Brf Båtsmannen Större nr 3

Org.nr: 769604-5298

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

FRUBO AB
FASTIGHETS- OCH BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större nr 3, organisationsnummer 769604-5298, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring
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.

Styrelse

Ordförande	Cary Larsson
Ledamot	Ludmilla Besson
Ledamot	Charlotta Bengtsdotter
Ledamot	Owe Sandstedt
Ledamot	Ingela Peterson Arrhenius
Ledamot	Jane Svensk

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden samt 1 konstituerande sammanträde.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27

Revisor

Extern	Borevision AB
Intern	Mats Andersson

Valberedning
Valberedningen har bestått av Maria Zetterlund och Otto Velander

Information om fastigheten
Föreningens adresser:
Södermannagatan 10, 12 & Kocksgatan 29

Nybyggnadsår: 1930
Ombyggnadsår: 1990
Värdeår: 1990

Fastighetsbeteckning: Båtsmannen Större 3

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	15	555
2 rok	8	497
2,5 rok	8	569
3 rok	4	424
Summa	**35**	**2 045**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m²
4	761.6

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	1	39
Summa	**1**	**39**

Totalt antal bostadslägenheter: **36**

Totalyta (m²): **2 845**

AVTAL UNDER 2020

- 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.
- Stockholm Stadsnät är bredbandsleverantör.
- KONE AB ansvarar för service av hissarna och Dekra för besiktning 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 2021 planeras att iordningställa källaren för lägenhetsförråd och cykelförvaring. Vidare planeras att uppdatera vädringsbalkonger, fönster och dörrar medelst ommålning.

Fastigheten
Föreningen omfattar 35 bostadsrätter, 1 hyreslägenheter samt 4 hyreslokaler. Lokalerna förhyrs vid årsskiftet av Story AB, Slagverket AB , Le Mond och Alma Care.

Ekonomi
Årsavgifter har under verksamhetsåret uppgått till 1 311 140 kr (641 kr/kvm).

Löner och ersättningar
Styrelsearvodet har under året uppgått till ett belopp om 50 220 kr, exkl sociala avgifter.

Förvaltning
Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

TEKNISK FÖRVALTARRAPPORT 2020

- Förutom det löpande underhåll som alltid sker kontinuerligt kan nämnas några större åtgärder som genomfördes 2020.
- Övertagande av lokalyta från lokalhyresgäst ca 160 kvm för användning till lägenhetsförråd och cykelförråd
- Ny lokalhyresgäst Le Mond (café)i stället för Fikabaren
- Ny lokalhyresgäst Alma Care (skönhetsvård) i stället för El Barrio
- Uppsägning av bredbandsleverantör och byte till Stockholms Stadsnät
- Amortering av lån gjorts på 1 500 000 kr
- Matfallssortering har påbörjats
- Försäljning av en hyreslägenhet

Styrelsen bedömer att utbrottet av viruset Covid-19 inte har orsakat en negativ effekt på föreningens resultat från utbrottet och fram till räkenskapsårets slut. Föreningens intäkter i form av avgifter och lokalhyror har inkommit utan fördröjning

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	6

Under året har 5 överlåtelser skett.

35 bostadsrätter

48 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 452	2 775	2 783	2 775
Resultat efter finansiella poster, tkr	79	113	124	682
Soliditet[1], %	70	65	64	62
Balansomslutning, tkr	47 666	45 646	46 306	47 162
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	648	648	648	648

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 500 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 613 744	608 368	1 658 498	-1 285 611	113 422
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			368 241	-368 241	
Balanseras i ny räkning				113 422	-113 422
Upplåtelse av ny bostadsrätt	538 829	2 911 171			
Årets resultat					78 761
Belopp vid årets utgång	**29 152 573**	**3 519 539**	**2 026 739**	**-1 540 430**	**78 761**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 540 429
Årets resultat	78 761
Totalt	**-1 461 668**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	368 241
Balanseras i ny räkning	-1 829 909
Totalt	**-1 461 668**

Avsättning sker enligt föreningens underhållsplan.

LB

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*1*	2 451 811	2 775 050
Övriga rörelseintäkter	*2*	75 747	3 592
Summa Rörelseintäkter		**2 527 558**	**2 778 642**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	*3*	-1 573 524	-1 726 617
Övriga externa kostnader	*4*	-245 886	-314 484
Personalkostnader		-65 999	-64 684
Avskrivningar		-381 239	-366 239
Summa Rörelsekostnader		**-2 266 648**	**-2 472 024**
RÖRELSERESULTAT		**260 910**	**306 618**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 186	-193 300
Summa Finansiella poster		**-182 149**	**-193 196**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**78 761**	**113 422**
RESULTAT FÖRE SKATT		**78 761**	**113 422**
ÅRETS RESULTAT		**78 761**	**113 422**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 575 693	44 391 556
Inventarier, verktyg och installationer	6	110 556	125 856
Summa materiella anläggningstillgångar		**44 686 249**	**44 517 412**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**44 686 749**	**44 517 912**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	0
Skattefordringar		2 199	3 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	63 253	72 756
Summa kortfristiga fordringar		**65 572**	**76 070**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 913 527	1 051 838
Summa kassa och bank		**2 913 527**	**1 051 838**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 979 099**	**1 127 908**
SUMMA TILLGÅNGAR		**47 665 848**	**45 645 820**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 672 112	29 222 112
Fond för yttre underhåll		2 026 739	1 658 498
Summa bundet eget kapital		**34 698 851**	**30 880 610**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 540 429	-1 285 611
Årets resultat		78 761	113 422
Summa fritt eget kapital		**-1 461 668**	**-1 172 189**
SUMMA EGET KAPITAL		**33 237 183**	**29 708 421**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	7 750 000	9 250 000
Summa långfristiga skulder		**7 750 000**	**9 250 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*8*	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		126 778	203 431
Skatteskulder		14 696	11 384
Övriga skulder		57 859	109 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	479 332	362 974
Summa kortfristiga skulder		**6 678 665**	**6 687 399**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**47 665 848**	**45 645 820**

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*	*Avskrivning (%)*
Byggnad	125	0,8
Stammar lokal	30	3,3
Entréskylt, armatur	10	10
Vind	125	0,8
Gård	50	2
Balkong, hyreslgh 8	50	2
Inventarier	10-20	5-10
Lokalförändring	20	5

Not 1. Nettoomsättning	**2020**	**2019**
Årsavgifter bostäder	1 311 140	1 304 644
Balkongavgifter	13 051	12 012
Hyresintäkter bostäder	91 656	120 732
Hyresintäkter lokaler	1 093 980	1 221 423
Fastighetsskatt	91 029	115 010
Övriga hyresintäkter	1 249	1 229
Rabatt hyra lokal	-150 294	0
Totalt nettoomsättning	**2 451 811**	**2 775 050**

Not 2. Övriga rörelseintäkter	**2020**	**2019**
Andrahandsupplåtelseavgifter	0	1 092
Statligt stöd Covid-19	75 147	0
Övriga ersättningar och intäkter	600	2 500
Totalt övriga rörelseintäkter	**75 747**	**3 592**

Not 3. Driftkostnader	2020	2019
Fastighetsel	80 487	96 485
Uppvärmning	374 992	393 398
Vatten	55 727	53 081
Sophämtning	42 503	54 771
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	34 695
Hissbesiktning	10 144	5 816
Grundavtal hiss	12 409	8 541
Service värmeanläggning	0	14 955
Energideklaration	0	11 735
Teknisk förvaltning	25 033	-373
Grovsopor	16 500	1 085
Fastighetsskötsel	58 397	61 179
Fastighetsskötsel extra	11 997	11 895
Fastighetsstäd	77 484	76 843
Fastighetsstäd extra	0	28 164
Matthyra	24 127	0
Snöröjning	5 697	18 684
Bevakningskostnader	8 449	18 000
Porttelefon	6 224	4 832
Bredband	56 100	52 295
Kabel-TV	41 693	41 980
Försäkring	39 411	51 755
Fastighetsförsäkring	17 444	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	174 294	169 542
Förbrukningsmaterial	5 208	736
Reparation och underhåll	3 644	72 250
Rep/underhåll tak	94 117	0
Rep/underhåll fasad	0	3 442
Rep/underhåll fönster	0	1 868
Rep/underhåll portar och lås	27 278	13 156
Rep/underhåll trapphus	50 345	8 153
Rep/underhåll hiss	36 505	58 685
Rep/underhåll tvättstuga	24 159	0
Rep/underhåll lokaler	33 726	0
Rep/underhåll hyreslägenheter	19 375	19 700
Rep/underhåll el	28 636	124 863
Rep/underhåll uppvärmning	13 489	913
Rep/underhåll VVS	34 821	87 761
Rep/underhåll ventilation	1 938	87 524
Rep/underhåll gård/trädgård	33 744	38 209
Rep/underhåll material	27 426	0
Totalt driftkostnader	**1 573 524**	**1 726 617**

Not 4. Övriga externa kostnader

	2020	2019
Föreningsstämma	0	1 277
Medlems- och föreningsavgifter	11 520	11 520
Arvode ekonomisk förvaltning	56 080	55 201
Extra ekonomisk förvaltning	5 424	4 075
Revisionsarvode	16 194	16 247
Webbsida	2 522	2 522
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	110 233
Advokat- och rättegångskostnader	14 458	0
Mäklararvode	65 000	0
Konsultarvode	50 907	45 214
Bankkostnader	3 590	3 621
Inkassokostnader	1 287	1 081
Föreningsomkostnader	11 867	8 680
Övriga omkostnader	7 037	54 814
Totalt övriga externa kostnader	**245 886**	**314 484**

Not 5. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	36 231 768	36 231 768
Anskaffningsvärde mark	12 540 000	12 540 000
Inköp	550 076	0
Förbättringsarbeten	56 622	56 622
Vind	433 696	433 696
Utgående anskaffningsvärden	**49 812 162**	**49 262 086**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 870 530	- 4 519 591
Årets avskrivningar	- 365 939	- 350 939
Utgående avskrivningar	**-5 236 469**	**-4 870 530**
Utgående redovisat värde	**44 575 693**	**44 391 556**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	36 200 000	36 200 000
Taxeringsvärde mark	49 941 000	49 941 000
	86 141 000	**86 141 000**

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	262 827	262 827
Utgående anskaffningsvärden	**262 827**	**262 827**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 136 971	- 121 671
Årets avskrivningar	- 15 300	- 15 300
Utgående avskrivningar	**-152 271**	**-136 971**
Utgående redovisat värde	**110 556**	**125 856**

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Trygg Hansa	14 998	12 498
FRUBO AB	4 687	4 673
ComHem	10 895	10 094
Anitcimex	0	17 444
Bredbandbolaget	450	450
HSB Stockholm	20 235	27 597
Stockholm Stadsnät AB	11 988	0
Summa	**63 253**	**72 756**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank 2653218236	2021-11-25	0,85 %	3 500 000	5 000 000
Swedbank 2653220349	2022-10-25	1,07 %	4 250 000	4 250 000
Swedbank 2757240698	2023-12-21	1,23 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank 2850845344	2021-10-25	1,6 %	2 500 000	2 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			**13 750 000**	**15 250 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 000 000	0
			7 750 000	**15 250 000**

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 13 750 000 kronor.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna utgiftsräntor	22 068	22 744
Förskottsbet avgift/hyra	373 340	261 506
Stockholm Vatten	18 476	19 009
Fortum Värme	48 810	52 109
Allevio	5 650	3 900
Nordic Green Energi	3 665	3 706
Anticimex	5 913	0
R-Phone AB	1 410	0
Summa	**479 332**	**362 974**

Not 10. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa:	**22 000 000**	**22 000 000**

Underskrifter

Stockholm den 10 / 5 2021

Cary Larsson

Ludmilla Besson

Charlotta Bengtsdotter

Owe Sandstedt

Ingela Peterson Arrhenius

Jane Svensk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -05-20

Ola Trané
BoRevision AB

Mats Andersson
Internrevisor

LB

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 räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

LB

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 Bostadsrättsförening Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 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 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. 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 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 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 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.

Stockholm den 2015 2021

Ola Tranè
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Andersson
Av föreningen vald revisor

LB