



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Båtklubben

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtklubben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2014 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-06 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtklubbens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 16 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam innergård.

Styrelsen

Kenneth Grönlund	Ordförande
Henrik Berggren	Ledamot
Anne Carlzon Ledung	Kassör
Anders Dahl	Ledamot
Katarina Karlsson	Ledamot

Patrik Åkerman von Knorring	Suppleant
Ann Stending	Suppleant
Johan Svensson	Suppleant
Hossein Tabatabaei Araghi	Suppleant
Anders Slättås	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kenneth Grönlund, Katarina Karlsson, Johan Svensson och Hossein Tabatabaei Araghi.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Slättås

Ordinarie Extern

J A Revision KB

Valberedning

Margareta Lejondahl

Carina Westby

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-19. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Båtklubben 5	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 2 flerbostadshus.

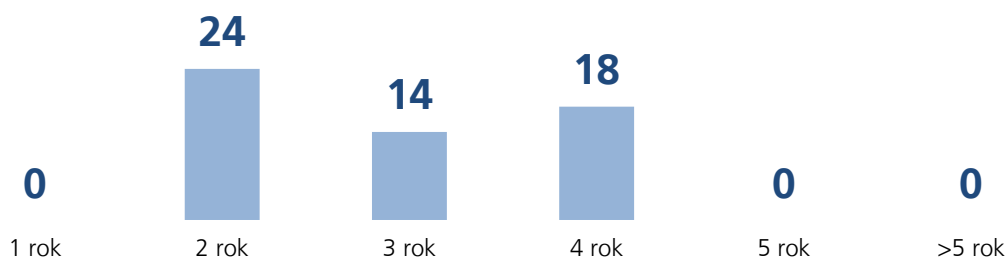
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 001 m², varav 4 421 m² utgör lägenhetsyta och 580 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknik förvaltning	NKG Trygg Fastighet AB
Fastighetskötsel	NKG Trygg Fastighet AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Garagekö	SBC
Städning	KPN Service AB
Takskottning	NKG Trygg Fastighet AB
Bredband	Open Universe
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum
Hiss service	Inspecta
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Hans Andersson Recycling
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdstjänst
Entrémattor	Clean Step
Snöskottning	Stockholms Trädgårdstjänst

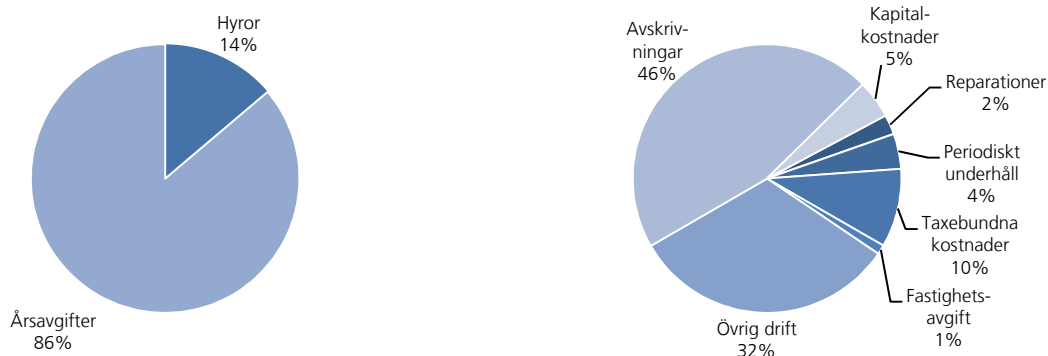
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonom är god, vi har ett positivt kassaflöde, under året är ett lån omförhandlat.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 799 734	2 230 430
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 649 459	3 652 631
Finansiella intäkter	46	31
Minskning kortfristiga fordringar	0	246 885
Ökning av kortfristiga skulder	105 211	108 840
	3 754 716	4 008 386
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 791 138	3 014 245
Finansiella kostnader	261 857	289 838
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-33 750	135 000
Ökning av kortfristiga fordringar	65 632	0
	3 084 877	3 439 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 469 572	2 799 734
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	669 838	569 303

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete under året har till stor del lagts på upphandling och genomförande av trivselhöjande trapphusprojektet.

Styrelsen har tecknat ett nytt 10 årigt tomträttsavtal vilket sänker kostnaden jämfört med idag.

Nya stadgar har antagits av stämma 2018-06-19.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	710	710	710	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 650	6 650	6 650	6 831
Elkostnad/m ² totalyta	37	35	27	39
Värmekostnad/m ² totalyta	50	48	50	33
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	13	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	58	62	102
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 005	-2 246	-1 604	-1 706
Nettoomsättning (tkr)	3 647	3 649	3 652	3 648

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 421 m² bostäder och 580 m² lokaler.

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	135 000 000	0	0	135 000 000
Upplåtelseavgifter	93 570 000	0	0	93 570 000
Fond för yttre underhåll	1 093 485	111 150	0	982 335
S:a bundet eget kapital	229 663 485	111 150	0	229 552 335
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 782 657	-111 150	-2 245 921	-5 425 586
Årets resultat	-2 004 740	-2 004 740	2 245 921	-2 245 921
S:a ansamlad förlust	-9 787 397	-2 115 890	0	-7 671 507
S:a eget kapital	219 876 088	-2 004 740	0	221 880 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 004 740
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 671 507
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 150
summa balanserat resultat	-9 787 397

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra reservering till fond för yttre underhåll	-58 885
av fond för yttre underhåll ianspråkats	239 401
att i ny räkning överförs	-9 967 913

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 646 573	3 648 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 886	3 787
Summa rörelseintäkter		3 649 459	3 652 631
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 521 448	-2 577 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 653	-356 181
Personalkostnader	Not 6	-77 038	-80 843
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 601 250	-2 594 500
Summa rörelsekostnader		-5 392 388	-5 608 745
RÖRELSERESULTAT		-1 742 929	-1 956 114
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 857	-289 838
Summa finansiella poster		-261 811	-289 807
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 004 740	-2 245 921
ÅRETS RESULTAT		-2 004 740	-2 245 921

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8 246 472 000	248 972 000
Pågående byggnation	Not 9 0	135 000
Summa materiella anläggningstillgångar	246 472 000	249 107 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	246 472 000	249 107 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	0
Övriga fordringar	Not 10 94 168	28 656
Summa kortfristiga fordringar	94 288	28 656
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 469 572	2 799 734
Summa kassa och bank	3 469 572	2 799 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 563 860	2 828 390
SUMMA TILLGÅNGAR	250 035 860	251 935 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 570 000	228 570 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 093 485	982 335
Summa bundet eget kapital		229 663 485	229 552 335
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 782 657	-5 425 586
Årets resultat		-2 004 740	-2 245 921
Summa fritt eget kapital		-9 787 397	-7 671 507
SUMMA EGET KAPITAL		219 876 088	221 880 828
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 700 000	10 400 000
Summa långfristiga skulder		20 700 000	10 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 700 000	19 000 000
Leverantörsskulder		209 814	133 993
Skatteskulder		131 440	94 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	418 518	426 537
Summa kortfristiga skulder		9 459 772	19 654 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		250 035 860	251 935 390

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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 139 446	3 139 446
Hyror parkering	504 000	502 500
Överlåtelse/pantsättning	3 000	6 772
Öresutjämning	127	126
	3 646 573	3 648 844

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	2 646	0
Övriga intäkter	240	3 787
	2 886	3 787

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 961	46 930
	Fastighetsskötsel beställning	5 988	13 489
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	32 502	37 919
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 500	25 184
	Snöröjning/sandning	29 003	25 500
	Städning entreprenad	42 744	71 145
	Mattvätt/Hyrmattor	14 462	14 365
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 750
	Hissbesiktning	2 526	2 519
	Serviceavtal	22 704	16 706
	Förbrukningsmateriel	49 691	50 720
	Teleport/hissanläggning	5 100	5 525
	Brandskydd	0	1 773
		269 181	335 524
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 177	0
	Sophantering/återvinning	9 312	3 002
	Entré/trapphus	46 503	13 357
	Lås	4 699	12 939
	VVS	14 093	5 909
	Värmeanläggning/undercentral	0	17 350
	Ventilation	13 084	14 891
	Elinstallationer	21 332	11 502
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 549
	Hiss	17 728	24 598
	Fasad	6 790	0
	Garage/parkering	0	5 740
	Skador/klotter/skadegörelse	0	493
		134 717	112 330
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	239 401	0
		239 401	0
	Taxebundna kostnader		
	El	186 492	176 509
	Värme	251 154	241 984
	Vatten	73 409	70 063
	Sophämtning/renhållning	17 241	16 768
	Grovsopor	4 495	4 495
		532 791	509 819
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 112	25 821
	Tomträttsavgäld	1 101 800	1 377 250
	Samfällighetsavgift	129 418	130 066
	Kabel-TV	21 000	21 000
		1 279 330	1 554 137
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 028	65 412
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 521 448	2 577 221

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	2 342	4 304
	Juridiska åtgärder	24 375	9 750
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	16 500
	Föreningskostnader	33 551	78 233
	Styrelseomkostnader	10 070	4 198
	Fritids- och trivselkostnader	1 267	750
	Förvaltningsarvode	65 223	63 310
	Förvaltningsarvoden övriga	13 544	15 902
	Administration	9 066	20 504
	Konsultarvode	5 375	135 010
	Föreningsavgifter	1 960	1 960
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 880	5 760
		192 653	356 181
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	58 752	61 725
	Sociala kostnader	18 286	19 118
		77 038	80 843
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 594 500	2 594 500
	Förbättringar	6 750	0
		2 601 250	2 594 500

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	259 450 000	259 450 000
	Nyanskaffningar	101 250	0
	Utgående anskaffningsvärde	259 551 250	259 450 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 478 000	-7 883 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 601 250	-2 594 500
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 079 250	-10 478 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	246 472 000	248 972 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 862 000	91 862 000
	Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000
		151 862 000	151 862 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 000 000	149 000 000
	Lokaler	2 862 000	2 862 000
		151 862 000	151 862 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	135 000
		0	135 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	94 168	28 656
		94 168	28 656
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	982 335	812 300
	Reservering enligt stadgar	111 150	111 150
	Reservering enligt stämmobeslut	0	58 885
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 093 485	982 335

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,030 %	10 400 000	10 400 000	2020-09-25
Swedbank	1,090 %	10 300 000	10 300 000	2021-10-25
Swedbank	0,683 %	8 700 000	8 700 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		29 400 000	29 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 700 000	-19 000 000	
		20 700 000	10 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 400 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	58 752	57 600
Sociala avgifter	18 460	18 098
Ränta	43 530	16 024
Avgifter och hyror	297 776	291 151
Föreningskostnader	0	5 363
Elinstallationer	0	6 233
Entré/trapphus	0	6 884
Fastighetskötsel gård beställning	0	25 184
	418 518	426 537

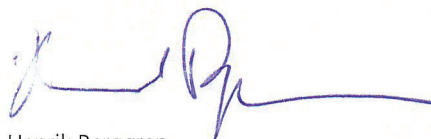
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Slutförande av trivselhöjande trapphusprojekt.

Styrelsens underskrifter

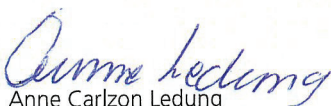
STOCKHOLM den 4/4 2019



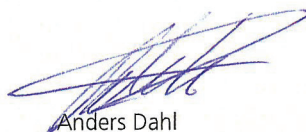
Kenneth Grönlund
Ordförande



Henrik Berggren
Ledamot



Anne Carlzon Ledung
Kassör



Anders Dahl
Ledamot



Katarina Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2019.



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Båtklubben

Org.nr 769618-5151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtklubben för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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.

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 Båtklubben för räkenskapsåret 2018 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 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 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 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.

Stockholm den 5 april 2019

Anders Slättås
Auktoriserad revisor