

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 1996-08-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Leif Gustafsson	Ledamot
Stefan Hesselroth	Ledamot
Håkan Hörberg	Ledamot
Tony Tömmerås	Ledamot
David Törngren	Ledamot

Sture Wistrand	Suppleant
Tarik Ücler	Suppleant
Zoran Zivkovic	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tony Tömmerås, David Törngren, Sture Wistrand, Tarik Ücler och Zoran Zivkovic.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Klas Björnsson	Ordinarie Extern	Pwc
Åsa Orfelt	Suppleant Extern	Pwc

Valberedning

Zoran Niksic
Jennie Nordquist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-12. Extra stämma med anledning av stadgeändringar..

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-27. Extra stämma med anledning av stadgeändringar..

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BACKA 190:1	1987	Göteborg
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via uppvärmning sker via vattenburen värme, frånluftsvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

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

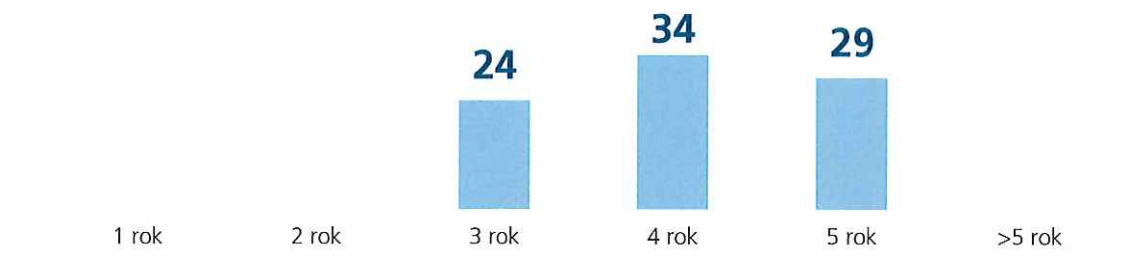
Värdeåret är 1988.

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

Kommentar

Uthyres inte för närvarande

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
Fasadmålning	2016 - 2017	
Byte av frånluftsvärmepumpar		Kontinuerligt
Planerat underhåll	År	
Byte till LED belysning på garage	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

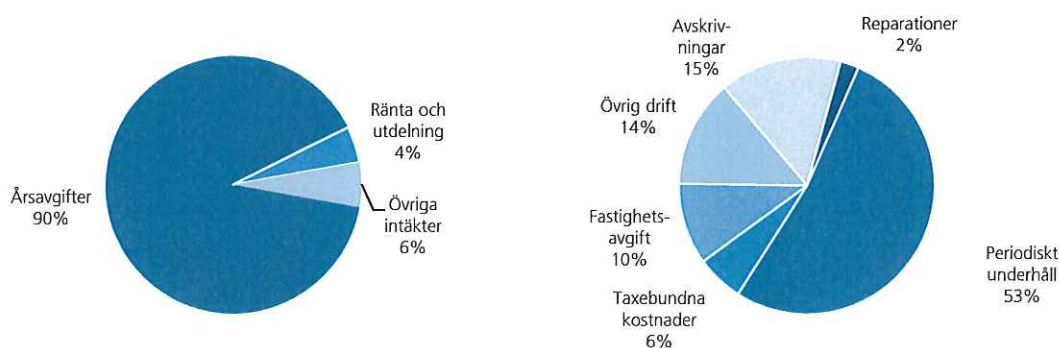
Föreningens ekonomi

Föreningen har under år 2017 genomfört amortering om 1 000 000 kr i syfte att minska likviditeten. I bokslutet för år 2016 periodiserades fel belopp avseende låneräntor. För hög kostnad bokfördes år 2016 och kostnaden för låneräntor har bokförts med för lågt belopp i årets bokslut. Kostnaden för låneräntor är därför ej jämförbara mellan åren.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 276 742	6 805 273
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 149 699	5 127 208
Finansiella intäkter	244 933	398
Minskning kortfristiga fordringar	3 427 591	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	379 415
	8 822 223	5 507 021
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 502 956	5 853 606
Finansiella kostnader	-24 182	666 271
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 015 675
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	437 478	0
	6 916 252	10 035 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 182 714	2 276 742
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 905 971	-4 528 531

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 slutfördes i stort etapp två av två vad gäller ommålning av bostadsbyggnadernas fasader mm. Styrelsen har utarbetat nya stadgar som beslutas och kommer att gälla från år 2018. Vi har fortsatt att byta de frånluftsvärmepumpar där fel uppkommit och det inte varit försvarbart att reparera dessa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 147

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	510	510	510	538
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 997	4 102	4 365	4 365
Elkostnad/m ² totalyta	7	7	7	6
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	20	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	3	70	42	86
Soliditet (%)	36	37	38	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 084	-2 392	1 394	1 455
Nettoomsättning (tkr)	5 114	5 116	5 108	5 362

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	16 926 920	268 260	-2 665 000	19 323 660
S:a bundet eget kapital	23 514 367	268 260	-2 665 000	25 911 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-263 790	-268 260	272 729	-268 259
Årets resultat	-1 084 141	-1 084 141	2 392 271	-2 392 271
S:a ansamlad förlust	-1 347 931	-1 352 401	2 665 000	-2 660 530
S:a eget kapital	22 166 436	-1 084 141	0	23 250 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 084 141
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 469
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 260
summa balanserat resultat	-1 347 932

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 407 385
59 453

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 114 447	5 116 055
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 252	11 153
Summa rörelseintäkter		5 149 699	5 127 208
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 011 025	-5 432 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-308 406	-183 316
Personalkostnader	Not 6	-183 525	-237 734
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 000 000	-1 000 000
Summa rörelsekostnader		-6 502 956	-6 853 606
RÖRELSERESULTAT		-1 353 256	-1 726 398
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		244 933	398
Räntekostnader och liknande resultatposter*		24 182	-666 271
Summa finansiella poster		269 115	-665 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 084 141	-2 392 271
ÅRETS RESULTAT		-1 084 141	-2 392 271

* Räntor lån periodiserades med felopp i bokslut 2016. Kostnaden är för hög år 2016 och för låg år 2017.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	56 751 087	57 751 087
Summa materiella anläggningstillgångar	56 751 087	57 751 087
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 754 587	57 754 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	220
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	725 584	1 557 837
Summa kortfristiga fordringar	725 584	1 558 057
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 11		
Kortfristiga placeringar	0	3 412 125
	0	3 412 125
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 464 258	741 279
Summa kassa och bank	3 464 258	741 279
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 189 842	5 711 461
SUMMA TILLGÅNGAR	60 944 429	63 466 048

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 587 447	6 587 447
Fond för yttre underhåll	Not 12	16 926 920	19 323 660
Summa bundet eget kapital		23 514 367	25 911 107
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-263 790	-268 259
Årets resultat		-1 084 141	-2 392 271
Summa fritt eget kapital		-1 347 931	-2 660 530
SUMMA EGET KAPITAL		22 166 436	23 250 577
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	37 000 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		37 000 000	38 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		144 833	362 771
Skatteskulder		48 204	24 279
Övriga skulder		146 444	91 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	438 512	736 656
Summa kortfristiga skulder		1 777 993	2 215 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 944 429	63 466 048

Noter

Belopp anges i kronor om inget 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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	60 år	60 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 848 156	4 848 156
Hyror lokaler	0	6 289
Kabel-TV intäkter	99 180	99 180
Vattenintäkter	167 399	162 718
Öresutjämning	-289	-288
	5 114 447	5 116 055

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	15 467	8 900
Återbäring försäkringsbolag	19 485	0
Övriga intäkter	300	2 253
	35 252	11 153

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 397	15 242
	Snöröjning/sandning	103 200	93 280
	Bevakning	34 976	33 213
	Gemensamma utrymmen	0	198
	Gård	5 406	11 932
	Serviceavtal	3 000	3 000
	Förbrukningsmateriel	0	13 286
	Störningsjour och larm	0	4 944
	Fordon	12 026	0
		161 005	175 095
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 614	42 301
	Brf Lägenheter	0	7 866
	VVS	29 617	118 673
	Värmeanläggning/undercentral	60 618	97 770
	Ventilation	18 220	0
	Elinstallationer	15 675	23 561
	Huskropp utvändigt	0	14 369
	Tak	0	13 406
	Fasad	0	20 157
	Mark/gård/utemiljö	4 711	100 784
	Garage/parkering	0	10 573
	Vattenskada	0	16 005
		154 455	465 465
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	3 064 760	0
	Entré/trapphus	0	94 000
	Värmeanläggning	250 000	106 738
	Huskropp utvändigt	0	34 131
	Tak	92 625	81 894
	Fasad	0	3 123 010
	Mark/gård/utemiljö	0	61 250
		3 407 385	3 501 023
	Taxebundna kostnader		
	El	65 237	64 470
	Värme	0	1 378
	Vatten	176 707	188 687
	Sophämtning/renhållning	116 001	117 458
	Grovsopor	31 297	33 005
		389 242	404 998
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	132 669	132 588
	Kabel-TV	97 500	108 543
		230 169	241 131
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	668 769	644 844
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 011 025	5 432 556

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	919
	Juridiska åtgärder	0	8 706
	Revisionsarvode extern revisor	16 375	17 125
	Föreningskostnader	437	3 610
	Förvaltningsarvode	107 352	104 471
	Administration	5 319	3 888
	Korttidsinventarier	0	848
	Konsultarvode	172 013	12 725
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 910	6 910
	Övriga driftskostnader	0	24 114
		308 406	183 316
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 375	185 625
	Sociala kostnader	39 150	52 109
		183 525	237 734
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-18 954 657	-17 954 657
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 000 000	-1 000 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 954 657	-18 954 657
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 751 087	57 751 087
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 940 000	52 940 000
	Taxeringsvärde mark	49 632 000	49 632 000
		102 572 000	102 572 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 572 000	102 572 000
		102 572 000	102 572 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	7 128	22 374
	Klientmedel hos SBC	718 456	1 535 463
		725 584	1 557 837

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	SEB Strategi Defensiv - Lux	0	0	3 412 125
		0	0	3 412 125

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	19 323 660	17 844 733
	Reservering enligt stadgar	268 260	268 260
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 210 667
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 665 000	0
	Vid årets slut	16 926 920	19 323 660

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,700 %	15 000 000	15 000 000	2018-12-28
	SEB	0,700 %	8 000 000	9 000 000	2018-11-28
	SEB	0,700 %	15 000 000	15 000 000	2018-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		38 000 000	39 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
			37 000 000	38 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	70 423 000	70 423 000
	Eventualförpliktelser	inga	inga
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	20 625	0
	Sociala avgifter	6 480	0
	Ränta	10 763	342 145
	Avgifter och hyror	400 644	394 511
		438 512	736 656

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under första halvåret 2018 kommer målningsarbetet att slutföras i sin helhet. Kvarstående arbeten är målning av vissa plåtdetaljer samt balkonger.

Belysning på garage i nedre området planeras bytas under våren 2018.

Styrelsens underskrifter

Hisings Backa den 12 / 4 2018



Leif Gustafsson
Ledamot



Stefan Hesselroth
Ledamot



Håkan Hörberg
Ledamot



Tony Tömmerås
Ledamot



David Törngren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2018



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor
pwc

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2017. 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 2017 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.

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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

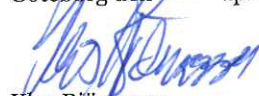
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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.

Göteborg den 30 april 2018



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor