kortfristiga skuld till Oscar Properties. Efter återbetalningen kvarstår en skuld om ca 6,8 Mkr vilket till fullo uppvägs av likvida medel på föreningens bankkonto.

DB GFL

*** Amortering och villkorsändring av lån i Handelsbanken**

Under mars månad i samband med villkorsändringsdagen av lånet om 17,1 Mkr (Not 10) amorterade Föreningen 4,5 Mkr. Föreningen har därmed en total skuld till kreditinstitut om 29,7Mkr. Efter denna amortering har föreningens fastighetslån/kvm boyta minskat från 9.019 kr/kvm till 7.832 kr/kvm. I samband med villkorsändringsdagen justerades även räntan på den återstående delen till 0,44% på Stibor 3 mån < 0 med bindningstid på 1 år.

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	34 200 000	0
	34 200 000	0

Stockholm *2019-04-09*



Heidi Nummi
Ordförande



Peter Lindholm



David Haeger



Niklas Zander



Charlie Eldh
Suppleant i ledamots stället

Min revisionsberättelse har lämnats *10/4-2019*



Daniel Boström
Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm

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 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.

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 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 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 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 10 april 2019



Daniel Boström

Auktoriserad revisor