

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

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

DW

R  
B  
AA

## Brf Båtsmannen Större nr 4

Org nr 769608-0701

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större nr 4 får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

### 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:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Yta (kvm)</b>
42	Lägenheter (varav 2 hyresrätter om 108 kvm)	2515 <sup>1</sup>
3	Lokaler/näringsverksamhet (hyresrätt) <sup>2</sup>	1063
<b>Summa:</b>		<b>3578</b>

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 28 maj. Vid stämman deltog 17 medlemmar.

<sup>1</sup> När tandläkarmottagningens och Näslunds ombildning är klar kommer antalet bostadsrättslägenheter att uppgå till 45

<sup>2</sup> Taste of Vietnam, Södermalms Bilservice och Bröderna Olssons Garlic & Shots

DW  
12  
15  
16  
17

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Håkan Österholm, ordförande

Cassandra Solback, sekreterare

Jenny Engström, ledamot

Svante Hellberg, ledamot

Dag Näslund, ledamot

Mats Ringborg, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor t o m årsstämman har varit auktoriserade revisorn Peter Neveling. Till ny revisor valdes vid årsstämman auktoriserade revisorn Katarina Nyberg.

Valberedning har utgjorts av Magnus Björkmyr och Axel Haglund.

### **Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets slut**

- Frågan om covid-19-pandemins konsekvenser för föreningen behandlas nedan under "Information från styrelsen";
- Föreningsstämman i maj 2019 beslutade om en viss förändring i föreningens stadgar. Styrelsen förutspår att denna förändring får godkänt i en andra läsning av den extra stämman planerad till 2020-04-28.
- I december 2019 gjordes en extra amortering om kr 500 000 på ett av föreningens lån i Handelsbanken;
- Styrelsen förutspår att den extra stämman planerad till 2020-04-28 godkänner ombildningen av Engströms lokal som använts som tandläkarpraktik till tre bostadslägenheter, samt Näslunds lägenhet ombildas till två bostadslägenheter.

DIV  
AS  
JE  
HE  
AJ

- En rättgiljotin har installerats i ett försök att komma till rätta med rättproblem i källarvåningen på Folkungagatan 84;
- Styrelsen har beslutat om en större renovering av hissen på Folkungagatan 84 som en följd av en rad problem under hösten 2019;
- Energideklaration genomfördes 2019. Huset fick energiklass "E" i en skala A till G vilket anses normalt för husets konstruktion med byggår 1914.
- Styrelsen antog i december 2019 en budget för 2020. I budgeten räknar styrelsen med ett överskott om 209 tkr;
- Restarangen Garlic & Shots har bytt ägare. Ny ägare är Emblad Bros AB som drivs av Thomas Emblad. Styrelsen har godkänt ett överlåtelseavtal av gällande hyresavtal. Nytt hyresavtal tecknas med Emblad Bros AB senast 2020-12-31.
- Städ- och fixardagar ägde ägt rum 14 april och 10 november.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 40 medlemmar (oförändrat). 4 lägenheter har överlåtits 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 96 000 000, en ökning från 70 617 000 föregående år. 34 400 000 avser 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 15 487 622. År 2019 amorterades kr 607 100.

Belåningsgrad (skuld per kvm) uppgick år 2019 till 6158 kr/kvm (endast lägenheter), och till 4328 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 2019 beräknad på detta sätt

DIV  
K  
JE  
JE

är 4,9. Tumregeln är att en kvot under 5 är bra, mer än 10 dåligt och mer än 15 mycket dåligt.

### Nyckeltal BRF Båtsmannen Större 3

	2017	2018	2019
Årets resultat	281 684	-37 733	629 693
Driftskostnader, kr/kvm totalyta	430	481	481
Räntekostnader i procent av totala intäkter	14,0%	8,3%	6,9%
Belåningsgrad	20,1%	20,0%	19,3%
Skuldsättningsgrad kr/kvm totalyta	4 528	4 499	4 329
Räntekänslighet (skuldkvot)	6,0	5,8	5,0
Underhålls- och amorteringsutrymme	29%	28%	37%
Årsavgift kr per kvm boyta	477	477	477
Lägenhetens andel av föreningens totala skuld	6 300	6 258	6 022
Amortering	98 582	107 000	607 001
Långfristiga skulder	16 202 710	16 095 710	15 487 622
Summa eget kapital	64 341 530	64 303 797	64 933 489
Summa Driftskostnader	1 538 258	1 775 088	1 722 780
Summa intäkter	2 682 507	2 798 162	3 113 437
Räntekostnader långfristiga lån	374 502	232 146	214 376
Summa underhållskostnader	0	329 923	18 014
Summa avskrivningar	490 976	494 692	494 688

### Information från styrelsen

- Hyror från våra hyresgäster med verksamhet står för ca 45% av föreningens intäkter. Det säger sig självt att föreningens ekonomi i hög grad är beroende av dessa.

Restaurangrörelserna Bröderna Olsson och Taste of Vietnam har drabbats hårt av corona-krisen. Taste of Vietmans ekonomi var redan före krisen hårt ansträngd. Även Bilverkstadens ekonomi är ansträngd, till följd av vikande efterfrågan.

För att mildra de ekonomiska konsekvenserna av krisen för företag i hotell- och restaurangbranschen har regeringen beslutat om stödåtgärder. Dessa innebär att en hyresvärd som sänker hyresgästens fasta hyra under perioden 1 april – 30 juni 2020 kan söka statligt stöd för att få kompensation för 25% av den fasta hyran under förutsättning att hyresvärden sänker hyran i motsvarande grad.

Mot denna bakgrund har styrelsen med restaurangerna Garlic & Shots och Taste of Vietnam ingått avtal om hyreslättnad med 100 procent av bashyran under perioden 2020-04-01 - - 2020-05-15. Återbetalning med 50% av det nedsatta beloppet ska ske

*Handwritten signatures and initials:*  
DN  
SE  
U65  
SA

före 2020-12-31. Nedsättningen gäller under förutsättning att föreningen erhåller det aviserade statsbidraget.

Bilverkstäder omfattas inte av det statliga hyresstödet. Med Södermalms Bilservice har överenskommit att en tillfällig hyresnedsättning kan göras med 50% men att denna summa skall återbetalas före 2020-12-31. Bilverkstaden avvaktar tills vidare att ta emot en tillfällig hyresnedsättning.

- Årets resultat (630 tkr) innebär en betydande förbättring jämfört med resultatet år 2018 (-38 tkr). Förbättringen förklaras av både ökade intäkter och minskade kostnader. Bakom ökningen av intäkterna (3 113 tkr jämfört med 2 800 tkr) ligger ökade hyresinkomster och en försäkringsersättning som föll ut under året. Minskningen av kostnaderna förklaras framför allt av vi under året inte hade några underhållskostnader för gemensamma utrymmen. Kostnaderna för vatten och avlopp blev väsentligt lägre liksom kostnaderna för besiktning och utredning. Räntekostnaderna minskade tack vare omläggning av ett av våra lån i Handelsbanken.
- Under 2018 hade vi inga kostnader för skadedjurssanering. Dessa uppgick år 2019 till 108 tkr.
- Föreningens underliggande ekonomiska ställning är mycket god. Tillgångarna i form av lokaler som hyrs ut representerar ett betydande värde. Resultatet 2020, med de avtal som har ingåtts med hyresgästerna, ska inte behöva påverkas ytterligare av corona-krisen men detta kan naturligtvis inte uteslutas i händelse att hyresgästerna hamnar i obestånd.
- Större utgifter som planeras under 2020 är byte av dörrar mot gården, ett nytt expansionskärl och en ny torktumlare.
- 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;
- Vattenskador orsakar stora olägenheter och kostnader, ofta inte bara för lägenhetsinnehavaren utan även för kringboende och för föreningen.

Hösten 2018 genomfördes 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

M  
DN SE CS  
ST

styrelsen anmäla när och av vem identifierade brister kommer att åtgärdas.  
Uppföljning fortgår under 2020.

- Föreningslokalen har under 2019 utnyttjats vid 25 tillfällen vilket inbringat en inkomst på 12 500 kr.

### Kommentar till resultat- och balansräkning

Rörelseresultatet uppgick år 2019 till 834 819 kr jämfört med 193 970 år 2018. Resultatet efter finansiella poster uppgick 2019 till kr 629 692 jämfört med -37 733 året innan. Årets avskrivningar enligt plan uppgick till kr 494 688.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 037	2 782	2 650	2 494
Resultat efter finansiella poster	630	-38	282	-310
Soliditet (%)	80,2	79,3	79	79

DN 05 115  
SE 070

## 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	197 778	-6 427 761	-37 733	64 303 797
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			32 763	-32 763		
Balanseras i ny räkning				-37 734	37 733	
Årets resultat					629 692	629 692
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>66 708 285</b>	<b>3 863 229</b>	<b>230 541</b>	<b>-6 498 258</b>	<b>629 692</b>	<b>64 933 489</b>

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat/ansamlad förlust	-6 498 258
Årets resultat	629 692
<b>Totalt</b>	<b>-5 868 566</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	98 468
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-5 967 034
<b>Totalt</b>	<b>-5 868 566</b>

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

*DW* *CS* *JE* *JA*



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 037 414	2 781 540
Övriga rörelseintäkter	3	76 023	16 622
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 113 437</b>	<b>2 798 162</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 740 794	-1 958 194
Övriga externa kostnader	5	-24 363	-132 533
Personalkostnader och arvoden	6	-18 773	-18 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-494 688	-494 692
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 278 618</b>	<b>-2 604 192</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>834 819</b>	<b>193 970</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 250	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 376	-232 146
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 126</b>	<b>-231 703</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>629 693</b>	<b>-37 733</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>629 693</b>	<b>-37 733</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>629 692</b>	<b>-37 733</b>

DWES  
115  
JE  
AA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	78 694 387	79 178 515
Inventarier, maskiner och installationer	8	43 439	53 999
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>78 737 826</u>	<u>79 232 514</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>78 737 826</u>	<u>79 232 514</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 803	-
Övriga fordringar		21 142	66 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 382	36 178
Summa kortfristiga fordringar		<u>110 327</u>	<u>102 572</u>
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		<u>2 158 572</u>	<u>1 729 297</u>
Summa kassa och bank		<u>2 158 572</u>	<u>1 729 297</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 268 899</u>	<u>1 831 869</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>81 006 725</u>	<u>81 064 383</u>

DW CS  
14 10 16  
JE  
PA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		70 571 514	70 571 514
Fond för yttre underhåll		230 541	197 778
Summa bundet eget kapital		70 802 055	70 769 292
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 498 258	-6 427 761
Årets resultat		629 692	-37 733
Summa fritt eget kapital		-5 868 566	-6 465 494
<b>Summa eget kapital</b>		<b>64 933 489</b>	<b>64 303 798</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	15 487 622	16 095 166
Summa långfristiga skulder		15 487 622	16 095 166
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		150 130	256 793
Övriga skulder		38 978	60 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 506	347 725
Summa kortfristiga skulder		585 614	665 419
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 006 725</b>	<b>81 064 383</b>

DW G Kuller  
se  
AA

## 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 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	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.

DW 5/16  
JK  
115  
AA

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 226 755	1 226 759
Hyror	1 810 659	1 554 781
	<b>3 037 414</b>	<b>2 781 540</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	55 460	-
Överlåtelseavg- & pantsättningsavgift	1 162	2 709
Övrigt	19 401	13 913
<b>Summa</b>	<b>76 023</b>	<b>16 622</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetskötsel	76 723	68 860
Städning	90 274	96 840
Tillsyn, besiktning, kontroller	33 289	27 105
Skadedjur	108 495	-
Trädgårdsskötsel	8 355	13 205
Snöröjning	15 535	29 703
Sotning	-	9 499
Reparationer	285 262	269 367
El	52 426	50 947
Uppvärmning	439 422	452 554
Vatten	58 850	106 586
Sophämtning	45 051	51 495
Försäkringspremie	71 714	83 518
Fastighetsavgift bostäder	56 457	54 817
Fastighetskatt lokaler	150 000	114 170
Övriga fastighetskostnader	16 873	24 236
Kabel-tv/Bredband/IT	65 571	65 275
Förvaltningsarvode ekonomi	72 949	71 112
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 641	-
Panter och överlåtelse	-	1 693
Juridiska åtgärder	61 389	27 524
Övriga externa tjänster	8 504	9 765
	<b>1 722 780</b>	<b>1 628 271</b>

#### Underhåll

Föreningslokal	-	264 218
Målning trapphus	-	65 705
Tak	18 014	-
	<b>18 014</b>	<b>329 923</b>

### Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<b>1 740 794</b>	<b>1 958 194</b>
------------------	------------------

*MJS*  
*DN CS JA*

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	2 612	2 613
Revisionsarvode	18 000	17 000
Underhållsplan	-	47 021
Statusbesiktning	3 751	65 899
<b>Summa</b>	<b>24 363</b>	<b>132 533</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

	2019-12-31	2018-12-31
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	-4 042 626	-3 558 498
-Årets avskrivning enligt plan	-484 128	-484 128
	-4 526 754	-4 042 626
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>78 694 387</b>	<b>79 178 515</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	34 400 000	28 000 000
Mark	61 600 000	42 617 000
	96 000 000	70 617 000
Bostäder	81 000 000	59 200 000
Lokaler	15 000 000	11 417 000
	96 000 000	70 617 000

CS 115  
AW SE  
AA

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	182 864	145 739
-Nyanskaffningar	-	37 125
	<u>182 864</u>	<u>182 864</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-128 865	-118 301
-Årets avskrivning enligt plan	-10 560	-10 564
	<u>-139 425</u>	<u>-128 865</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43 439</b>	<b>53 999</b>

### Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken affärskonto	2 568	2 568
Handelsbanken e-kapitalkonto	345 012	345 012
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 810 992	1 381 717
<b>Summa</b>	<b>2 158 572</b>	<b>1 729 297</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2021-03-01	1,05%	5 420 000	5 480 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,51%	4 389 643	4 437 187
Stadshypotek	Rörligt	1,35%	2 677 979	3 177 979
Stadshypotek	2020-06-01	1,63%	3 000 000	3 000 000
			<u>15 487 622</u>	<u>16 095 166</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-107 544	-107 544
			<u>15 380 078</u>	<u>15 987 622</u>

*Handwritten notes:*  
16/4/20  
DNV CS SE PA

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 000 000</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

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.

AKH  
CS  
SE  
FA



## Underskrifter

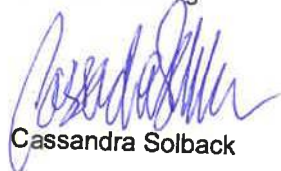
Stockholm 2020 - 05 - 06



Håkan Österholm



Svante Hellberg



Cassandra Solback



Mats Ringborg

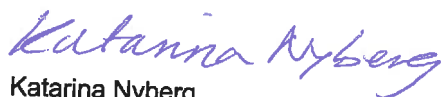


Dag Näslund



Jenny Engström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 08



Katarina Nyberg  
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 2019.

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 2019-12-31 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 2019 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 förlöpande 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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 2020-05-08

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor