

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Tony Tömmerås	Ordförande
Leif Gustafsson	Ledamot
Stefan Hesselroth	Ledamot
Johan Nordquist	Ledamot
Marcus Sandin	Ledamot

Håkan Hörberg	Suppleant
Elin Torgå	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Gustafsson, Stefan Hesselroth, Håkan Hörberg, Johan Nordquist, Marcus Sandin, Elin Torgå och Tony Tömmerås.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
Åsa Önfelt	Suppleant Extern	PwC

Valberedning

Johanna Carpfeldt
Anna Plöderl
Caroline Sen

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BACKA 190:1	1987	Göteborg
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning av bostäder och varmvatten sker via vattenburen värme från frånluftsvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988 - 1989 och består av 63 flerbostadshus och 24 småhus.

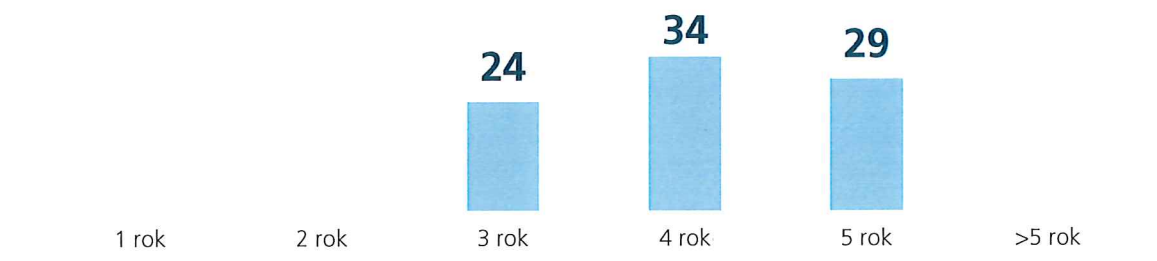
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 507 m², varav 9 507 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fasad på garagegavlar	2020	
Två elgräsklippare har köpts in	2020	
Trädfällning	2020	
Byte till LEDbelysning i föreningens gatubelysning.	2019	
Byte av garageportar och installation av eldrift till dessa	2019	
Rengöring av garagetak	2019	
Renovering av kök i föreningens samlingslokal.	2019	
Reparation balkonger	2018	
Byte till LED belysning på garage	2018	
Elsäkrat utomhuskontakter i mark	2018	
Reparation av garageportar	2018	
Fasadmålning	2017 - 2018	
Snickeriarbeten vid målning	2017 - 2018	
Byte av frånluftsvärmepumpar		Kontinuerligt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av panel på garagegavlar	2021	Övre området
Översyn av rörnät	2021	
Garagemålning	2021	
Underhåll av takpannor	2022	
Omasfaltering av vissa ytor	2023	Nedre parkering och vissa gångstråk

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	I huvudsak föreningens styrelse
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Kabel-TV	Comhem
Bevakning	Securitas Sverige AB
Snö & Halk bekämpning	Iltra

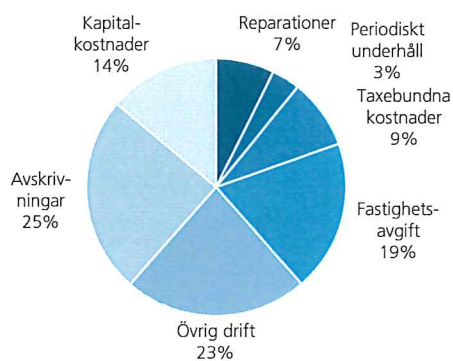
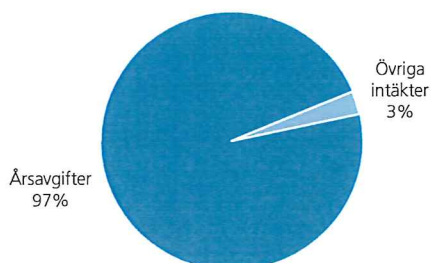


Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 435 708	4 068 125
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 578 377	6 897 834
Finansiella intäkter	14	90
Minskning kortfristiga fordringar	67 893	0
	4 646 284	6 897 924
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 322 639	3 839 597
Finansiella kostnader	519 264	496 881
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-4 576 540
Ökning av kortfristiga fordringar	0	75 404
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	3 250 000
Minskning av kortfristiga skulder	91 789	25 956
	4 933 691	3 111 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 148 300	1 435 708
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-287 407	-2 632 417

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har tre garageavlar bytts och delar av garagen har målats.

Vi har bytt några frånluftsvärmepumpar som inte varit försvarbara att reparera samt reparerat ett antal.

Vidare har två elgräsklippare köpts in för att användas av föreningens medlemmar.

Vid årsstämman 2020 fanns poströstning med som alternativ röstningsmetod då vi inte kunde samlas som vanligt p.g.a smittspridning av Coronaviruset. Det gjorde även att vårens städdag ställdes om till frivillig insats vid valfri tidpunkt. Under hösten anordnades en städdag då vi rengjorde gångvägar från mossa, krattade löv och gjorde området redo för vintern.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st

Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	467	510	510	510
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 287	3 497	3 839	3 997
Elkostnad/m ² totalyta	4	6	7	7
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	20	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	52	34	3
Soliditet (%)	45	42	39	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	800	1 625	1 399	-1 128
Nettoomsättning (tkr)	4 559	5 042	5 063	5 114

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 507 m² bostäder.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 587 447	0	0	6 587 447
Fond för yttre underhåll	16 919 315	268 260	-505 000	17 156 055
S:a bundet eget kapital	23 506 762	268 260	-505 000	23 743 502
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 639 150	-268 260	2 129 703	-222 293
Årets resultat	799 746	799 746	-1 624 703	1 624 703
S:a fritt eget kapital	2 438 895	531 486	505 000	1 402 410
S:a eget kapital	25 945 657	799 746	0	25 145 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	799 746
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 907 410
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 260
summa balanserat resultat	2 438 896

Styrelsen föreslår följande disposition: extra reservering till fond för yttre underhåll att i ny räkning överförs	-2 000 000
	438 896

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 558 814	5 041 799
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 563	1 856 035
Summa rörelseintäkter		4 578 377	6 897 834
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 965 322	-3 470 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 369	-145 166
Personalkostnader	Not 6	-174 948	-224 169
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-936 743	-936 743
Summa rörelsekostnader		-3 259 382	-4 776 340
RÖRELSERESULTAT		1 318 995	2 121 494
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-519 264	-496 881
Summa finansiella poster		-519 250	-496 791
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		799 746	1 624 703
ÅRETS RESULTAT		799 746	1 624 703



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	55 720 104	56 656 847
Summa materiella anläggningstillgångar		55 720 104	56 656 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 723 604	56 660 347
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	776 509	1 129 208
Summa kortfristiga fordringar		776 509	1 129 208
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		404 666	407 266
Summa kassa och bank		404 666	407 266
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 181 174	2 536 475
SUMMA TILLGÅNGAR		57 904 779	59 196 822



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 587 447	6 587 447
Fond för yttre underhåll	Not 12	16 919 315	17 156 055
Summa bundet eget kapital		23 506 762	23 743 502
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 639 150	-222 293
Årets resultat		799 746	1 624 703
Summa fritt eget kapital		2 438 895	1 402 410
SUMMA EGET KAPITAL		25 945 657	25 145 912
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 750 000	31 250 000
Summa långfristiga skulder		27 750 000	31 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 500 000	2 000 000
Leverantörsskulder		90 880	81 737
Skatteskulder		41 063	59 749
Övriga skulder		154 650	227 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	422 529	431 914
Summa kortfristiga skulder		4 209 122	2 800 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 904 779	59 196 822

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	77 år	77 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 444 143	4 848 156
Kabel-TV intäkter	49 068	49 068
Vattenintäkter	65 867	144 863
Öresutjämning	-264	-288
	4 558 814	5 041 799

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	15 489	13 112
Övriga intäkter	4 074	1 842 923
	19 563	1 856 035



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 888	57 400
	Snöröjning/sandning	96 651	95 626
	Städning entreprenad	3 750	0
	Städning enligt beställning	0	23 438
	Mattvätt/Hyrmattor	2 590	0
	Myndighetstillsyn	0	25 000
	Bevakning	31 492	36 518
	Gemensamma utrymmen	28 539	7 279
	Gård	26 663	21 543
	Serviceavtal	7 676	7 000
	Förbrukningsmateriel	41 486	23 934
	Fordon	15 177	6 851
		277 912	304 589
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 125
	Gemensamma utrymmen	0	4 813
	Entré/trapphus	9 639	0
	VVS	39 872	24 736
	Värmeanläggning/undercentral	80 907	33 286
	Ventilation	3 794	5 185
	Elinstallationer	33 270	14 796
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	28 125
	Tak	37 349	0
	Fönster	23 525	0
	Mark/gård/utemiljö	0	10 500
	Garage/parkering	2 912	0
	Vattenskada	44 963	0
		276 231	126 566
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 165 002
	Värmeanläggning	52 250	105 700
	Elinstallationer	0	366 554
	Fasad	76 484	0
	Garage/parkering	0	70 313
		128 734	1 707 569
	Taxebundna kostnader		
	El	39 719	52 891
	Värme	2 261	0
	Vatten	86 172	187 101
	Sophämtning/renhållning	172 602	121 114
	Grovsopor	30 096	60 243
		330 850	421 349
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	152 866	148 292
	Självrisk	9 400	0
	Kabel-TV	62 966	61 634
		225 232	209 926
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	726 363	700 263
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 965 322	3 470 262



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 289	919
	Tele- och datakommunikation	2 585	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	25 625	18 625
	Föreningskostnader	1 802	9 041
	Styrelseomkostnader	0	497
	Fritids- och trivselkostnader	4 811	3 429
	Förvaltningsarvode	97 524	96 012
	Förvaltningsarvodena övriga	7 500	0
	Administration	10 189	6 104
	Korttidsinventarier	15 401	2 500
	Konsultarvode	5 313	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 330	7 190
		182 369	145 166
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	138 500	175 313
	Sociala kostnader	36 448	48 856
		174 948	224 169
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	936 743	936 743
		936 743	936 743



Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	76 705 744	76 705 744	
	Utgående anskaffningsvärde	76 705 744	76 705 744	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-20 048 896	-20 954 657	
	Årets avskrivningar enligt plan	-936 743	-936 743	
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 985 639	-21 891 399	
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 720 104	56 656 847	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 576 540	4 576 540	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	77 713 000	77 713 000	
	Taxeringsvärde mark	52 032 000	52 032 000	
		129 745 000	129 745 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	129 745 000	129 745 000	
		129 745 000	129 745 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		3 500	3 500	
Not 10	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	25 286	100 767	
	Momsavräkning	7 588	0	
	Klientmedel hos SBC	743 635	1 028 441	
		776 509	1 129 208	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	SEB Strategi Defensiv - Lux	1 000 000	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000	1 000 000
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	17 156 055	15 787 795	
	Reservering enligt stadgar	268 260	268 260	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-505 000	1 100 000	
	Vid årets slut	16 919 315	17 156 055	

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
SEB	1,860 %	13 750 000	14 750 000	2024-03-28
SEB	1,180 %	2 500 000	3 500 000	2021-01-28
SEB	1,380 %	15 000 000	15 000 000	2024-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		31 250 000	33 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 500 000	-2 000 000	
		27 750 000	31 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 250 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	70 423 000	70 423 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	20 625
Sociala avgifter	0	2 106
Ränta	14 165	15 140
Avgifter och hyror	408 364	394 043
	422 529	431 914

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



Styrelsens underskrifter

Hisings Backa den 7/4 2021



Tony Tömmerås
Ordförande



Leif Gustafsson
Ledamot



Stefan Hesselroth
Ledamot

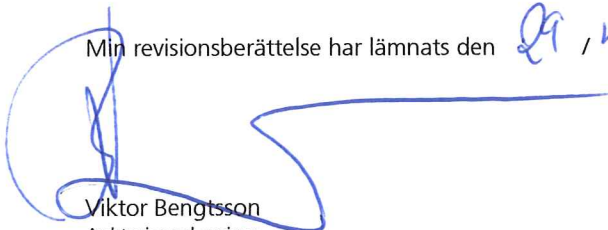


Johan Nordquist
Ledamot



Marcus Sandin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2021



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor
Öhrlingspricewaterhousecoopers



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen, org.nr 716444-1722

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-04-27
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor