

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Mindre 13
716411-7033

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Mindre 13 (716411-7033) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987. Föreningens nuvarande stadgar antogs på ett extra årsmöte den 12 juni 2018 och registrerades den 29 september hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Båtsmannen Mindre Nr 13 på Folkungagatan 96 och Nytorngatan 23a i Katarina församling, Stockholms kommun. Fastigheten byggdes 1931. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet

Antal	Benämning	Total yta kvadratmeter
40	Lägenheter, bostadsrätt	2586
1	Lägenhet, hyresrätt	62
6	Lokaler, bostadsrätt	462
2	Lokaler, hyresrätt	162

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg, som är lägenhetsägarnas personliga ansvar,

Föreningsstämma ägde rum den 30 maj 2022 med 15 röstberättigade medlemmar, varav två representerades genom fullmakter. Det var första stämman inomhus på tre år.

Styrelsen utgjordes under 2022 fram till stämman 2022 av:

Mikael Björk	Ledamot
Adrian Elliot	Ledamot
Vidar J. Lindgren	Ledamot
Beata Sandell	Ledamot
Malin Allqvist	Suppleant
Liselotte Lexén	Suppleant
Christer Lundmark	Suppleant

Stämman den 30 maj 2022 utsåg följande styrelse:

Malin Allqvie	Ledamot
Mikael Björk	Ledamot
Adrian Elliot	Ledamot
Vidar J. Lindgren	Ledamot
Kjell Ekman	Suppleant
Liselotte Lexén	Suppleant
Christer Lundmark	Suppleant

Vid styrelsens konstituerande möte den 20 juni 2022 utsågs Vidar J. Lindgren till ordförande, Mikael Björk till kassör och Liselotte Lexén till sekreterare. Vidar J. Lindgren, Mikael Björk och Adrian Elliott valdes till firmatecknare.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden, varav fem för den gamla styrelsen och sex för den nya styrelsen.

Marie Nordlander har varit auktoriserad revisor och Gunnel Jarbrant förtroendevald revisor. Efter Gunnel Jarbrants bortgång den 6 februari 2023 har suppleanten Madeleine Hofvander trätt in som ordinarie förtroendevald revisor.

Valberedningen har bestått av Birgitta J. Vognsen och Lina Åkerlund.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder under 2022

Soprummet har anpassats för mer återvinning, till att börja med för matavfall och plast. Föreningen har skaffat gemensamt bredband via Tele2.

Tidigare genomförda åtgärder

- 2021 Stamspolning i köksstammarna.
- 2020 Fog och tegel vid vattenutkastare har lagats.
- 2019 Ombesiktning och godkänd obligatorisk ventilationskontroll, OVK.
- 2018 Rensning av luftkanaler.
- 2018 Restaurering av fönster i hyreslokal.
- 2017 Fasadarbeten.
- 2017 Vattenskada i källaren åtgärdad.
- 2017 Byte av tvättmaskiner.
- 2016 Ny gårdsbelysning.
- 2016 Nya möbler till terrassen.
- 2016 Byte av lina i 96:ans hiss.
- 2016 Målning av sop- och cykelrum.
- 2016 Installation av portkodsosor och nya entréskyltar.
- 2015-16 Rörelsestyrd belysning i källare, tvättstuga och trapphus.
- 2015 Målning av torkrum.
- 2014 Renovering av tätskikt och betongbeläggning på takterrasser.
- 2014 Renovering av tätskikt på trapphusbalkonger.
- 2014 Stamspolning.

2014 Genomförd och godkänd asbestsanering. Godkänd radonmätning.
2013-14 Målning av snickerier i gatuplan, bägge portarna och tvättstuga.
2012 Nya vred på värmeradiatorer, injustering av värmesystemet.
2011 Anslutning till Stokab optisk fiberkabel (flod) utan kostnad.
2011 Byte av trasig vattenpump i källaren.
2011 Ommålning av entrén i 23:an.
2010 Nytt plåttak, stegar, stuprör, snöskydd, byte av takfönster.
2009 Renovering av föreningslokal med nytt våtrum och nytt kök.
2009 15 lägenheter mot gården försågs med balkong.
2008 Värmeväxlare (fjärrvärmeanläggning).
1998-99 Stambyte samt reparation gårdsfasad.
1993 Treglasfönster mot gatan och ommålning av trapphus.
1987 Bostadsrättsföreningen bildas.

Framtida underhåll

Större framtida underhållsarbeten avser:

2023 Målning av trapphus Folkungagatan 96.
2023 Inluft i lägenheter inför nästa OVK, december 2023. Ventilrensning.
2025 Stamspolning.
(Inget datum) Helmodernisering av båda hissinstallationerna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Snabbt ökade kostnader för värme, vatten, sophämtning och räntor låg bakom styrelsens beslut den 26 september 2022 att höja månadsavgiften med 5 procent den 1 januari 2023. Det var den första höjningen sedan den 1 januari 2014. Ytterligare en höjning på 10 procent kommer den 1 juli 2023. Framtida underhåll, höga värmekostnader och stigande räntor gör det svårt att bedöma behovet av ytterligare höjningar. Samtidigt har föreningen en stabil ekonomi trots relativt låga avgifter, och äger marken under fastigheten.

Efter flera års diskussioner beslutade styrelsen den 26 september att byta förvaltare från Fastighetsägarna till Storholmen, med målet att få både en bättre och billigare förvaltning.

Målningen av trapphusen startade på Nytorgsgatan 23a under hösten 2022.

Föreningen genomförde vårstädning med korvgrillning på gården den 10 april och höststädning med fika den 23 oktober. Ungefär 15 medlemmar deltog vid vardera tillfället.

Medlemsinformation

Vid årets början hade bostadsrättsföreningen 55 medlemmar. Under året har sex lägenheter bytt ägare. I och med detta har nio medlemmar lämnat föreningen och åtta har tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	2 076	2 055	1 988	2 012	2 011
Resultat efter finansiella poster	-233,8	0,5	16,1	26,9	26,3
Räntekostnad	68,2	69,1	77,8	76,3	70,2
Soliditet %	62,5	63,1	63,1	63,1	62,8
Balansomslutning	22 573	22 754	22 742	22 719	22 796

Eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	11 020 952	5 367 492	37 947	-2 076 720	530	14 350 200
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Balanseras i ny räkning				530	-530	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-233 836	-233 836
Belopp vid årets utgång	11 020 952	5 367 492	37 947	-2 076 190	-233 836	14 116 366

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-2 076 191
Årets resultat	-233 836
	<u>-2 310 027</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-37 947
Överföring till Fond enligt stadgarna	37 947
Balanserat resultat	-2 310 027
	<u>-2 310 027</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 075 983	2 055 428
Övriga rörelseintäkter		36 085	540
		<u>2 112 068</u>	<u>2 055 968</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 827 953	-1 505 156
Övriga externa kostnader	4	-20 948	-46 534
Personalkostnader och arvoden	5	-58 676	-59 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 413	-377 413
Rörelseresultat		<u>-172 921</u>	<u>66 867</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 375	3 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 290	-69 414
Resultat efter finansiella poster		<u>-233 836</u>	<u>530</u>
Resultat före skatt		<u>-233 836</u>	<u>530</u>
Årets resultat		<u>-233 836</u>	<u>530</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	19 394 757	19 765 036
Inventarier installationer	7	21 399	28 533
		<u>19 416 156</u>	<u>19 793 569</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 416 156</u>	<u>19 793 569</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 581	1 740
Övriga fordringar		1 049	216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>68 225</u>	<u>43 995</u>
		75 855	45 951
<i>Kassa och bank</i>	8	<u>3 081 066</u>	<u>2 914 396</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 156 921</u>	<u>2 960 347</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 573 077</u>	<u>22 753 916</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		37 947	37 947
Medlemsinsatser		11 020 952	11 020 952
Upplåtelseavgifter		5 367 492	5 367 492
		16 426 391	16 426 391
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 076 191	-2 076 720
Årets resultat		-233 836	530
		-2 310 027	-2 076 190
Summa eget kapital		14 116 364	14 350 201
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 762 200	7 942 200
		3 762 200	7 942 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 180 000	-
Leverantörsskulder		110 963	147 593
Skatteskulder		16 072	8 893
Övriga skulder	10	34 250	32 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		353 228	272 435
		4 694 513	461 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 573 077	22 753 915

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Byggnader	1%	1%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- EI 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 542 204	1 543 683
Hyror	517 444	498 444
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 489	12 095
	8 846	1 206
Summa	2 075 983	2 055 428

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	4 338	-
Städning	103 273	109 149
Tillsyn, besiktning, kontroller	16 470	11 261
Trädgårdsskötsel	17 141	29 675
Snöröjning	5 863	11 256
Reparationer	174 709	105 807
El	82 773	45 773
Uppvärmning	441 694	451 017
Vatten	99 373	93 390
Sophämtning	127 723	84 769
Försäkringspremie	40 442	39 137
Fastighetsavgift bostäder	62 279	59 819
Fastighetsskatt lokaler	150 000	136 000
Övriga fastighetskostnader	33 197	31 287
Kabel-tv/Bredband/IT	120 644	82 820
Förvaltningsarvode ekonomi	89 797	87 425
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	480	6 186
Panter och överlåtelse	22 590	19 266
Juridiska åtgärder	-	5 764
Övriga externa tjänster	11 689	9 588
	1 604 475	1 419 389
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	223 478	-
Installationer	-	85 767
	223 478	85 767
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 827 953	1 505 156

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Konsultarvode	-	25 472
Revisionarvode	20 948	21 062
Summa	20 948	46 534

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden:	47 750	47 000
Sociala kostnader	10 926	12 998
	58 676	59 998

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	12 648 898	12 648 898
-Ombyggnad	10 019 906	10 019 906
-Mark	5 475 150	5 475 150
-Markanläggning	49 850	49 850
Byggnadsinventarier	74 736	74 736
	28 268 540	28 268 540
-Vid årets början	-8 503 504	-8 131 740
-Årets avskrivning enligt plan	-370 279	-371 764
	-8 873 783	-8 503 504
Redovisat värde vid årets slut	19 394 757	19 765 036
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 200 000	37 200 000
Mark	88 800 000	64 400 000
	131 000 000	101 600 000
Bostäder	116 000 000	88 000 000
Lokaler	15 000 000	13 600 000
	131 000 000	101 600 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	206 276	206 276
	206 276	206 276
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-177 743	-170 609
-Årets avskrivning	-7 134	-7 134
	-184 877	-177 743
Redovisat värde vid årets slut	21 399	28 533

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank	11 455	11 439
Bank	1 490 949	1 048 660
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 578 662	1 854 297
	3 081 066	2 914 396

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering		2022-12-31	Ammortering		2021-12-31
	/slutbetalning	Ränta		/Upplåning		
Nordea Hypotek	2023-01-18	0,77%	4 180 000			4 180 000
Nordea Hypotek	2024-03-20	0,95%	3 762 200			3 762 200
			7 942 200			7 942 200
Kortfristig del			-4 180 000			-
			3 762 200			7 942 200

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	19 622	18 085
Källskatt	7 170	7 050
Hysesdepositioner	7 458	7 458
	34 250	32 593

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen gjort en avgiftshöjning med 5% samt planerar för ytterligare en höjning i juli med 10%.

I januari 2023 amorterade föreningen av på sitt lån med 500 000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 350 000	8 350 000
	8 350 000	8 350 000
Summa ställda säkerheter	8 350 000	8 350 000

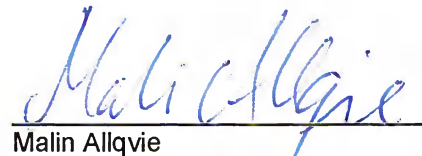
Eventalförpliktelser

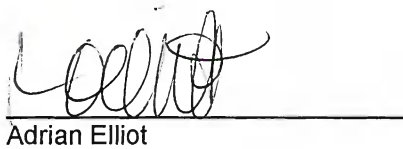
Inga eventalförpliktelser är lämnade.

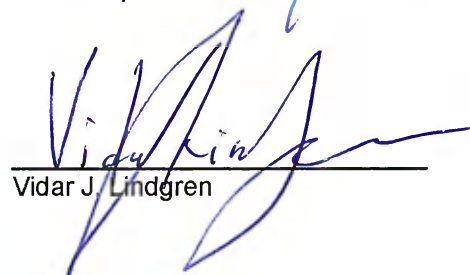
Underskrifter

Stockholm den 25 april 2023



Mikael Björk

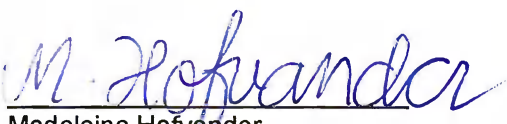

Malin Allqvist


Adrian Elliot


Vidar J. Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2023


Marie Nordlander
Auktoriserad revisor


Madeleine Hofvander
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Båtsmannen Mindre 13
Org.nr. 716411-7033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtsmannen Mindre 13 för år 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Båtsmannen Mindre 13 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 26 maj 2023



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Madeleine Hofvander
Förtroendevald revisor

