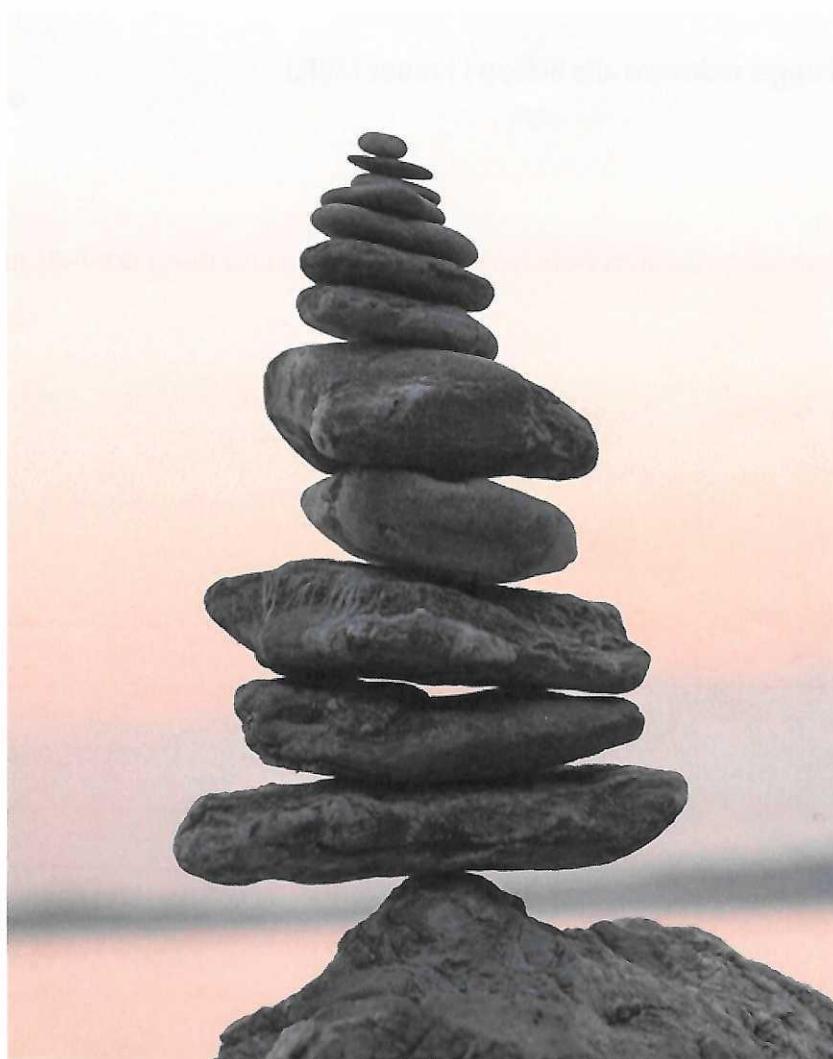


Årsredovisning 2021

BRF BÅTSMANNEN STÖRRE 23

769600-6829



Simpleko

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "VB" and "Heli".

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BÅTSMANNEN STÖRRE 23

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

VR
SEM FMD kar VB

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-01-27 hos Bolagsverket och nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-09-20.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Båtsmannen Större 23, vilken förvärvades 2005-12-01. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus, innehållande 24 bostadsrätter och 3 lokaler på adressen Folkungagatan 76 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1906 och har värdeår 1930.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 220 kvm, varav 1 683 kvm utgör lägenhetsyta och 537 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

8 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
1 st	6 rum och kök
1 st	vindslägenhet

Föreningen har två uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-05-25 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Victor Nyström	ordförande
Hans Von Zur-Mühlen	ledamot
Eva Wiklund Dahl	ledamot
Eva-Gun Westberg Wigenstedt	ledamot
Victoria Boresäter	ledamot
Anders Östlund	suppleant
Hedda Ektander	suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Helena Söderberg, Matilda Van Den Broek och Susanne Roos. Den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor i föreningen omvaldes auktoriserade revisorn Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå, med Anna-Lena Holstein som suppleant.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

2020	Trapphusrenovering
2020	Byte av undercentral
2020	Inköp av möbler m.m. till gården
2020	Brandskydd
2020	Radonmätning
2019	Byte av fläktsystem med CCS-teknik till kolgrillsresaurangen
2019	Lagning och målning av plåttaken
2018	Putslagning av fasader
2017-2018	Installation av fiber till lägenheter
2017-2018	Byte av fönster inkl bullerskydd
2014	Gården; byte av tätskikt och förstärkning av bjälklag
2014	Sammanlagning av affärslokaler gatuplan
2013	Förbättringar takutrustning
2012	Sedumtak över källare
2010-2012	Upprustning och byte av maskiner i tvättstuga
2011	Byte av vattenpump
2011	Byte av hiss
2011	Målning trapphus gatuhus
2011	Omvandling av vind till bostäder i gatuhus
2007	Byte av elcentral och elstigar i trapphus
2007	Stambyte
2007	Bygge av balkonger

Planerade underhåll

2022	Renovering portar	90 Kkr
2022	Kartering ventilation	190 Kkr

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med SBC AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

in
HLL KMD EMD VB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en vinst. Resultatet uppgår till 98 Kkr, vilket är bättre än resultatet för år 2020 som var -173 Kkr. Förändringen beror främst på lägre underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 224 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte påverkar likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmen. Den har under år 2021 ökat i jämförelse med år 2020.

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat av ett lån på 300 Kkr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om fortsatt oförändrade årsavgifter.

Underhåll

Under året har föreningen renoverat entréporten mot gatan samt porten mot källaren. Förbättringar har gjorts av säkerheten på taken på båda husen samt ytterligare kartering och ventilationsgenomgång har skett.

Ny utomhusbelysning har installerats på gården samt nya nummerskyltar och skyddsplåtar för stuprör har satts upp.

En genomgång av brandsäkerheten har gjorts i båda husen.

Övriga händelser

Föreningen har haft ett försäkringsärende pga vattenskada, där föreningen har betalat självrisk.

En arbetsgrupp har undersökt möjligheterna att sälja råvinden i gårdshuset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Vid uthyrning i andra hand debiteras lägenhetsinnehavaren en avgift om 10% av gällande prisbasbelopp per år (2022 = 403 kronor/månad).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 972 698	1 982 854	1 960 210	1 927 767
Resultat efter fin. poster	98 012	-173 142	-81 428	76 814
Soliditet, %	62	62	62	62
Yttre fond	1 150 648	1 500 906	1 363 536	1 226 166
Taxeringsvärde	58 854 000	58 854 000	58 854 000	45 790 000
Bostadsyta, kvm	1 683	1 683	1 683	1 683
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	658	658	658	658
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 804	9 982	10 042	10 101
Genomsnittlig skuldränta, %	0,80	1,06	1,07	0,79
Belåningsgrad, %	38,02	38,56	38,64	38,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	25 328 083	-	-	25 328 083
Upplåtelseavgifter	1 980 337	-	-	1 980 337
Fond, yttre underhåll	1 500 906	-	-350 258	1 150 648
Balanserat resultat	283 586	-173 142	350 258	460 701
Årets resultat	-173 142	173 142	98 012	98 012
Eget kapital	28 919 769	0	98 012	29 017 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	460 701
Årets resultat	98 012
Totalt	<u>558 713</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	176 562
Att från yttre fond i anspråk ta	-202 724
Balanseras i ny räkning	584 875
	<u>558 713</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

19

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 972 698	1 982 828
Rörelseintäkter		5 503	26
Summa rörelseintäkter		1 978 201	1 982 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 373 399	-1 594 330
Övriga externa kostnader	7	-92 104	-100 901
Personalkostnader	8	-58 353	-58 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223 596	-223 593
Summa rörelsekostnader		-1 747 452	-1 977 210
RÖRELSERESULTAT		230 749	5 644
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-132 737	-178 786
Summa finansiella poster		-132 737	-178 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		98 012	-173 142
ÅRETS RESULTAT		98 012	-173 142

✓
Eller. km GMD m

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	43 393 485	43 566 057
Markanläggningar	11	2 176 965	2 227 989
Summa materiella anläggningstillgångar		45 570 450	45 794 046
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 570 450	45 794 046
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		41 940	81 288
Övriga fordringar	12	3 379	1 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 743	45 994
Summa kortfristiga fordringar		98 062	128 449
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		786 475	586 543
Summa kassa och bank		786 475	586 543
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		884 537	714 992
 SUMMA TILLGÅNGAR		46 454 987	46 509 037

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 308 420	27 308 420
Fond för yttre underhåll		1 150 648	1 500 906
Summa bundet eget kapital		28 459 068	28 809 326
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		460 701	283 586
Årets resultat		98 012	-173 142
Summa fritt eget kapital		558 713	110 443
SUMMA EGET KAPITAL		29 017 781	28 919 769
Avsättningar			
Avsättningar		336 394	336 394
Summa avsättningar		336 394	336 394
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	16 500 000	16 800 000
Leverantörsskulder		168 496	50 053
Skatteskulder		3 793	12 033
Övriga kortfristiga skulder		42 575	26 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	385 948	364 470
Summa kortfristiga skulder		17 100 812	17 252 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 454 987	46 509 037

Handwritten signatures and initials:

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	586 543	783 607
Resultat efter finansiella poster	98 012	-173 142
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	223 596	223 593
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	321 608	50 451
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 387	-85 871
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	147 938	-61 644
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	499 933	-97 064
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-300 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-100 000
Årets kassaflöde	199 932	-197 064
Likvida medel vid årets slut	786 475	586 543

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen Större 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Markanläggningar	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen. Avgiften är baserad på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet, som för år 2021 uppgår till 1 459 kr. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Andrahandsuthyrning	4 698	21 866
Hysesintäkter, förråd	6 000	0
Hysesintäkter, lokaler	842 828	835 706
Pant- och överlåtelseavgifter	10 686	1 868
Årsavgifter, bostäder	1 108 188	1 108 188
Övriga intäkter	5 801	15 226
Summa	1 978 201	1 982 854

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	3 761	1 352
Energideklaration	10 164	0
Fastighetsskötsel	68 999	71 492
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 948	2 008
Städning	60 271	61 165
Vinterunderhåll	10 658	0
Yttre skötsel	2 478	22 720
Summa	162 278	158 738

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Försäkringsskador	71 623	0
Reparationer	80 299	146 913
Underhåll	202 724	526 820
Summa	354 646	673 733

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	150 046	103 234
Sophämtning	24 105	33 626
Uppvärmning	389 429	343 967
Vatten	72 709	67 802
Summa	636 289	548 629

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	63 552	60 945
Fastighetsskatt/-avgift	99 556	98 836
TV/Bredband	57 078	53 450
Summa	220 186	213 231

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	2 772	1 796
Ekonomisk förvaltning	45 281	43 230
Förbrukningsinventarier/-material	5 600	27 759
Pant- och överlåtelsekostnad	10 686	1 868
Revisionsarvoden	13 680	14 012
Övriga externa kostnader	14 086	12 237
Summa	92 104	100 901

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	10 753	11 086
Styrelsearvoden	47 600	47 300
Summa	58 353	58 386

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	132 733	177 884
Övriga räntekostnader	4	902
Summa	132 737	178 786

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 971 812	44 971 812
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>44 971 812</u>	<u>44 971 812</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 405 755	-1 233 186
Årets avskrivning	-172 572	-172 569
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 578 327</u>	<u>-1 405 755</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>43 393 485</u>	<u>43 566 057</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	25 694 412	25 694 412
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 720 000	20 720 000
Taxeringsvärde mark	38 134 000	38 134 000
Summa	58 854 000	58 854 000

Not 11, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 551 188	2 551 188
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>2 551 188</u>	<u>2 551 188</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-323 199	-272 175
Årets avskrivning	-51 024	-51 024
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-374 223</u>	<u>-323 199</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 176 965</u>	<u>2 227 989</u>

Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 379	1 167
Summa	3 379	1 167

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	11 283	10 994
Försäkringspremier	21 452	20 648
TV/Bredband	10 379	9 552
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 629	4 800
Summa	52 743	45 994

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	2022-01-28	0,74 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank Hypotek AB	2022-01-28	0,74 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	2022-03-28	0,72 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	2022-03-28	0,72 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek AB	-	-	0	300 000
Summa			16 500 000	16 800 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>16 500 000</i>	<i>16 800 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
El	27 659	12 056
Förutbetalda avgifter/hyror	185 288	184 237
Styrelsearvoden och sociala avgifter	61 242	60 847
Uppvärmning	56 289	46 469
Utgiftsräntor	14 862	16 949
Vatten	12 168	11 293
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 440	18 619
Summa	385 948	364 470

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 330 000	19 330 000
Summa	19 330 000	19 330 000

Stockholm den 2022 - 05 - 02

Ort och datum



Victor Nyström

Ordförande



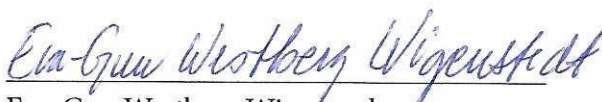
Hans Von Zur-Mühlen

Ledamot



Victoria Boresäter

Ledamot



Eva-Gun Westberg Wigenstedt

Ledamot



Eva Wiklund Dahl

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 03



Engzells Revisionsbyrå

Per Engzell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 23, org.nr 769600-6829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 23 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 har 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

Mitt 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 23 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2022-05-03



Per Engzell

Auktoriserad revisor