

# Årsredovisning

---

## *Brf Båtsmannen Större nr 3*

769604-5298

Styrelsen för Brf Båtsmannen Större nr 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

*[Handwritten signatures and initials]*  
DLS FB

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm upplåter bostäder på adresserna Södermannagatan 10 och 12, samt Kocksgatan 29. Byggnaden är uppförd år 1930 och föreningen bildades 1999. Marken upplåts med äganderätt och föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### STYRELSEN

170101–170529:

Ordförande - Lotta Bengtsdotter

Vice Ordförande – Cary Larsson

Sekreterare - John Strand

Ledamot - Johan Linder Säverman

Ledamot – Jolanta Plisko

Ledamot (utsedd av HSB) - Jane Svensk

#### REVISORER

Externa revisor - BoRevision AB

Intern revisor - Jarl Tengelin

#### VALBEREDNING

Maria Zetterlund och Ingela Arrhenius

#### STYRELSEN

170529-171231:

Ordförande – Cary Larsson

Ledamot - Johan Linder Säverman

Ledamot – Jolanta Plisko

Ledamot – Fanny Baeckström

Ledamot (utsedd av HSB) - Jane Svensk

#### REVISORER

Externa revisor - BoRevision AB

Intern revisor - Jarl Tengelin

#### VALBEREDNING

Maria Zetterlund

#### FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningsstämma hölls den 29 maj och extrastämma hölls den 14 juni 2017.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har tecknats av styrelsen i sin helhet eller två i förening genom styrelsens ordinarie ledamöter.

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
A checkmark, followed by initials "JK", "Al", "ZLS", "FB", and "mp".

#### FASTIGHETEN

Föreningen omfattar 34 bostadsrätter, 2 hyreslägenheter samt 4 hyreslokaler. Lokalerna förhyrs vid årsskiftet av Story AB, Music Retail Sweden AB (4Sound Slagverket), Fikabaren och El Barrio.

1 r o k	16 st	594 kvm	(varav 2 st hyreslägenheter)
2 r o k	8 st	497 kvm	
2,5 r o k	8 st	569 kvm	
3 r o k	4 st	424 kvm	
Totalt		2 084 kvm	

Lokaler 4 st 919 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, Stockholm.

I försäkringen ryms en allmän ansvarsförsäkring om någon skulle rikta ett skadeståndsanspråk mot föreningen som innebär att vi är skyddade.

#### TEKNISK FÖRVALTARRAPPORT 2017

- Förutom det löpande underhåll som alltid sker kontinuerligt kan nämnas några större åtgärder som genomfördes 2017.
- Genomgång av fasaden mot gatan har gjorts och konstaterades att vissa partier är vattenskadade.
- Sista fasen i injustering av värmesystemet i hela fastigheten är nu genomförd.
- Justeringar av marksten mellan fastigheten och gatan är justerad så att avrinning av regnvattnet sker korrekt samt tätning mellan trottoar och fastigheten har gjorts.
- Amortering av lån gjorts på 1 200 000 kr.

#### AVTAL UNDER 2017

- Trappstädning har skötts av Evident Clean AB.
- Stockholm Vatten Avfall hämtar hushållssoporna.
- Hans Andersson Recycling Stockholm AB hämtar regelbundet grovsopor och elektronikavfall.
- Berendsen byter portmattor i de tre trapphusen.
- Comhem AB är kabel-TV leverantör samt bredbandsleverantör.
- Bredbandsbolaget AB är bredbandsleverantör.
- KONE AB ansvarar för besiktning och service av hissarna.
- Kraft & Kultur i Sverige AB har levererat el till föreningens gemensamma utrymmen.
- Securitas Jourmontör sköter fastighetsjour.
- STOKAB har installerat en gigabyte nod i fastigheten för framtidens bredband.
- Dimson AB ansvarar för snöröjning på taken samt värmekablar i stuprören.
- Den ekonomiska förvaltningen hanterats av FRUBO AB.
- Den tekniska förvaltningen sköts av HSB Stockholm.
- Industrimålning i Stockholm AB ansvarar för klottersaneringen.
- Stadsträdgården AB ansvarar för skötseln av växtligheten på gården.
- Securitas anlitas för störningsjour.


Under 2018 på våren/försommaren planeras att avfärga fasaden mot gatan. Föreningen planerar också att byta ut bärlinorna i hissarna på Kocksgatan 29 respektive Södermannagatan 12.

#### EKONOMI

Årsavgifter har under verksamhetsåret uppgått till 1 304 644kr (648 kr/kvm).

#### LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsearvodet har under året uppgått till ett belopp om 44 800kr, exkl sociala avgifter.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga ändringar av årsavgifterna planeras under 2018.

### MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	44
Tillkommande medlemmar under året:	5
Avgående medlemmar under året:	4
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	45
Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.	

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	2 775	2 762	2 693	2 595
Resultat efter finansiella poster	682	240	-207	-136
Soliditet %	62	60	60	60
Balansomslutning	47 162	47 710	47 528	47 666
Årsavgift bostäder kr/kvm	648	648	648	590

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 613 744	608 368	922 016	-1 595 076	240 004
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				240 004	-240 004
Årets resultat					681 829
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 613 744</b>	<b>608 368</b>	<b>922 016</b>	<b>-1 355 072</b>	<b>681 829</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 355 073
Årets resultat	681 829
<i>Summa</i>	<i>-673 244</i>

#### Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	368 241
Balanseras i ny räkning	-1 041 485
<i>Summa</i>	<i>-673 244</i>


\*avsättning enligt föreningens underhållsplan.

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

*[Handwritten signatures and initials]*  
JCS ip

## RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 775 343	2 762 436
Övriga rörelseintäkter		450	1 300
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 775 793</b>	<b>2 763 736</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2, 3	-1 353 472	-1 649 256
Övriga externa kostnader	4	-106 070	-112 200
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-59 460	-53 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 708	-357 168
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 885 710</b>	<b>-2 171 807</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>890 083</b>	<b>591 929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 384	600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 638	-352 525
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 254</b>	<b>-351 925</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>681 829</b>	<b>240 004</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>681 829</b>	<b>240 004</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>681 829</b>	<b>240 004</b>

   
FB  
JLS mp

## BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	45 093 903	45 445 311
Inventarier och maskiner	6	156 456	171 756
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		45 250 359	45 617 067
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 250 859</b>	<b>45 617 567</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 175	23 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 143	57 375
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		69 318	80 731
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 841 836	2 012 144
<i>Summa kassa och bank</i>		1 841 836	2 012 144
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 911 154</b>	<b>2 092 875</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 162 013</b>	<b>47 710 442</b>

Handwritten notes in blue ink: "JCS" and "FB" with other illegible scribbles.

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 222 112	29 222 112
Fond för yttre underhåll	922 016	922 016
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>30 144 128</i>	<i>30 144 128</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ansamlad förlust	-1 355 073	-1 595 076
Årets resultat	681 829	240 004
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-673 244</i>	<i>-1 355 072</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 470 884</b>	<b>28 789 056</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8 17 000 000	18 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 000 000</b>	<b>18 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	174 520	179 609
Skatteskulder	25 908	18 328
Övriga skulder	143 393	108 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 347 308	414 455
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>691 129</b>	<b>721 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>47 162 013</b>	<b>47 710 442</b>

JCS  
CL  
JCS  
FB  
JP

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,8	125
Stammar lokal	3,3	30
Entréskylt, armaturer	10	10
Vind	0,8	125
Gård	2	50
Balkong, hyreslgh 8	2	50
Inventarier	5-10	10-20

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 304 644	1 304 644
	Hysesintäkter bostäder	116 652	116 652
	Hysesintäkter lokal	1 219 020	1 205 783
	Hysesintäkt antennplats	1 182	1 168
	Balkongtillägg	12 600	12 432
	Fastighetsskatt	109 352	109 342
	Extra utdebiterad årsavgift, andrahandsavgift	11 893	12 415
		<b>2 775 343</b>	<b>2 762 436</b>

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	-64 251	-60 621
	Fastighetsstädning	-99 308	-114 989
	Hissbesiktning	-4 531	-4 387
	Bevakningskostnader/jour	-	-10 738
	El	-87 586	-85 358
	Uppvärmning	-386 452	-386 244
	Vatten och avlopp	-40 564	-47 253
	Sophämtning/renhållning	-84 146	-49 313
	Snöröjning/sandning	-4 425	-14 250
	Fastighetsförsäkring	-47 529	-47 013
	Kabel-TV	-40 581	-39 118
	Grundavtal hissar	-10 389	-9 605
	Fastighetsavgift/skatt	-156 860	-155 168
	Teknisk förvaltning, UH-plan	-3 968	-5 632
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-2 728	-8 014
	Porttelefon	-4 377	-4 689
	Bredband	-53 250	-18 692
		<b>-1 090 945</b>	<b>-1 061 084</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JLS" and "FB".



Not 3	Driftskostnader - reparation och underhåll	2017	2016
	Reparation och underhåll	-5 916	-29 076
	Reparation och underhåll lägenhet	-	-1 141
	Reparation och underhåll lokal	-80 427	-116 733
	Reparation och underhåll portar och lås	-49 654	-32 358
	Reparation och underhåll trapphus	-669	-30 788
	Reparation och underhåll källare	-2 506	-10 150
	Reparation och underhåll tvättstuga	-513	-5 132
	Reparation och underhåll VVS	-6 894	-254 218
	Reparation och underhåll uppvärmning	-1 569	-71 158
	Reparation och underhåll ventilation	-34 313	-
	Reparation och underhåll el	-35 989	-1 141
	Reparation och underhåll hiss	-14 096	-6 882
	Reparation och underhåll trädgård	-27 580	-29 396
	Reparation och underhåll fönster	-2 400	-
		<b>-262 526</b>	<b>-588 173</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-19 159	-17 262
	Kameral förvaltning	-51 288	-50 748
	Kameral förvaltning, extra	-4 103	-2 476
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 500	-2 420
	Föreningsomkostnader	-544	-98
	Konsultkostnader	-4 436	-14 552
	Bankkostnader	-3 667	-4 202
	Föreningsavgifter	-11 520	-10 000
	Stämmokostnader	-1 870	-4 480
	Inkassokostnader	-269	-126
	Hemsida	-2 121	-244
	Övriga främmande tjänster	-5 593	-5 592
		<b>-106 070</b>	<b>-112 200</b>

OK  
CL  
FB  
JLS  
18

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden *	49 262 086	49 262 086
	Utgående anskaffningsvärden	49 262 086	49 262 086
	Ingående avskrivningar	-3 816 775	-3 465 367
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-351 408	-351 408
	Utgående avskrivningar	-4 168 183	-3 816 775
	<b>Redovisat värde</b>	<b>45 093 903</b>	<b>45 445 311</b>
	Taxeringsvärden	67 952 000	67 952 000
	Taxeringsvärde Byggnad	32 800 000	
	Taxeringsvärde Mark	35 152 000	

\* Varav mark: 12 540 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	262 827	85 311
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets anskaffning	-	177 516
	Utgående anskaffningsvärden	262 827	262 827
	Ingående avskrivningar	-91 071	-85 311
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-15 300	-5 760
	Utgående avskrivningar	-106 371	-91 071
	<b>Redovisat värde</b>	<b>156 456</b>	<b>171 756</b>

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Trygg Hansa	11 043	12 131
	FRUBO AB	4 498	4 274
	ComHem	10 306	10 144
	Anticimex	16 113	14 572
	Bredbandsbolaget	-	423
	HSB Stockholm	16 183	15 831
		<b>58 143</b>	<b>57 375</b>

Handwritten signatures and initials: JLS, FB, and other marks.

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank 2653218236 2018-12-20 1,13%	6 000 000	6 000 000
	Swedbank 2653220349 2019-10-25 1,17%	5 000 000	5 000 000
	Swedbank 2757240698 2019-12-20 1,21%	3 500 000	3 500 000
	Swedbank 2850845344 2021-10-25 1,60%	2 500 000	2 500 000
	Swedbank 2851212320 Lånet löst.	-	1 200 000
		<b>17 000 000</b>	<b>18 200 000</b>


Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 17 000 000kr.

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	312 109	355 187
	Upplupna utgiftsräntor	25 199	50 268
	Revisionsarvode	10 000	9 000
		<b>347 308</b>	<b>414 455</b>

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

#### UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-05-02



Cary Larsson



Jane Svensk



Jolanta Plisko



Fanny Bäckström



Johan Linder Säverman

Vår revisionsberättelse har lämnats

17/5 2018



Ola Trané

BoRevision AB



Jarl Tengelin

Internrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm, org.nr. 769604–5298

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 de 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. 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Stockholm den 17 maj 2018



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jarl Tengelin

Av föreningen vald revisor