

# Årsredovisning 2020

BRF BÅTSMANNEN 25

702000-3062



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BÅTSMANNEN 25

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

*γ*



## 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.
- KASSAFLÖDEANALYS** 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. *M*

# 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. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-02. Dessförinnan var föreningen bostadsförening u.p.a. Bostadsföreningen 25 Båtsmannen upa registrerades 1925-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-16 hos Bolagsverket.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Båtsmannen 25 på adressen Kocksgatan 23 i Stockholm. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1398 kvm varav 1081 kvm utgör bostadsrättsyta och 317 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 395 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF Skadeförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Eirik Wæraas	Ordförande
Markus Hallbert	Kassör
Anders Carlsson	Sekreterare
Inger Johansson	Styrelsemedlem
Rasmus Groth	Suppleant
Helene Callert Jakobsson	Suppleant

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

## REVISORER

Jörgen Schumacher    Auktoriserad revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio (9) protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2009	Stambyte
2011	Värmeanläggning
2011-13	Markanläggning
2014	Värme i stuprör
2014	Säkerhetsdörrar
2018	OVK i lägenheterna
2018	Fönsterrenovering mot gatan
2018	Tätning av luftspalt mot Kocksg. 21
2020	Trapphusrenovering
2020	Takmålning

## PLANERADE UNDERHÅLL

2021/2022	Fasadrenovering
-----------	-----------------

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning:    Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Föreningen omförhandlade under 2020 flera lånedelar, något som kommer reducera ränteutgifterna ytterligare under de kommande åren.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Föreningen säkrade ekonomisk förutsägbarhet fram till 2025 genom att förnya kontrakt med tre utav fyra lokalhyresgäster för perioden 2021-2025.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 288	1 250	1 250	1 232
Resultat efter fin. poster	-486	-42	-1 236	62
Soliditet, %	18	22	22	31
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	482	482	482	482
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 234	7 234	7 234	7 234

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	358	-	-	358
Upplåtelseavgifter	4 806	-	-	4 806
Fond, yttre underhåll	128	-	10	138
Balkongfond	71	-	5	76
Balanserat resultat	-3 047	-42	-10	-3 100
Årets resultat	-42	42	-486	-486
<b>Eget kapital</b>	<b>2 273</b>	<b>0</b>	<b>-481</b>	<b>1 792</b>

*Handwritten mark*

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 100
Årets resultat	-486
<b>Totalt</b>	<b>-3 586</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	10
Att från yttre fond i anspråk ta	-128
Balanseras i ny räkning	-3 468
	<b>-3 586</b>



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

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 288	1 250
Rörelseintäkter		3	18
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 291</b>	<b>1 269</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 264	-743
Övriga externa kostnader	7	-140	-150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287	-287
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 691</b>	<b>-1 180</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-399</b>	<b>89</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-87	-131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87</b>	<b>-131</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-486</b>	<b>-42</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-486</b>	<b>-42</b> <i>np</i>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	6 618	6 856
Markanläggningar	10	2 017	2 065
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 635</b>	<b>8 921</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 635</b>	<b>8 921</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		69	39
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	48	37
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>117</b>	<b>76</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 300	1 525
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 300</b>	<b>1 525</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 418</b>	<b>1 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 052</b>	<b>10 522</b> <i>M</i>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 164	5 164
Fond för yttre underhåll		214	199
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 378</b>	<b>5 363</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 100	-3 047
Årets resultat		-486	-42
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 586</b>	<b>-3 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 792</b>	<b>2 273</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 320	7 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 320</b>	<b>7 820</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	4 500	0
Leverantörsskulder		66	72
Skatteskulder		21	14
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	353	342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 940</b>	<b>429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 052</b>	<b>10 522</b> <i>11</i>

# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 525</b>	<b>1 519</b>
Resultat efter finansiella poster	-486	-42
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	287	287
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-200</b>	<b>244</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41	-50
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11	-195
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-230</b>	<b>-1</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5	6
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-225</b>	<b>6</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 300</b>	<b>1 525</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen 25 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **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	Helt avskriven
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Markanläggningar	50 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**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	760	721
Årsavgifter, bostäder	521	521
Övriga intäkter	10	27
<b>Summa</b>	<b>1 291</b>	<b>1 269</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	98	28
Snöskottning	5	6
Städning	27	27
Övrigt	9	0
<b>Summa</b>	<b>139</b>	<b>61</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	14	17
Fasader	5	98
Fönster	0	3
Hissar	10	32
Reparationer	149	9
Tak	123	0
Trapphus/port/entr	273	45
Tvättstuga	11	0
VA	0	5
Ventilation	20	0
<b>Summa</b>	<b>606</b>	<b>210</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	33	36
Sophämtning	16	11
Uppvärmning	197	206
Vatten	47	45
<b>Summa</b>	<b>294</b>	<b>297</b> <i>N</i>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	59	51
Fastighetsskatt	107	105
Kabel-TV	19	19
Självrisker	40	0
<b>Summa</b>	<b>224</b>	<b>175</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	1
Juridiska kostnader	11	6
Kameral förvaltning	30	33
Konsultkostnader	58	71
Revisionsarvoden	18	17
Övriga förvaltningskostnader	23	22
<b>Summa</b>	<b>140</b>	<b>150</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	87	131
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>131</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	10 053	10 053
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>10 053</b>	<b>10 053</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 197	-2 959
Årets avskrivning	-238	-238
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 435</b>	<b>-3 197</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 618</b>	<b>6 856</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	122	122
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 718	13 718
Taxeringsvärde mark	24 800	24 800
<b>Summa</b>	<b>38 518</b>	<b>38 518</b>
NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	2 424	2 424
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 424</b>	<b>2 424</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-359	-310
Årets avskrivning	-48	-48
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-407</b>	<b>-359</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 017</b>	<b>2 065</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67	67
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>67</u>	<u>67</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-67	-67
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-67</u>	<u>-67</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	10	9
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	11	5
Städning	7	7
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9
<b>Summa</b>	<b>48</b>	<b>37</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-04-28	0,88 %	3 300	3 300
Swedbank	2023-10-25	0,87 %	1 000	1 000
Swedbank	2021-02-28	0,61 %	1 200	1 200
Swedbank	2024-09-25	0,86 %	1 000	1 000
Swedbank	2023-10-25	0,87 %	1 320	1 320
<b>Summa</b>			<b>7 820</b>	<b>7 820</b>

*Varav kortfristig del*

4 500

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 2021 omsätts vid förfall.




NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	17	0
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	282	279
Uppvärmning	26	26
Utgiftsräntor	15	10
Vatten	8	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	18
<b>Summa</b>	<b>353</b>	<b>342</b>

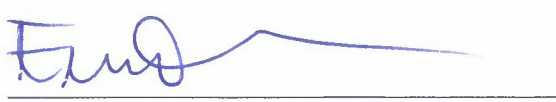
NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 397	8 397
<b>Summa</b>	<b>8 397</b>	<b>8 397</b>


## Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 04

Ort och datum

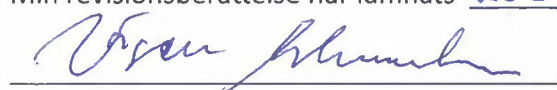
  
Anders Carlsson  
Sekreterare

  
Eirik Wæraas  
Ordförande

  
Inger Johansson  
Styrelsemedlem

  
Markus Hallbert  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 12

  
Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Båtsmannen 25  
Org.nr. 702000-3062

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtsmannen 25 för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 25 för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Stocksund den 12 april 2021



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor