Brf Båtsmannen Större 4

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2020



Årsredovisning för

Brf Båtsmannen Större nr 4

769608-9791

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Brf Båtsmannen Större nr 4

Org nr 769608-0701

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större nr 4 får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades hösten 2002. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-16. Nya stadgar antogs vid extra föreningsstämma 2017-12-14 vid ordinarie stämma 2018-05-17.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och är en äkta förening.

Föreningen äger fastigheten Båtsmannen Större nr 4, Katarina församling i Stockholms kommun, omfattande adresserna Folkungagatan 82-84 och Södermannagatan 8. Fastigheten uppfördes år 1913-14. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten omfattar följande lägenheter och lokaler:

Antal	Benämning	Yta (kvm)
45	Lägenheter (varav 2 hyresrätter om 103 kvm)	2671[1]
3	Lokaler/näringsverksamhet (hyresrätt)[2]	930
	Summa:	**3578**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar ej bostadsrättstillägg. Enligt föreningens stadga bör bostadsrättsinnehavarna teckna hemförsäkring som inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 25 maj. Stämman genomfördes i hybrid-format, dvs både med fysiskt deltagande i föreningslokalen och i föväg anmält deltagande via zoom. Röstlängden fastställdes till 14 deltagare.

[1] När tandläkarmottagningens lokal har ombildats till bostäder är antalet bostadsrättslägenheter 43
[2] Taste of Vietnam, Södermalms Bilservice och Bröderna Olssons Garlic & Shots

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

- Håkan Österholm, ordförande
- Cassandra Solback, sekreterare
- Jenny Engström, ledamot 2020-01-01 - - 2020-05-25
- Mats Fogelmark, ledamot, vice ordförande 2020-05-25 - - 2020-12-14
- Svante Hellberg, ledamot
- Ebba Loveland, ledamot, 2020-05-25 -- - 2020-12-31
- Dag Näslund, ledamot 2020-01-01 - - 2020-05-25
- Mats Ringborg, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserade revisorn Katarina Nyberg.

Valberedning har utgjorts av Axel Haglund.

Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret

- Extra föreningsstämma avhölls i hybridformat 28 april. Vid stämman fattades de formella beslut som krävdes för att tandläkarmottagningen skulle kunna omvandlas till tre bostadsrätter. Omvandlingen, tillsammans med omvandlingen av Näslunds lägenhet på Södermannagatan 8 till två bostadsrätter, har föranlett ändring i fastighetsförteckningen och viss marginell justering av andelstalen. En av de tre bostadsrätter som tidigare tillhörde tandläkamottagningen såldes sommaren 2020. Övriga två beräknas läggas ut till försäljning våren 2021.

  Vid extrastämman fattades också slutligt beslut om stadgeändringen av innebörd att kallelse till förenngsstämma ska ske per epost (stadgans 30 §);

- Föreningens hyresgäster har drabbats hårt av covid19-pandemin. Mot denna bakgrund beslöt styrelsen våren 2020 att ansöka om statsbidrag för att kunna bevilja Bröderna Olsson och Taste of Vietnam viss tidsbegränsad hyresnedsättning (se årsredovisningen för 2019). Ansökan har beviljats och bidraget (69 239 kr) har betalats ut av länsstyrelsen, motsvarande bidrag har givits från föreningen;

- Hyresavtal har tecknats med Bröderna Olssons nye ägare Emblad Bros AB. Avtalet (3år) löper från 2021-01-01. Nytt hyresavtal (3 år) har också tecknats med Bilservice på Södermalm;

- En särskild arbetsgrupp har tillsatts för att få ordning på bastun;
- Styrelsen har beslutat att rökförbud ska gälla på innegården;
- Föreningen har återigen drabbats av flera vattenskador (se nedan);
- Elsäkerhetsinspektion har genomförts och de högst prioriterade bristerna har åtgärdats;
- Styrelsen antog i december 2020 en budget för 2021. I budgeten räknar styrelesen med ett överskott om 167 tkr
- Städ- och fixardagar ägde ägt rum 19 april och 8 november.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar. 8 lägenheter har överlåtits under året.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Delagott AB (företaget har köpt Boax AB under 2021) har stått för den tekniska förvaltningen. Städning har skötts av Skura AB.

Ekonomi

Allmänt om föreningens ekonomiska situation

Fastighetens taxeringsvärde är 96 000 000, en ökning från 70 617 000 föregående år. 34 400 000 aver byggnad och 61 600 000 avser mark. Antalet inteckningar uppgår till 14 till ett totalt belopp om 21 000 000.

Skulder till kreditinstitut uppgår till kr 15 380 087. År 2020 amorterades kr 107 544.

Belåningsgrad (skuld per kvm) uppgick år 2020 till 5980 kr/kvm (endast brf lägenheter), och till 4271 kr/kvm räknat på totalytan. Som en *tumregel* anses en belåningsgrad under 5000 kr/kvm bra och mer än 10 000 kr/kvm dåligt.

Föreningens skuldkvot kan beräknas som storleken på skulder till kreditinstitut dividerat med omsättningen (summa intäkter). Föreningens skuldkvot år 2020 beräknad på detta sätt är 5,3. Tumregeln är att en kvot under 5 är bra, mer än 10 dåligt och mer än 15 mycket dåligt.

Flerårsöversikt och nyckeltal BRF Båtsmannen Större 3

	2018	2019	2020
Årets resultat efter finansiella poster	-37 733	629 693	-305 113
Driftskostnader, kr/kvm totalyta	421	413	414
Räntekostnader i procent av totala intäkter	8,3%	6,9%	6,9%
Belåningsgrad	20,0%	19,3%	19,2%
Soliditet	81,2%	80,2%	80,2%
Skuldsättningsgrad kr/kvm totalyta	4 499	4 329	4 271
Räntekänslighet (skuldkvot)	5,8	5,0	5,3
Underhålls- och amorteringsutrymme	28%	37%	18%
Årsavgift kr per kvm boyta	477	477	477
Lägenhetens andel av föreningens totala skuld (kr/kvm)	6 258	6 022	5 980
Amortering	107 000	607 001	107 544
Långfristiga skulder	16 095 710	15 488 709	15 380 078
Summa eget kapital	64 303 797	64 933 489	64 628 376
Summa Driftskostnader	1 505 722	1 476 165	1 489 726
Summa intäkter	2 798 162	3 113 437	2 926 316
Räntekostnader långfristiga lån	232 146	214 376	200 859
Summa underhållskostnader	329 923	18 014	332 176
Summa avskrivningar	494 692	491 000	503 352

Information från styrelsen

- Årets resultat (-305 tkr) innebär en försämring jämfört med resultatet år 2019 (629 tkr). Förändringen förklaras främst av minskade hyresintäkter som en del i beslutet att bevilja Bröderna Olsson och Taste of Vietnam viss hyresbefrielse med statsbidrag samtidigt som utgifter för underhåll och reparationer ökat (största posterna är elinstallationer, vattenskador, hiss, partiellt stambyte i samband med vattenskador, ny torktumlare). Utgifterna för klottersanering och skadedjurssanering har minskat väsentligt;
- Större utgifter som planeras under 2021 är byte av dörrar mot gården, åtgärder för förbättrad taksäkerhet; måla trapphus till våning 1 samt bättra på skador och färg från våning 1 och uppåt, målning av fönster i trapphus, byte av trasiga ytterfönster i lägenheter, installation av en gallergrind vid entrén till Södermannagatan 8, för att förhindra klotter. Styrelsen avvaktar beslut om dessa kostnader tills tredje kvartalet 2021 när vi sett effekten för våra hyresgäster av Covid-19 begränsningar;
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av samtliga lägenheter och lokaler genomfördes under november-december 2015 och januari 2016. Flera medlemmar har ännu inte redovisat vilka åtgärder som har vidtagits med anledning av gjorda

- anmärkningar. Styrelsen understryker vikten av att så sker. Under 2021 skall en ny OVK genomföras;

- Vattenskador orsakar stora olägenheter och kostnader, ofta inte bara för lägenhetsinnehavaren utan även för kringboende och för föreningen.

  Föreningens kostnader för vattenskador uppgick under året till hela 322 000 kr.

  Hösten 2018 genomfördes en grundlig inventering av statusen på alla lägenheters vattenanslutningar (bl a tillgång till avstängningsventiler, läckageskydd under diskbänk, tätskiktsanslutning i avloppsgrodor). Slutsatserna av inventeringen har kommunicerats till samtliga lägenhetsinnehavare med uppmaning att till styrelsen anmäla när och av vem identifierade brister kommer att åtgärdas. Uppföljning har parkerats pga Covid-19.

- Föreningslokalen har under 2020 utnyttjats vid 2 tillfällen vilket inbringat en inkomst på 1000 kr. Minskningen jämfört med tidigare år förklaras av begränsningar att träffas i större grupper pga Covid-19.

Kommentar till resultat- och balansräkning

Resultatet efter finansiella poster uppgick 2020 till -305 113 kr jämfört med 629 692 året innan. Årets avskrivningar enligt plan uppgick till kr 503 352.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	***2019***	***2018***	***2017***
Nettoomsättning (tkr)	2 817	3 037	2 782	2 650
Resultat efter fin. poster (tkr)	-305	630	-38	282
Soliditet (%)	80,2	80,2	79,3	79

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	66 708 285	3 863 229	230 541	-6 498 258	629 692	64 933 490
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			98 468	-98 468		
Balanseras i ny räkning				629 693	-629 692	
Årets resultat					-305 114	-305 114
Belopp vid årets utgång	**66 708 285**	**3 863 229**	**329 009**	**-5 967 033**	**-305 114**	**64 628 376**

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition	*Belopp i kr*
Balanserat resultat	-5 967 033
Årets resultat	-305 114
Totalt	**-6 272 147**

Avsättning till yttre fond	98 468
Uttag ur yttre fond	-300 000
Balanseras i ny räkning	-6 070 615
Summa	**-6 272 147**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	2 817 059	3 037 414
Övriga rörelseintäkter	*3*	109 257	76 023
Summa rörelseintäkter		2 926 316	3 113 437
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*4*	-2 479 424	-1 740 794
Övriga externa kostnader	*5*	-30 077	-24 363
Personalkostnader och arvoden	*6*	-18 400	-18 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 352	-494 688
Summa rörelsekostnader		-3 031 253	-2 278 618
Rörelseresultat		-104 937	834 819
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	9 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		682	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 859	-214 376
Summa finansiella poster		-200 177	-205 126
Resultat efter finansiella poster		-305 114	629 693
Resultat före skatt		-305 114	629 693
Årets resultat		-305 114	629 692

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	78 210 259	78 694 387
Inventarier, maskiner och installationer	8	67 534	43 439
Summa materiella anläggningstillgångar		78 277 793	78 737 826
Summa anläggningstillgångar		78 277 793	78 737 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		63 215	5 803
Övriga fordringar		19 011	21 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 881	83 382
Summa kortfristiga fordringar		127 107	110 327
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		2 205 138	2 158 572
Summa kassa och bank		2 205 138	2 158 572
Summa omsättningstillgångar		2 332 245	2 268 899
SUMMA TILLGÅNGAR		80 610 038	81 006 725

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 571 514	70 571 514
Fond för yttre underhåll		329 009	230 541
Summa bundet eget kapital		70 900 523	70 802 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 967 033	-6 498 258
Årets resultat		-305 114	629 692
Summa fritt eget kapital		-6 272 147	-5 868 566
Summa eget kapital		64 628 376	64 933 489
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	12 702 099	15 487 622
Summa långfristiga skulder		12 702 099	15 487 622
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	*10*	2 677 979	-
Leverantörsskulder		139 268	150 130
Övriga skulder		67 059	38 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 257	396 506
Summa kortfristiga skulder		3 279 563	585 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 610 038	81 006 725

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*avskr / år*	*(% föreg år)*
Byggnad	114 år	(114 år)
Ombyggnad	114 år	(114 år)
Byggnadsinventarier	114 år	(114 år)
Markanläggning	30 år	(30 år)
Maskiner	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	*2019*
Årsavgifter	1 221 549	1 226 755
Hyror	1 595 510	1 810 659
	2 817 059	**3 037 414**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	-	55 460
Överlåtelseavg- & pantsättningsavgift	14 659	1 162
Övrigt	94 598	19 401
Summa	**109 257**	**76 023**

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	70 151	76 723
Städning	94 430	90 274
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 369	33 289
Skadedjur	41 548	108 495
Trädgårdsskötsel	13 132	8 355
Snöröjning	2 500	15 535
Reparationer	701 596	285 262
El	48 843	52 426
Uppvärmning	405 801	439 422
Vatten	89 696	58 850
Sophämtning	49 191	45 051
Försäkringspremie	79 700	71 714
Fastighetsavgift bostäder	58 589	56 457
Fastighetsskatt lokaler	150 000	150 000
Övriga fastighetskostnader	14 354	16 873
Kabel-tv/Bredband/IT	64 324	65 571
Förvaltningsarvode ekonomi	74 623	72 949
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 641
Panter och överlåtelser	21 309	-
Juridiska åtgärder	133 976	61 389
Övriga externa tjänster	12 116	8 504
	2 147 248	1 722 780
Underhåll		
Lokaler	120 227	-
El	65 709	-
Stambyte	126 625	-
Tak	-	18 014
Fönster trapphus	19 615	-
	332 176	18 014
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**2 479 424**	**1 740 794**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	*2019*
Porto / Telefon	2 931	2 612
Revisionsarvode	15 000	18 000
Statusbesiktning	12 146	3 751
Summa	**30 077**	**24 363**

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	14 000	14 285
Sociala kostnader	4 400	4 488
	18 400	**18 773**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	32 822 643	32 822 643
-Ombyggnad	9 329 869	9 329 869
-Gård	3 015 737	3 015 737
-Byggnadsinventarier	1 483 055	1 483 055
-Mark	36 569 837	36 569 837
	83 221 141	83 221 141
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 526 754	-4 042 626
-Årets avskrivning enligt plan	-484 128	-484 128
	-5 010 882	-4 526 754
Redovisat värde vid årets slut	**78 210 259**	**78 694 387**
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 400 000	34 400 000
Mark	61 600 000	61 600 000
	96 000 000	96 000 000
Bostäder	81 000 000	81 000 000
Lokaler	15 000 000	15 000 000
	96 000 000	96 000 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020	*2019*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	182 864	182 864
-Nyanskaffningar	43 319	-
	226 183	182 864
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-139 425	-128 865
-Årets avskrivning enligt plan	-19 224	-10 560
	-158 649	-139 425
Redovisat värde vid årets slut	**67 534**	**43 439**

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken affärskonto	2 605	2 568
Handelsbanken e-kapitalkonto	345 012	345 012
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 857 521	1 810 992
Summa	**2 205 138**	**2 158 572**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta 31/12*	*Skuldbelopp 2020-12-31*	*Skuldbelopp 2019-12-31*
Stadshypotek	2021-03-01	1,05%	5 360 000	5 420 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,51%	4 342 099	4 389 643
Stadshypotek	Rörligt	1,60%	2 677 979	2 677 979
Stadshypotek	2023-06-01	0,95%	3 000 000	3 000 000
			15 380 078	**15 487 622**

Varav långfristig del	12 702 099
Varav kortfrisig del	2 677 979
	15 380 078

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa ställda säkerheter	**21 000 000**	**21 000 000**

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 2021 -05-06

Håkan Österholm

Mats Ringborg

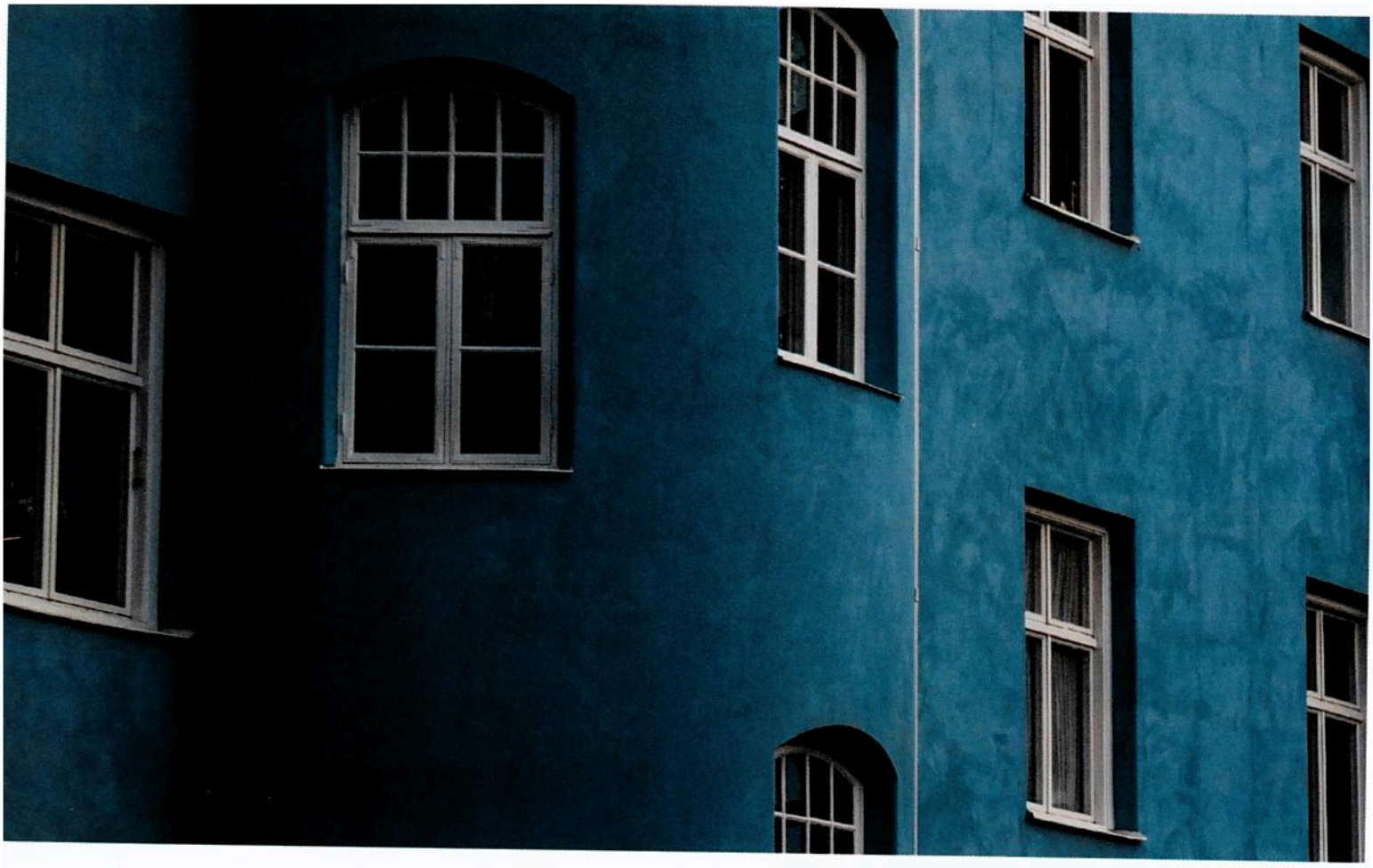
Svante Hellberg

Ebba Loveland

Cassandra Solback

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -05-10

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

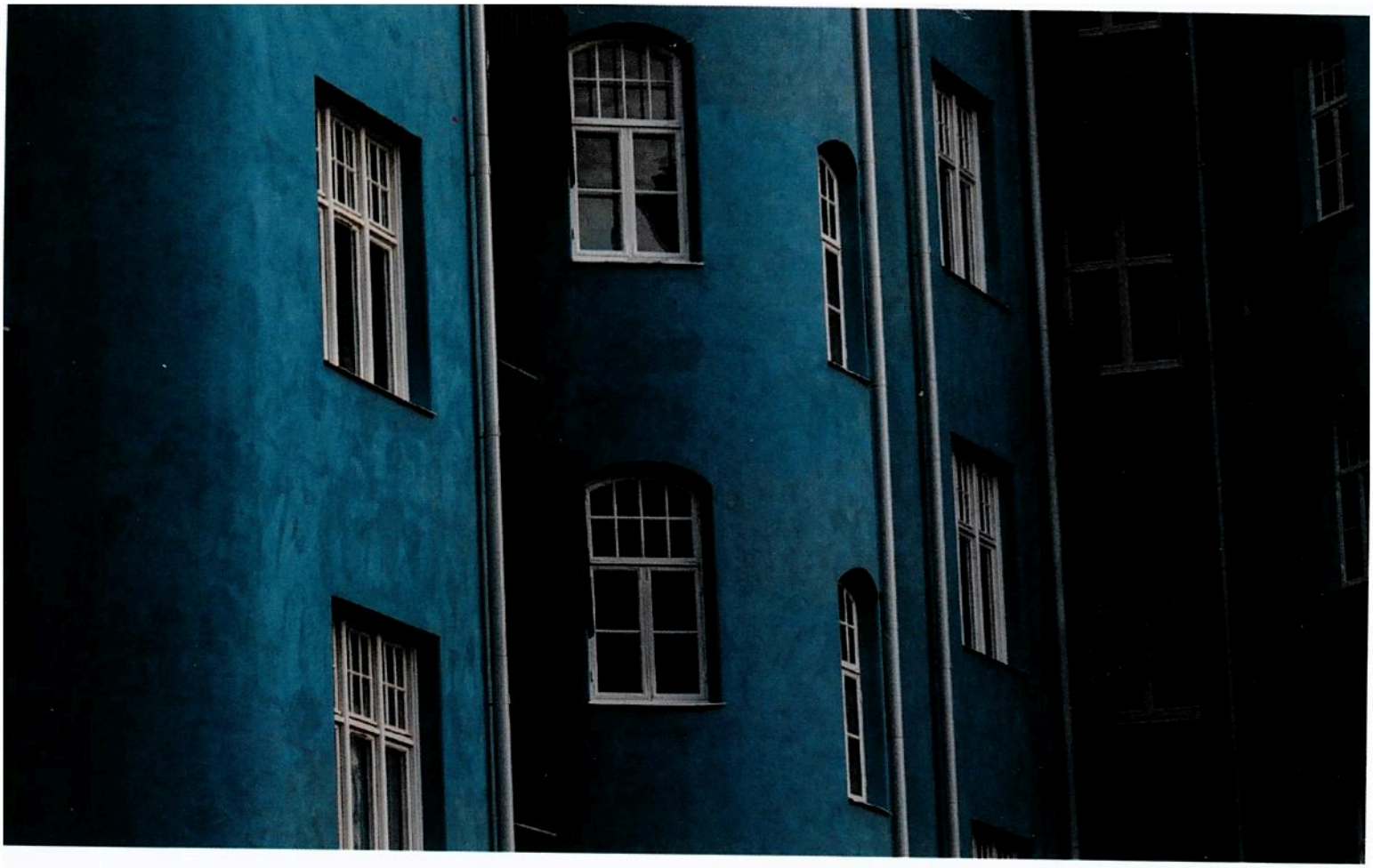
Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivingar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Båtsmannen större nr 4
Org.nr 769608-9791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtsmannen större nr 4 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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 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 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 de 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. De 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 Båtsmannen större nr 4 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-05-10

Katarina Nyberg

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor