

Brf Båtsman i Norrtälje
Org nr 769625-9659

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Till medlem får i första hand antas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Åke Gustavsson	Ordförande	2024
Ulla Forsberg Pernéus	Ledamot	2025
Eva Samuelsson Wester	Ledamot	2024
Harriet Seiver	fd Ordförande	2025 (Avgått)
Leif Andersson	Ledamot	2025 (Avgått)
Eva Nygren Schyberger	Suppleant	2024
Ann-Maria Larsson Johansson	Suppleant	2024
Eva Rogeland	Suppleant	2024
Gunnar Tennander	Suppleant	2024 (Avgått)

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, varav två konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningen har hållit en extra stämma under verksamhetsåret för beslut om nya stadgar.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-02-28.

Föreningens styrelse har sitt säte i Norrtälje Kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess kommande ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young Sweden AB med Marie Lundin som huvudansvarig revisor.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr (exkl. sociala avgifter) i arvode till styrelsen.

Föreningen är sedan 2013-10-17 ägare till fastigheterna Norrtälje-Båtsman 10 och Trädgårdspaviljongen 1, i Norrtälje kommun.

På föreningens fastigheter finns det fyra flerbostadshus i tre våningar med totalt 36 bostadsrättslägenheter, total boarea 2 713 m².

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnaderna färdigställdes 2014 och har deklarerats som färdigställda.

Byggnadsenheten åsatts värdeår 2014.

Föreningen disponerar över 28 öppna parkeringsplatser med motorvärmare.

4 av dessa har laddplats för elbil.

I fastigheten finns gemensamhetslokal/övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

I fastigheten finns också utrymme för källsortering av sopor.

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätt att nyttja ett område upplåtet i fastigheten Tälje 4:62 för el- och telefonledningar, värmekulvert med tillhörande ledningar samt ledning för kallvatten.

Föreningen har en egenupprättad underhållsplan som sträcker sig till år 2040.

Under räkenskapsåret har 2 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

För teknisk förvaltning (fastighetsskötsel och lokalvård) har styrelsen tecknat avtal med Sweax AB.

För hisservice har föreningen avtal med KONE AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2023 haft kostnader av periodisk karaktär för tvätt av fasader, 75 000 kr.

I övrigt har föreningen endast haft kostnader för underhåll och reparationer av löpande karaktär.

Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna med 28,0 % från och med 2024-01-01.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	kr	2 068 873	1 821 507	1 825 757	1 935 905
Resultat efter finansiella poster	kr	-248 065	-277 822	-370 221	-418 438
Soliditet	%	80	80	80	80
Likviditet	%	212	198	153	133
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	646	562	562	661
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	694			
Skuldsättning per kvm	kr	9 033	9 092	9 151	9 210
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 033	9 092	9 151	9 210
Energikostnad per kvm	kr	207	175	175	155
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,0	16,2	16,3	13,9
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,0			
Sparande per kvm	kr	neg	150	127	109
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	90,95			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2040.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Kassaflödet har ökat mer än vad avsättningen för periodiskt underhåll uppgår till.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	60 011 000	41 044 000	711 666	-1 415 489	-277 822
Reservering till yttre fond			164 400	-164 400	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-277 822	277 822
Årets resultat					-248 065
Belopp vid årets utgång	60 011 000	41 044 000	876 066	-1 857 711	-248 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 857 711
Årets resultat	-248 065
	<u>-2 105 776</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	204 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-75 000
I ny räkning balanseras	-2 234 776
	<u>-2 105 776</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-248 065
Dispositioner	-129 000
Årets resultat efter dispositioner	<u>-377 065</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 005 066
---	-----------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 068 873	1 821 507
Summa rörelseintäkter		2 068 873	1 821 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 144 408	-1 025 346
Periodiskt underhåll	5	-75 000	0
Övriga externa kostnader	6	-143 776	-117 163
Arvoden och personalkostnader	7	-27 424	-34 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-685 961	-685 961
Summa rörelsekostnader		-2 076 569	-1 863 435
Rörelseresultat		-7 696	-41 928
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 320	1 466
Räntekostnader		-255 689	-237 360
Summa finansiella poster		-240 369	-235 894
Resultat efter finansiella poster		-248 065	-277 822
Årets resultat		-248 065	-277 822
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-248 065	-277 822
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		75 000	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-204 000	-164 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-377 065	-442 222

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

123 380 985

124 066 947

Summa materiella anläggningstillgångar

123 380 985

124 066 947

Summa anläggningstillgångar

123 380 985

124 066 947

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

14 796

15 691

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50 432

44 259

Klientmedel i SHB

1 354 926

976 957

Summa kortfristiga fordringar

1 420 154

1 036 907

Summa omsättningstillgångar

1 420 154

1 036 907

Summa tillgångar

124 801 139

125 103 854

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

101 055 000
876 066

101 055 000
711 666

Summa bundet eget kapital

101 931 066

101 766 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 857 711
-248 065

-1 415 489
-277 822

Summa fritt eget kapital

-2 105 776

-1 693 311

Summa eget kapital

99 825 290

100 073 355

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

16 720 780

15 676 032

Summa långfristiga skulder

16 720 780

15 676 032

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

7 786 422

8 991 170

Leverantörsskulder

90 962

52 542

Övriga skulder

13

9 924

12 410

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

367 761

298 345

Summa kortfristiga skulder

8 255 069

9 354 467

Summa eget kapital och skulder

124 801 139

125 103 854

Kassaflödesanalys

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-7 696	-41 928
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	685 961	685 961
Erhållen ränta	15 320	1 466
Erlagd ränta	-255 689	-237 360
	<u>437 896</u>	<u>408 139</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-5 278	3 041
Ökning/minskning leverantörsskulder	38 420	-9 091
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	66 930	30 595
	<u>537 968</u>	<u>432 684</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-160 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Årets kassaflöde	<u>377 968</u>	<u>272 684</u>
Likvida medel vid årets början	<u>976 957</u>	<u>704 273</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 354 926</u>	<u>976 957</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avsättning till fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2134)
Laddplatser	15 år	(t.o.m. år 2035)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har bytt ut alla vattenmätare till en kostnad av 37 688 kr.
För övrigt har inga väsentliga händelser av ekonomisk karaktär har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 752 276	1 523 736
Hyror parkering	169 300	169 200
Vattenavgifter	35 949	41 479
Elavgifter	2 562	981
Övriga hyresintäkter (gem.lokal)	18 800	9 800
Kabel-TV avgifter	93 312	93 312
Övriga intäkter	5 273	-1
Brutto	2 077 472	1 838 507
Övriga vakanser hyresförluster (bilplatser)	-8 600	-17 000
Summa nettoomsättning	2 068 872	1 821 507

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.
Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).
Årsavgiften för kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	224 456	196 961
Reparationer, löpande underhåll	138 540	144 113
Elavgifter	136 875	109 190
Uppvärmning	180 550	157 913
Vatten och avlopp	244 546	207 957
Renhållning	73 157	55 158
Försäkringar	47 474	43 700
Kabel-TV / Internet	96 235	96 104
Övriga fastighetskostnader	2 576	14 249
Summa driftskostnader	1 144 409	1 025 346

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tvätt av fasader	75 000	0
Summa periodiskt underhåll	75 000	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förbrukningsinventarier	559	0
Kontorsmaterial	1 249	1 149
Kommunikation	4 564	4 691
Porto	450	650
Revision	24 000	16 000
Föreningsmöten	20 905	18 740
Ekonomisk och administrativ förvaltning	54 640	53 910
Övriga förvaltningskostnader	22 484	8 281
Övriga externa tjänster	14 925	13 742
Summa övriga externa kostnader	143 776	117 163

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	25 000	25 001
Arvode övrigt	0	5 994
Sociala kostnader	2 424	3 415
Kostnadsersättning	0	555
Summa arvoden, personalkostnader	27 424	34 965

Not 8 Finansiella intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	15 275	1 447
Övriga ränteintäkter	45	19
Summa finansiella intäkter	<u>15 320</u>	<u>1 466</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	82 003 138	82 003 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 003 138	82 003 138
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 472 076	-4 786 115
Årets avskrivningar	-685 961	-685 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 158 037	-5 472 076
Utgående planenligt värde	<u>75 884 124</u>	<u>76 570 085</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	47 496 862	47 496 862
Utgående planenligt värde	47 496 862	47 496 862
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>123 380 986</u>	<u>124 066 947</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 800 000	54 800 000
Taxeringsvärde mark	14 731 000	14 731 000
	<u>69 531 000</u>	<u>69 531 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	69 531 000	69 531 000
	<u>69 531 000</u>	<u>69 531 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	2	1
Övriga fordringar (vv-debitering)	14 794	15 690
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>14 796</u>	<u>15 691</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,89	2024-10-29	7 586 422
Stadshypotek	0,93	2025-11-30	8 089 610
Stadshypotek	3,77	2027-11-30	8 831 170
Summa skulder till kreditinstitut			24 507 202
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-7 586 422
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			16 720 780
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			23 507 202

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	28 445 000	28 445 000
Summa ställda säkerheter	<u>28 445 000</u>	<u>28 445 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	7 500	8 995
Sociala avgifter	2 424	3 415
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>9 924</u>	<u>12 410</u>

Norrtälje den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Åke Gustavsson
Ordförande

Ulla Forsberg Pernéus

Eva Samuelsson Wester

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÅKE GUSTAVSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALF ÅKE GUSTAVSSON

Åke Gustavson

2024-03-27 12:04:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

IP-adress: 81.231.100.187

ULLA PERNEUS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULLA FORSBERG PERNEUS

Ulla Perneus

2024-03-27 11:17:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

IP-adress: 81.231.100.189

EVA WESTER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Birgitta Y Samuelsson Wester

Eva Wester

2024-03-28 21:04:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

IP-adress: 81.231.100.185

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

2024-04-03 05:00:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

IP-adress: 147.161.188.116

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsman i Norrtälje, org.nr 769625-9659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtsman i Norrtälje för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Båtsman i Norrtälje för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 vi 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 vår 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-03 05:01:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.116