
ÅRSREDOVISNING

2020-01-01 - 2020-12-31

BRF Båtsmanstorpet
Org nr: 769613-7665



BRF Båtsmanstorpet
Org nr 769613-7665

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-11.

I resultatet ingår avskrivningar med 804 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 791 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bättringen 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2009-2010. Fastighetens adress är Räckstavägen 82-84 samt Bättringsvägen 4 i Vällingby.

Fastigheterna är från och med 2019-04-01 fullvärdeförsäkrade i Nordeurpa försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
-------	-------	-------	-------

12	29	13	54
----	----	----	----

Dessutom tillkommer 41 p-platser

Total tomtarea: 7 054 kvm

Total bostadsarea: 4 321 kvm

Årets taxeringsvärde 86 000 000 kr, föregående års taxeringsvärde 86 000 000 kr

Förvaltningsaktiebolaget Teoge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Total förvaltning	Förvaltnings AB Teoge
Snöröjning/halkbekämpning	Bergfast AB
Trädgårdsskötsel	Bergfast AB
Hisservice	Trygga Hiss AB
Kabel-TV, telefoni, bredband	Telia AB
Sophantering: källsortering	Ragn Sells AB
Sophantering: hushålls- och matavfall.	Sthlm vatten och avfall AB
Trappstädning	Vällingby Städservice AB
Pumpgropsservice	Pumphuset AB
Låssmed	Great Security AB, Bromma
El leverantör	Luleå Energi AB
Kreditbevakning	Credit Safe AB
Parkering	Aimo Park AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 220 tkr och planerat underhåll för 517 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. För de närmaste 10 åren uppgår de planerade underhållskostnaderna till totalt 4 266 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 427 tkr (99 kr/m). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 427 tkr (99 kr/kvm).

M

Styrelse			
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ordinarie stämma
Kenneth Mölleborn	Ordf	Stämman/konstituerande	2021
Lars Rönquist	Vice ordf	Stämman/konstituerande	2021
Ingegerd Kull	Sekr	Stämman/konstituerande	2022
Kenneth Grandien	Ledamot	Stämman/konstituerande	2021
Sora Mati	Ledamot	Stämman/konstituerande	2022
Suppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ordinarie stämma
Matic Momcilo		Stämman	2021
Linda Persson		Stämman	2021
Glenn Frövall		Stämman	2021
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ordinarie stämma
Per-Olof Thorhagen	Föreningsvald	Stämman	2021
Engzells revisionsbyrå AB	Auktoriserad	Stämman	2021
Suppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ordinarie stämma
Jan-Olof Rastman	Föreningsvald	Stämman	2021
Valberedning			
Ordinarie	Uppdrag	Utsedd av	Mandat tom ordinarie stämma
Anita Grandien	Sammankallande	Stämman	2021
Margareta Thorhagen		Stämman	2021
Niklas Broberg		Stämman	2021

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

A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av altandäck och -räcken till lägenheter 302, 304, 401, 502 och 504.

Byte och uppdatering av styr- och övervakningsanläggningen, utförd av Svensk Styrteknik AB.

Serviceunderhåll av balkonginglasningar, utförd av TBO-Haglinds AB.

Jordanalys för gräsmattor genom Bergfast AB.

Stegljudsmätning av bjälklag mellan lägenheter, utförd av ADAC-international AB.

Besiktning av lekplatsen, utförd av AB Energibevakning MCF via Bergfast AB.

Rengöring av takpapp utförd av Svensk Byggservice via Teoge.

Hörnskydd på entréplan och vid hissdörrar.

Besiktning av rökluckor, utförd av Cupola.

Julgran beställd genom Bergfast AB.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-04-01 då den höjdes med 35 kr/kvm/år. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 725 kr/kvm/år.

1

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	3 457	3 467	3 468	3 474	3 479
Övriga rörelseintäkter	tkr	10	11	48	7	
Resultat efter finansiella poster	tkr	-13	68	218	306	101
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	3 672	3 175	4 797	4 034	3 279
Fond för yttre underhåll	tkr	2 030	2 121	1 820	1 532	984
Eget kapital	tkr	80 802	80 815	80 747	80 528	80 222
Fastighetslån inkl kortfristig del	tkr	26 316	26 681	29 157	29 472	29 711
Balansomslutning	tkr	107 818	108 156	110 619	110 647	110 646
Soliditet	%	75	75	73	73	73
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	725	725	725	725	725
Drift- & underhållskostn/total yta	kr/m2	547	492	461	325	398
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	120	57	60		
Lån/bostadsrättsyta	kr/m2	6 090	6 175	6 748	6 821	6 876
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	58	74	79	108	121

Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 31 12 2019	79 900 000	-	2 121 141	-1 273 870	67 695	80 814 966
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			427 000	-427 000	-	-
Uttag från yttre fond	-	-	-517 232	517 232	-	-
Balansering av föregående års resultat				67 695	-67 695	-
Årets resultat					-13 170	-13 170
Eget kapital 31 12 2020	79 900 000	0	2 030 909	-1 115 943	-13 170	80 801 796

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 206 175
Årets resultat	-13 170
Årets fondavsättning	-427 000
Årets fonduttag	517 232
	<hr/>
Totalt	-1 129 113

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-1 129 113
	<hr/>
Totalt	-1 129 113

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

2

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 456 762	3 467 316
Övriga rörelseintäkter	3	10 280	11 289
Summa rörelseintäkter		<u>3 467 042</u>	<u>3 478 605</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4, 5	-2 363 701	-2 126 030
Övriga externa kostnader	6	-52 400	-51 113
Personalkostnader och arvoden	7	-15 926	-117 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-803 732	-803 732
Summa rörelsekostnader		<u>-3 235 759</u>	<u>-3 098 715</u>
Rörelseresultat		231 283	379 890
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 459	8 666
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 912	-320 861
Summa finansiella poster		<u>-244 453</u>	<u>-312 195</u>
Resultat efter finansiella poster		-13 170	67 695
Resultat före skatt		-13 170	67 695
Årets resultat		<u>-13 170</u>	<u>67 695</u>

17

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	104 088 426	104 892 158
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>104 088 426</u>	<u>104 892 158</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>104 088 426</u>	<u>104 892 158</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	10	893 904	1 436 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 366	50 831
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>946 270</u>	<u>1 486 973</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 783 787	1 777 327
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 783 787</u>	<u>1 777 327</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 730 057</u>	<u>3 264 300</u>
Summa tillgångar		<u>107 818 483</u>	<u>108 156 458</u>

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 900 000	79 900 000
Fond för yttre underhåll		2 030 909	2 121 141
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>81 930 909</u>	<u>82 021 141</u>
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 115 943	-1 273 870
Årets resultat		-13 170	67 695
<i>Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital</i>		<u>-1 129 113</u>	<u>-1 206 175</u>
Summa eget kapital		<u>80 801 796</u>	<u>80 814 966</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 940 115	19 815 115
Summa långfristiga skulder		<u>9 940 115</u>	<u>19 815 115</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	16 375 497	6 865 447
Leverantörsskulder		232 590	155 400
Skatteskulder		3 872	39 454
Övriga skulder		-	38 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	464 613	427 128
Summa kortfristiga skulder		<u>17 076 572</u>	<u>7 526 377</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>107 818 483</u>	<u>108 156 458</u>

9

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	-13 170	67 695
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivning	803 732	803 732
	<hr/>	<hr/>
	790 562	871 427
Ökning/minskning kundfordringar	-	30 485
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	31 090	6 912
Ökning/minskning leverantörsskulder	77 190	-69 395
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-37 045	16 289
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	861 797	855 718
Investeringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-364 950	-2 476 753
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-364 950	-2 476 753
Årets kassaflöde	496 847	-1 621 035
Likvida medel vid årets början	3 175 544	4 796 579
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut inkl medel hos förvaltaren	3 672 391	3 175 544

Not 4 Driftkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förvaltningsarvode	209 707	203 722
Fastighetsskötsel	56 662	97 600
Serviceavtal	15 018	11 712
Snöskottning	24 248	104 184
Trappstädning	76 250	89 127
Entremattor	8 719	5 769
Trädgård	127 651	76 903
Fastighetsel	281 314	309 756
Fjärrvärme	411 822	416 447
Vatten & avlopp	89 244	86 241
Sophämtning	63 272	71 899
Försäkringspremier	54 065	51 590
Fastighetsavgift	38 583	36 082
Bredband/fiber	170 217	161 464
	<u>1 626 772</u>	<u>1 722 496</u>

Not 5 Underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Reparationer	219 696	156 321
Planerat underhåll	517 232	247 213
	<u>736 929</u>	<u>403 534</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Administrationskostnader	12 532	12 689
Föreningsverksamhet	2 853	5 441
Revisionsarvode	21 275	20 875
IT tjänster	6 250	3 207
Övriga Externa tjänster	7 584	6 995
Övriga kostnader	1 906	1 905
	<u>52 400</u>	<u>51 113</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvoden	13 800	103 800
Sociala kostnader	2 126	14 040
	<u>15 926</u>	<u>117 840</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	109 931 000	109 931 000
Utgående anskaffningsvärden	109 931 000	109 931 000
Ingående avskrivningar	-5 038 842	-4 235 110
- Årets avskrivningar	-803 732	-803 732
Utgående avskrivningar	-5 842 574	-5 038 842
Redovisat värde	<u>104 088 426</u>	<u>104 892 158</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	12 463 000	12 463 000
Taxeringsvärde		
Byggnad	61 000 000	61 000 000
Mark	25 000 000	25 000 000
	<u>86 000 000</u>	<u>86 000 000</u>

BRF Båtsmanstorpet
769613-7665

15(17)

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckning	49 476 000	49 476 000

Not 10 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	888 604	1 398 217
Skattekonto	5 300	37 925
	<u>893 904</u>	<u>1 436 142</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringspremie	13 650	13 114
Bredband/fiber	38 715	37 717
	<u>52 366</u>	<u>50 831</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Noten visar fördelningen av fastighetslånen på långa- och kortfristiga lån.

Långgivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	2021-09-15	Bunden	1,350%		9 775 000
Nordea	2024-10-16	Bunden	0,780%	10 140 115	10 340 115
Avgår kortfristig del, amortering				-200 000	-300 000
Summa långfristiga skulder				9 940 115	19 815 115
Nordea	2021-09-15	Bunden	1,350%	9 675 000	
Nordea	2021-01-28	3 mån	0,379%	6 500 497	6 565 447
Amortering på långfristiga skulder				200 000	300 000
Summa kortfristiga skulder				16 375 497	6 865 447
Summa skulder				26 315 612	26 680 562

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

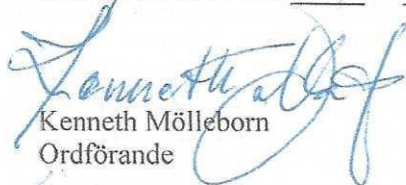
	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Upplupna räntekostnader	22 740	25 861
Förutbetalda hyror och avgifter	289 528	278 462
Revisionsarvode	21 000	20 600
Fjärrvärme	54 043	56 385
El	20 105	17 382
Vatten	22 976	21 649
Sophämtning	4 740	6 789
Upplupen kostnad pumphuset	24 756	-
Övrigt	4 725	-
	<u>464 613</u>	<u>427 128</u>

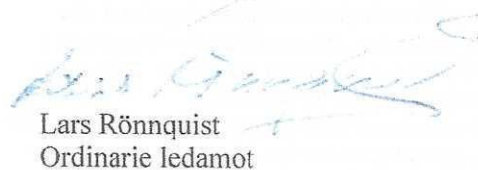
17

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2021 den 04 - 14


Kenneth Mölleborn
Ordförande



Lars Rönnquist
Ordinarie ledamot


Ingegerd Kull
Ordinarie ledamot


Kenneth Grandien
Ordinarie ledamot


Sora Mati
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Per-Olof Thorhagen
Förenings revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Båtsmanstorpet, org.nr 769613-7665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Båtsmanstorpet för år 2020.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Båtsmanstorpet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-04-28

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Per-Olov Thorhagen
Revisor