

Utg.

Årsredovisning för  
**Brf Båtsmannen Större nr 4**  
769608-9791

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

## ÅRSREDOVISNING

### Brf Båtsmannen Större nr 4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större nr 4, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

### 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 och vid ordinarie stämma 2018-05-17.

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

Föreningen äger fastigheten Båtsmannen Större 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:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Yta (kvm)</u>
42	Lägenheter (varav 2 hyresrätter om 108 kvm)	2 515
3	Lokaler/näringsverksamhet (hyresrätt) <sup>1</sup>	1 063
<b>Summa:</b>		<b>3 578</b>

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 17maj. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Håkan Österholm, ordförande

Cassandra Solback, sekreterare

<sup>1</sup>Taste of Vietnam, Södermalms Bilservice och Bröderna Olssons Garlic & Shots

Jenny Engström, ledamot

Svante Hellberg, ledamot

Dag Näslund, ledamot

Mats Ringborg, ledamot

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit auktoriserade revisorn Peter Neveling.

Valberedning har utgjorts av Magnus Björkmyr och Magdalena Österholm.

### **Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsåret**

- Styrelsens förslag till ny stadga godkändes enhälligt i en andra läsning vid föreningsstämman 17 maj;
- Städ- och fixardagar ägde ägt rum 8 april och 11 november;
- Styrelsen har preliminärt godkänt förslag om att omvandla tandläkarlokalen på Folkungagatan 84 till 3 bostadsrättslägenheter. Förberedande arbeten har inletts under 2018. Omvandlingen från verksamhetslokal till bostäder kräver ett godkännande av föreningens medlemmar och röstning om detta sker på årsstämman. Omvandlingen innebär ingen förändring i andelstalen för övriga bostadsrättsinnehavare;
- En omfattande vattenskada uppstod i en lägenhet på Folkungagatan 84. Skadan var ett resultat av ett byggfel som orsakats av medlemmen. Frågan om hur kostnaderna för renovering ska fördelas är inte löst;
- Styrelsen har givit i uppdrag till Fastighetsägarnas Service AB utarbeta en långsiktig underhållsplan för hela fastigheten. Planen följs nu upp av styrelsen. Huvudslutsatsen är att huset är i stort i gott skick. Planens rapport del har lagts ut på föreningens hemsida;
- Hösten 2018 beslöts att spolning skulle genomföras av avloppsstammarna i samtliga lägenheter. Genomförandet skedde i januari 2019. Avloppsstammarnas status är god och något behov av stambyte föreligger sannolikt inte under den närmaste 5-10 årsperioden;



- En brandsyn av huset har genomförts av Anticimex. Extra brandsläckare har satts upp i föreningslokalen, på vinden och i korridoren utanför soprum/tvättstuga;
- Köket har färdigställts i föreningslokalen. Två toaletter har installerat i anslutning till föreningslokalen. Glas och porslin har införskaffats. Trapphuset samt hallen till lokalen har renoverats;
- Serviceavtal har ingåtts med Kone om hissen på Folkungagatan 84. Styrelsen räknar med att detta leder till besparingar;
- Styrelsen har antagit en budget för 2019. Enligt budgeten räknar styrelsen med ett överskott på 250 tkr;
- Ägarna till restaurangen Garlic & Shots har meddelat att man avser sälja. Någon försäljning har inte kommit till stånd och ett nytt ägande måste godkännas av styrelsen.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar (oförändrat). Inga lägenheter har överlåtit under året.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Boax AB har stått för den tekniska förvaltningen. Städning har skötts av Skura AB.

## Ekonomi

### Allmänt om föreningens ekonomiska situation

Fastighetens taxeringsvärde är 70 617 000, varav 28 000 000 avser byggnad och 42 617 000 mark. Antalet in-teckningar uppgår till 14 till ett totalt belopp om 21 100 00.

Skulder till kreditinstitut uppgår till kr 16 095 166. År 2018 amorterades kr 107 000.

Belåningsgrad (skuld per kvm) uppgick år 2018 till 6 400 kr/kvm (endast lägenheter), och till 4498 kr/kvm räknat på totalytan. Som en *tumregel* anses en belåningsgrad under 5 000 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 2018 beräknad på detta sätt är 5,7. Tumregeln är att en kvot under 5 är bra, mer än 10 dåligt och mer än 15 mycket dåligt.

## Nyckeltal BRF Båtsmannen Större

	2016	2017	2018
Årets resultat	-310 326	281 684	-37 733
Driftskostnader, kr/kvm totalyta	475	430	493
Räntekostnader i procent av totala intäkter	17,3%	14,0%	8,3%
Belåningsgrad	20,3%	20,1%	20,0%
Skuldsättningsgrad kr/kvm totalyta	4 556	4 528	4 499
Räntekänslighet (skuldkvot)	6,1	6,0	5,8
Underhålls- och amorteringsutrymme	17%	29%	28%
Årsavgift kr per kvm boyta	477	477	477
Lägenhetens andel av föreningens totala skuld	6 338	6 300	6 258
Amortering	116 506	98 582	107 000
Långfristiga skulder	16 301 292	16 202 710	16 095 166
Summa eget kapital	64 059 847	64 341 530	64 303 797
Summa Driftskostnader	1 698 174	1 538 258	1 775 088
Summa intäkter	2 669 275	2 682 507	2 798 162
Räntekostnader långfristiga lån	461 723	374 502	232 146
Summa underhållskostnader	337 815	0	329 923
Summa avskrivningar	436 863	490 976	494 692

## Information från styrelsen

- Årets resultat (-38 tkr) innebär en försämring jämfört med resultatet år 2017 (282 tkr). Bakom försämringen ligger till övervägande del kostnader av en engångsnatur – investeringar i föreningslokalen (264 tkr), kostnad för underhållsplanen (47 tkr), kostnad för inventering av vattenanslutningar (66 tkr), kostnad för brandsyn (27 tkr) samt kostnad för vattenskador (89 tkr, där 55 tkr utgör en fordran på berörd lägenhetsinnehavare). Dessa utgifter belöper sig sammanlagt till 493 tkr. Tack vare omläggning av lån har föreningens räntekostnader minskat med 142 tkr. Utöver det har föreningens intäkter ökat med 115 tkr genom omförhandlade hyreskontrakt.

Föreningens underliggande ekonomiska ställning är därmed mycket god. Den enda större utgift som förutses under 2019 är renovering av dörrar mot gården;

- 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 och påminnelser har utgått under året;



- Som en följd av under året inträffade vattenskador genomfördes på styrelsens uppdrag hösten 2018 en grundlig inventering av statusen på alla lägenheters vattenanslutningar (bl a tillgång till ballofixventiler). Slutsatserna av inventeringen har kommunicerats till samtliga lägenhetsinnehavare med uppmaning att till styrelsen anmäla när och av vem identifierade brister kommer att åtgärdas. Allvarliga fel har upptäckts i vissa lägenheter.

Styrelsen vill understryka hur viktigt det är att de identifierade bristerna åtgärdas. Vattenskador orsakar stora olägenheter och kostnader, ofta inte bara för lägenhetsinnehavaren utan även för kringboende och för föreningen. Styrelsen tar denna fråga på största allvar och uppmanar alla lägenhetsinnehavare att vidta nödvändiga åtgärder;

- Renoveringen av föreningslokalen på Södermannagatan 8 är nu slutförd. Styrelsen menar att föreningens medlemmar härigenom har fått tillgång till en unik resurs som det förmodligen finns få motsvarigheter till bland Södermalms bostadsrättsföreningar. Föreskrifter om bokning m.m. återfinns på föreningens hemsida.

## Kommentar till resultat- och balansräkning

Rörelseresultatet uppgick år 2018 till 193 970 kr jämfört med 648 783 kr år 2017. Resultatet efter finansiella poster uppgick 2018 till kr -37 733 kr jämfört med kr 281 684 kr året före. Årets avskrivningar enligt plan uppgick till 494 692 kr.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 782	2 650	2 494	2 462
Resultat efter fin. poster (tkr)	-38	282	-310	-605
Soliditet (%)	79	79	79	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	99 310	-6 610 977	281 684	64 341 531
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fonden för yttre underhåll			98 468	-98 468		
Balanseras i ny räkning				281 684	-281 684	
Årets resultat					-37 733	-37 733
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 708 285</b>	<b>3 863 229</b>	<b>197 778</b>	<b>-6 427 761</b>	<b>-37 733</b>	<b>64 303 798</b>

## Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition:	Belopp i kr
Balanserat resultat	-6 427 761
Årets resultat	<u>- 37 733</u>
	<b>-6 465 494</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	98 468
Uttag ur yttre fond	-65 705
Balanseras i ny räkning	<u>-6 498 257</u>
	<b>-6 465 494</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	2	2 781 540	2 650 476
<b>Summa rörelseintäkter</b>	3	<u>16 622</u>	<u>32 031</u>
		2 798 162	2 682 507
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 958 194	-1 504 530
Övriga externa kostnader	5	-132 533	-19 445
Personalkostnader och arvoden	6	-18 773	-18 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-494 692	-490 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 604 192</u>	<u>-2 033 724</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>193 970</u>	<u>648 783</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	7 750
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		443	779
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 146	-375 628
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-231 703</u>	<u>-367 099</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-37 733</u>	<u>281 684</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-37 733</u>	<u>281 684</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-37 733</u>	<u>281 684</u>

*R*



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	79 178 515	79 662 643
Inventarier, maskiner och installationer	8	53 999	27 438
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>79 232 514</u>	<u>79 690 081</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>79 232 514</u>	<u>79 690 081</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		66 394	59 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 178	36 000
Summa kortfristiga fordringar		<u>102 572</u>	<u>95 515</u>
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		1 729 297	1 285 399
Summa kassa och bank		<u>1 729 297</u>	<u>1 285 399</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 831 869</u>	<u>1 380 914</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>81 064 383</u>	<u>81 070 995</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 571 514	70 571 514
Fond för yttre underhåll		197 778	99 310
Summa bundet eget kapital		<u>70 769 292</u>	<u>70 670 824</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 427 761	-6 610 977
Årets resultat		-37 733	281 684
Summa fritt eget kapital		<u>-6 465 494</u>	<u>-6 329 293</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>64 303 798</u>	<u>64 341 531</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 095 166	16 202 710
Summa långfristiga skulder		<u>16 095 166</u>	<u>16 202 710</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		256 793	215 825
Övriga skulder		60 901	1 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 725	309 096
Summa kortfristiga skulder		<u>665 419</u>	<u>526 754</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>81 064 383</u>	<u>81 070 995</u>

*R*

## 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 22 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	114 år	(114 år)
Ombyggnad	114 år	(114 år)
Byggnadsinventarier	114 år	(114 år)
Markanläggning	114 år	(114 år)
Maskiner	30 år	(30 år)
Installationer	20%	(20%)
	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

	2018	2017
Årsavgifter	1 226 759	1 226 772
Hyror	1 554 781	1 423 704
	<u>2 781 540</u>	<u>2 650 476</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavg- & pantsättningsavgift	2 709	9 856
Övrigt	13 913	22 175
<b>Summa</b>	<u>16 622</u>	<u>32 031</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel		
Städning	68 860	49 673
Tillsyn, besiktning, kontroller	96 840	78 368
Trädgårdsskötsel	27 105	-
Snöröjning	13 205	13 717
Sotning	29 703	-
Reparationer	9 499	-
EI	269 367	274 890
Uppvärmning	50 947	42 585
Vatten	452 554	451 698
Sophämtning	106 586	101 549
Försäkringspremie	51 495	43 574
Fastighetsavgift bostäder	83 518	75 926
Fastighetsskatt lokaler	54 817	53 915
Övriga fastighetskostnader	114 170	114 170
Kabel-tv/Bredband/IT	24 236	32 958
Förvaltningsarvode ekonomi	65 275	65 102
Panter och överlåtelser	71 112	69 269
Juridiska åtgärder	1 693	10 738
Övriga externa tjänster	27 524	17 124
	9 765	9 274
	<u>1 628 271</u>	<u>1 504 530</u>
<b>Underhåll</b>		
Föreningslokal		
Målning trapphus	264 218	-
	65 705	-
	<u>329 923</u>	<u>-</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>1 958 194</u>	<u>1 504 530</u>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	2 613	2 445
Revisionsarvode	17 000	17 000
Underhållsplan	47 021	-
Statusbesiktning	65 899	-
<b>Summa</b>	<b>132 533</b>	<b>19 445</b>

### Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	14 285	14 285
Sociala kostnader	4 488	4 488
	<b>18 773</b>	<b>18 773</b>

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

### Noter till Balansräkning

#### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	32 822 643	32 822 644
-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	83 221 142
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 558 498	-3 074 375
-Årets avskrivning enligt plan	-484 128	-484 124
	-4 042 626	-3 558 499
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>79 178 515</b>	<b>79 662 643</b>

#### Taxeringsvärde

Byggnader	28 000 000	28 000 000
Mark	42 617 000	42 617 000
	<b>70 617 000</b>	<b>70 617 000</b>

Bostäder	59 200 000	59 200 000
Lokaler	11 417 000	11 417 000
	<b>70 617 000</b>	<b>70 617 000</b>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	145 739	145 739
-Nyanskaffningar	37 125	-
	<u>182 864</u>	<u>145 739</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-118 301	-111 449
-Årets avskrivning enligt plan	-10 564	-6 852
	<u>-128 865</u>	<u>-118 301</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 999</b>	<b>27 438</b>

### Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken affärskonto	2 568	983
Handelsbanken e-kapitalkonto	345 012	345 012
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 381 717	939 404
<b>Summa</b>	<b>1 729 297</b>	<b>1 285 399</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2018-12-31	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2021-03-01	1,05%	5 480 000	5 540 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,51%	4 437 187	4 484 731
Stadshypotek	Rörlig	1,10%	3 177 979	3 177 979
Stadshypotek	2020-06-01	1,63%	3 000 000	3 000 000
			<u>16 095 166</u>	<u>16 202 710</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-107 544	-107 544
			<u>15 987 622</u>	<u>16 095 166</u>

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 100 000</b>	<b>21 100 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

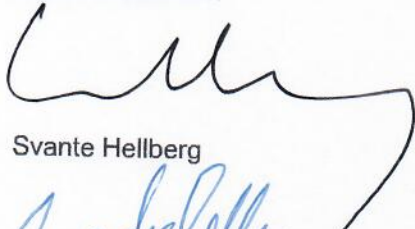
Under året har styrelsen förberett och utbildat sig för att möta den nya lagstiftningen GDPR om integritetsskydd för EU-medborgare som börjar gälla den 25/5 2018. När lagen träder i kraft kommer föreningen och styrelsen att uppfylla de nya kraven.

## Underskrifter

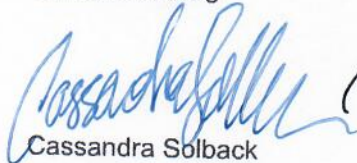
Stockholm 2019 - 04-15



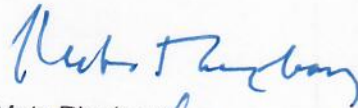
Håkan Österholm



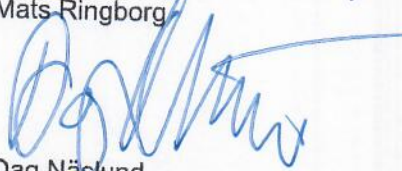
Svante Hellberg



Cassandra Solback



Mats Ringborg

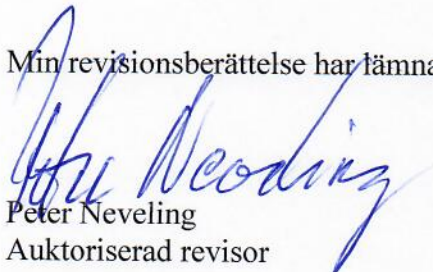


Dag Näslund



Jenny Engström

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29.



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor



## 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 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 föreningens 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 den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att 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 skulle finnas. 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 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

## ***Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Båtsmannen Större nr 4 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 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.

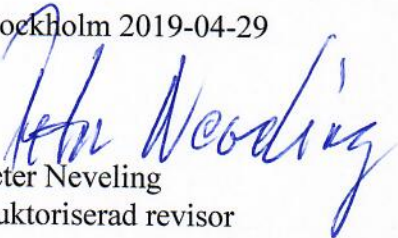
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts 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 inriktar 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 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 2019-04-29

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor