

Årsredovisning

för

Brf Båtturen1

769623-7242

Räkenskapsåret

2017

DB
W

Styrelsen för Brf Båtturen1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2015-10-27.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-11.

Föreningens fastighet

Fastigheten består av två flerbostadshus med fyra till fem våningar med totalt 35 lägenheter och en bostadsrättlokal. Bostadsytan uppgår till 3 130 kvm och lokalytan uppgår till 884 kvm. Adresser är Sjöfartsgatan 6 och 8 samt Hammarbyterrassen 7.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 2 rum och kök
- 14 st 3 rum och kök
- 14 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök
- 2 st 6 rum och kök

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 109 000 tkr varav 67 000 tkr avser byggnad och 42 000 tkr mark. Fastighetens värdeår är 2015.

Fastighetsavgift

Fastigheten är befriad från fastighetsavgift i 15 år till och med år 2030.

Gemensamhetsanläggning

Sopsugen är en gemensamhetsanläggning Mårtensdal GA:1. Miljörummet och gården mellan Brf Linjefarten 1 och Brf Linjefarten 2 är en gemensamhetsanläggning Linjefarten GA:3.

Nyttjanderättsavtal

Brf Linjefarten 2 administrerar uthyrning av garageplatser för Brf Båtturen1. Brf Linjefarten 2 ger Brf Båtturen 1 rätt att nyttja de gemensamma lokalerna - biograf, gymanläggning, spa, hundspa och aktivitetsrum - som finns inom Brf Linjefarten 2 fastighet.

DB
JW

Samfällighetsföreningar

Linjefarten Samfällighetsförening driver och administrerar gården, miljörum samt de gemensamma lokalerna. Andelstalen: Brf Linjefarten 1: 44,4 %, Brf Linjefarten 2: 35,8 % och Brf Båtturen 1: 19,9% enligt nyttjanderättsavtal. Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening driver och administrerar sopsug.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm inklusive ansvarsförsäkring för styrelseledamöter.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om fastighetsskötsel med Driftia AB och trappstädning med Lindbergs lokalvård AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens byggkreditiv hos Oscar Properties samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-06-29 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Heidi Nummi, ordförande
Peter Lindholm
Niklas Zander
Thanos Kakoulidis
Tommy Serban
David Haeger

Suppleanter:

Anders Elmgren
Charlie Eldh

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter och suppleanter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Daniel Boström, ordinarie
Nexia Revision Stockholm

Valberedning

Eleonor Cacciatore
Anders Widlund

OB
HW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förhandling med Oscar Properties

Brf Båtturen 1 har sedan juni 2016 försökt komma till en gemensam lösning av entreprenadfrågan avseende konverteringen av fastighetens lokal "Officinen" till lägenheter. Dock utan en acceptabel överenskommelse. Diskussioner fördes inledningsvis mellan representanter från Oscar Properties och BRF Båtturens styrelse. Då detta ej gav önskat resultat övergick förhandlingar till av parterna utsedda juridiska ombud vilket har lett till avsevärda kostnader för BRF Båtturen 1. Då även detta gav föga resultat enades man i maj 2017 att vidare förhandlingar skulle föras mellan parterna utan juridiska ombud. Bägge parter utsåg nya ombud och ett förslag till lösning presenteras och godtogs vid BRF Båtturen 1 föreningsstämma den 22 december 2017.

Reglering av reverser

I maj fick styrelsen i BRF Båtturen 1 ta del av de avtal som OP tagit fram i syfte att reglera flertalet mellanhavanden i form av reverser mellan inblandade parter i byggandet av HG7-området; Oscar Properties Holding 2 AB, Brf Båtturen 1, HG7 Nord AB, Brf Linjefarten 1, HG7 Syd AB, Brf Linjefarten 2 och Fastighets AB Dykärret. Då strukturen visade sig vara mycket omfattande och komplex lät styrelsen för BRF Båtturen 1 föreningens revisor och juridiska ombud genomföra en granskning, avstämning och smärre korrigeringar. Regleringen av reverserna genomfördes i samband med parternas årsbokslut för 2017.

Nya stadgar

Vid årsstämman i juni 2017 beslutade stämman att ändra föreningens stadgar så att de är anpassade till de nya lagkrav och regler som gäller för ekonomiska föreningar (beslut av ändring av föreningens stadgar skall tas på två separata föreningsstämmor). Vid en extra föreningsstämma i oktober 2017 togs det slutgiltiga beslutet om de nya stadgarna.

Upphandling av lån

Under november 2017 genomförde styrelsen en upphandling av nya lån till det kvarstående byggkreditivet om 34,2 Mkr från Oscar Properties. Fem svenska banker tillfrågades och nytt låneavtal skrevs slutligen i mars 2018 med Handelsbanken till en initial snittränta om ca 0,8 procent.

Beslut om uppgörelse med Oscar Properties

Vid en extra föreningsstämma den 22 december 2017 beslutade stämman att säga ja till förslaget om uppgörelse med Oscar Properties avseende en gemensam lösning av entreprenadfrågan vid konverteringen av fastighetens lokal "Officinen" till lägenheter. Styrelsen fick även mandatet att förhandla klart och underteckna de avtal som krävdes för projektet. Stämman föregicks av ett informationsmöte den 18 december 2017 där det övergripande förslaget presenterades av styrelsens representant i förhandlingen med Oscar Properties.

Garantiärenden

Föreningen har under 2017 anmält ett antal garantiärenden på fastighetens skick till Oscar Properties för åtgärder. Ett flertal har påbörjats och åtgärdats men vissa åtgärder kvarstår. Styrelsen har även utsett en arbetsgrupp som har till uppgift att följa upp samtliga garantiärenden.

EB HN

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 61 (61) medlemmar. Under året har 3 (6) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 609	2 609	74
Resultat efter finansiella poster	-805	-640	49
Soliditet (%)	71,0	69,5	34,3
Årets resultat exkl avskrivningar	718	883	49
Årsavgif/kvm (kr)	650	650	650

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta av föreningens fastighet.

AW DB

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	226 515 000	49 330	-639 500	225 924 830
Disposition av föregående års resultat:		-639 500	639 500	0
Årets resultat			-805 122	-805 122
Belopp vid årets utgång	226 515 000	-590 170	-805 122	225 119 708

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-590 171
årets förlust	-805 122
	-1 395 293

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	327 000
i ny räkning överföres	-1 722 293
	-1 395 293

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 608 812	2 608 812
Övriga rörelseintäkter		2 920	939
Summa rörelseintäkter		2 611 732	2 609 751
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-985 629	-1 174 734
Övriga externa kostnader	4	-358 438	-151 523
Personalkostnader		-122 438	0
Avskrivningar	5	-1 522 792	-1 522 792
Summa rörelsekostnader		-2 989 297	-2 849 049
Rörelseresultat		-377 565	-239 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-427 557	-400 255
Summa finansiella poster		-427 557	-400 202
Resultat efter finansiella poster		-805 122	-639 500
Årets resultat		-805 122	-639 500

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

297 899 416

299 422 208

Summa materiella anläggningstillgångar

297 899 416

299 422 208

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

6, 7

1

1

Summa finansiella anläggningstillgångar

1

1

Summa anläggningstillgångar

297 899 417

299 422 209

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

22 703

0

Övriga fordringar

8

2 395 887

8 722 609

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

114 823

98 290

Summa kortfristiga fordringar

2 533 413

8 820 899

Kassa och bank

Kassa och bank

16 742 575

16 743 200

Summa kassa och bank

16 742 575

16 743 200

Summa omsättningstillgångar

19 275 988

25 564 099

SUMMA TILLGÅNGAR

317 175 405

324 986 308

DB
JW

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		226 515 000	226 515 000
Summa bundet eget kapital		226 515 000	226 515 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-590 171	49 330
Årets resultat		-805 122	-639 500
Summa fritt eget kapital		-1 395 293	-590 170
Summa eget kapital		225 119 707	225 924 830
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		233 364	210 409
Skatteskulder	10	179 000	179 000
Övriga skulder	11	91 284 735	98 429 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	358 599	242 364
Summa kortfristiga skulder		92 055 698	99 061 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 175 405	324 986 308

AN DB

Kassaflödesanalys	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-805 122	-639 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 522 792	1 522 792
Förändring skatteskuld/fordran		0	179 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		717 670	1 062 292
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-22 703	0
Förändring av kortfristiga fordringar		7 075 620	-7 400 417
Förändring av leverantörsskulder		22 955	202 025
Förändring av kortfristiga skulder		-7 028 735	-147 051 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		764 807	-153 187 880
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	98 484 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	98 484 500
Årets kassaflöde		764 807	-54 703 380
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		18 159 932	72 863 312
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		18 924 739	18 159 932

DB
AN

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningen är moderföretag som inte upprättar koncernredovisning med hänvisning till ÅRL 7:3.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 034 216	1 870 013
Ersättning årsavgifter enl garanti OP AB	0	164 203
Ersättning årsavgift lokal enl garanti OP AB	574 596	574 596
	2 608 812	2 608 812

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	70 812	164 070
Städkostnader	48 625	42 962
Hyra av entrémattor	15 300	12 096
Snöröjning/sandning	22 612	34 875
Serviceavtal	8 306	0
Hissbesiktning	2 765	2 710
Portar	14 604	10 845
Gemensamhetsanläggning	142 995	119 412
Reparationer	13 311	38 432
Hissreparationer	2 631	27 425
Fastighetsel	111 168	125 299
Uppvärmning	326 214	369 288
Vatten och avlopp	66 180	93 616
Avfallshantering	1 396	8 693
Försäkringskostnader	42 756	35 570
Kabel-tv	41 947	42 283
Bredband	37 373	41 777
Förbrukningsmaterial	16 633	5 381
	985 628	1 174 734

DB
JIN

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Hemsida	4 916	416
Porto	2 189	2 247
Föreningsgemensamma kostnader	7 500	0
Revisionsarvode	47 125	17 625
Ekonomisk förvaltning	47 125	42 625
Bankkostnader	625	500
Juridisk konsultation	223 563	57 813
Övriga poster	25 395	30 297
	358 438	151 523

Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	182 735 000	182 735 000
Mark	118 210 000	118 210 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 945 000	300 945 000
Ingående avskrivningar	-1 522 792	
Årets avskrivningar	-1 522 792	-1 522 792
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 045 584	-1 522 792
Utgående redovisat värde	297 899 416	299 422 208

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1
Utgående redovisat värde	1	1

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag. Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Föreningen köpte under 2015 andelar i HG7 Nord AB som då ägde fastigheten Stockholm Båtturen 1. Föreningen förvärvade under 2015 fastigheten av dotterbolaget till underpris, vilket i enlighet med Red U 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag, jämställs som en utdelning och därmed setts som en återbetalning av köpeskillingen för aktierna. Den mottagna utdelningen (fastigheten) har redovisats till sitt verkliga värde i bostadsrättsföreningen, och har därför ökat posten Byggnader och mark med motsvarande belopp.

DB
AN

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
HG 7 Nord AB	100%	50 000	1 1
	Org.nr	Säte	
HG 7 Nord AB	556834-3445	Stockholm	

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	180 000	0
Avräkningskonto förvaltare	2 182 164	1 416 732
Fordran OP Holding 2 AB	0	7 164 035
Fordran hos koncernföretag	21 465	0
Fordran OP grantiersättning årsavgifter	0	115 403
Fordran OP debiterad el okt-dec enl EP	0	26 439
Fordran OP garantiersättning december	12 258	0
	2 395 887	8 722 609

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	44 785	42 226
Bredband	6 230	9 695
Sopsug	9 980	9 031
Samfällighetsavgift	25 870	25 869
Ekonomisk förvaltning	11 563	11 469
Fastighetsskötsel	8 000	0
Kabel TV	3 505	0
Medlemsavgifter	4 890	0
	114 823	98 290

Not 10 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsavgift 2016 (reglerad genom mellanhavanden mot OP AB)	179 000	179 000
	179 000	179 000

Not 11 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld koncernföretag	0	98 427 305
Skuld till OP Holding 2 AB	91 284 735	0
Felinbetalning, avser 1105	0	2 400
	91 284 735	98 429 705

JW DB

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden *	89 600	0
Sociala avgifter *	28 150	0
Fastighetsel	33 229	42 321
Fjärrvärme	41 764	37 786
Snöröjning	0	10 375
Förutbetalda avgifter och hyror	165 857	151 883
	358 600	242 365

* inklusive reoaktivt arvode/sociala avgifter 2016, ett pbb enligt stämmobeslut

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Uppgörelse med Oscar Properties AB

I samband med framtagandet av Föreningens ekonomiska plan pågick förhandlingar med Stockholms Stad med avsikten att ca 884 kvm av källarplanets lokalyta skulle upplåtas med bostadsrätt för nyttjande som förskola. Av denna anledning anges det i den registrerade ekonomiska planen per den 16 oktober 2015 att aktuell lokalyta skulle upplåtas för en insats om sammanlagt 39 780 000 kronor och erhålla ett andelstal om 22,0229 %. Någon upplåtelse till en förskola blev dock inte aktuell. På extra föreningsstämma den 15 juni 2016 beslutades därför enhälligt att upplåta aktuell källaryta till tredje man med rätt för denne att konvertera lokalen till bostadsrätts-lägenheter, på sedvanliga villkor och enligt insats m.m. som framgår av registrerad ekonomisk plan, enligt vad som framgår av protokoll från föreningsstämman.

Föreningen äger Fastigheten och Oscar Properties har under 2016 färdigställt två byggnader med ett gemensamt källarplan på Fastigheten. På källarplanet (-1) fanns under 2017 ett oinrett lokalutrymme om cirka 884 kvm. Då ombyggnationen till lägenheter påverkar de ursprungliga förutsättningarna och boendemiljö avseende trapphus, källare, gårdsytor, andelstal mm inleddes avtalsförhandlingar om en eventuell kompensation år 2016. På extra föreningsstämma den 22 december 2017 beslutade stämman att bifalla ett förslag från Oscar Properties om uppgörelse, enligt vad som framgår av protokollet från föreningsstämman. Då den förändring som beslutats faller in under begreppet "väsentlig betydelse av föreningens verksamhet" fick Styrelsen i samband med stämmobeslutet uppgiften att bedöma om huruvida det kunde påverka föreningens ekonomiska plan negativt. Om så var fallet skulle en ny ekonomisk plan upprättas. Då styrelsens samlade bedömning, av tillgängliga kalkyler och av tillgänglig dokumentation, inte påvisade några negativa ekonomiska konsekvenser tog styrelsen i januari 2018 beslutet att ny ekonomisk plan ej behövde upprättas.

* Sammanfattning av uppgörelsen med Oscar Properties

Parterna är överens att ovan nämnda lokalutrymme ska konverteras till 10 bostadsrättslägenheter jämte gemensamhetsytor. Lägenheterna har enligt avtalet upplåtits till Oscar Properties, med en insats som motsvarar den ekonomiska planen, för att sedan upplåtas vidare till nya medlemmar enligt föreningens stadgar. Dessa 10 bostadsrättslägenheter beräknas ha en total BOA jämte BIA om cirka 683 kvm. Resterande del av lokalutrymmet kommer göras om till allmänna ytor (förråd, trapphus m.m.) och tillfalla Föreningen. Därtill ska vissa ytterligare åtgärder genomföras på Fastigheten med anledning av konverteringen. I Föreningens ekonomiska plan, har det oinredda lokalutrymmet åsatts ett andelstal om 22,0229 %. De 10 bostadsrättslägenheternas totala andelstal ska därmed uppgå till 22,0229 % (se bilaga 1) trots att den upplåtna ytan minskat enligt ovan. Respektive bostadsrättslägenhets andelstal har således fördelats mellan dessa 10 lägenheters totalyta, med respektive yta som grund.

DB JAN

När Bostadsrätten har godkänts vid slutbesiktning ska arean avseende Bostadsrätten slutligt fastställas efter uppmätning enligt Svensk Standard SS021053. För det fall det skulle visa sig att ytan för Bostadsrätten skulle under- eller överstiga boarean kan sådan avvikelse medföra justering av andelstalen mellan de 10 bostadsrättslägenheterna, med hänsyn till vad som anges ovan.

* Lösen av skulder och kvarvarande byggkreditiv till Oscar Properties
Som en följd av uppgörelsen med Oscar Properties löste styrelsen, i mars 2018, det kvarstående byggkreditivet från Oscar Properties om 34,2Mkr, med ett motsvarande fastighetslån från Handelsbanken. Då villkoren för det nya lånet är betydligt förmånligare, än i det lösta byggkreditivet, kommer föreningens räntekostnader att minska väsentligt gentemot den ekonomiska planen.

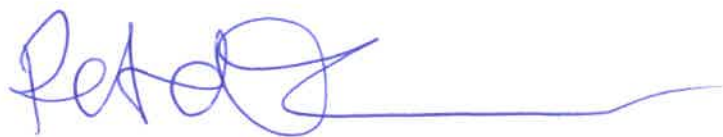
Vidare kommer föreningen under 2018 lösa de resterande skulderna till Oscar Properties genom avtal om kvittning av medlemsinsatserna för de 10 upplåtna lägenheterna samt genom återbetalning av den sista skulden i takt med färdigställandet av de nya lägenheterna. Föreningens balansräkning kommer på skuldsidan, efter ovanstående transaktioner, vara i nivå med eller bättre än den ursprungliga ekonomiska planen.

4/5 2018

Stockholm



Heidi Nummi
Ordförande



Peter Lindholm



Thanos Kakoulidis



Tommy Serban



David Haeger



Niklas Zander

Min revisionsberättelse har lämnats 4/5-2018



Daniel Boström
Auktoriserad revisor
Nexia Revision Stockholm



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtturen 1
Org.nr. 769623-7242

Gamla Brogatan 32
Box 1024
101 38 STOCKHOLM
Tel: 08 - 562 561 00
Fax: 08 - 562 561 99
info@nexia.se
www.nexia.se

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtturen 1 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båtturen 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2018



Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Bilaga 1

Föreslagen ny lägenhetsförteckning och nya andelstal

Föreslagen ny lägenhetsförteckning									
LGH:nr	Yta	Andelstal	Månadsavg	Årsavg	Årsavg/m2				
51:1001	100	2,4913	5 145,0 kr	61 740,0 kr	617,4 kr				
51:1002	34	0,8470	1 749,0 kr	20 988,0 kr	617,3 kr				
51:1003	111	2,7653	5 711,0 kr	68 532,0 kr	617,4 kr	Årsavgift b	2 478 144 kr		
51:1101	95	2,3667	4 888,0 kr	58 656,0 kr	617,4 kr	årsavgift B*			
51:1102	70	1,7439	3 601,0 kr	43 212,0 kr	617,3 kr				
51:1103	99	2,4664	5 093,0 kr	61 116,0 kr	617,3 kr	Summa	2 478 144 kr		
51:1201	95	2,3667	4 888,0 kr	58 656,0 kr	617,4 kr	Diff mot EK Plan	- 130 671 kr		
51:1202	70	1,7439	3 601,0 kr	43 212,0 kr	617,3 kr				
51:1203	99	2,4664	5 093,0 kr	61 116,0 kr	617,3 kr				
51:1301	138	3,4380	7 100,0 kr	85 200,0 kr	617,4 kr	Besparingar kostnadssidan			
51:1302	137	3,4131	7 048,0 kr	84 576,0 kr	617,3 kr	Drift			
51:1401	166	4,1355	8 540,0 kr	102 480,0 kr	617,3 kr	lokal drift	- 263 467 kr		
51:1402	37	0,9218	1 904,0 kr	22 848,0 kr	617,5 kr	bostadsdrift*	203 561 kr		
62:1001	71	1,7688	3 653,0 kr	43 836,0 kr	617,4 kr	Besparing	59 906 kr		
62:1002	67	1,6692	3 447,0 kr	41 364,0 kr	617,4 kr				
61:1001	65	1,6193	3 344,0 kr	40 128,0 kr	617,4 kr	Fastighetsskatt	81 910 kr		
61:1002	71	1,7688	3 653,0 kr	43 836,0 kr	617,4 kr				
62:1101	94	2,3418	4 836,0 kr	58 032,0 kr	617,4 kr	Total	141 816 kr		
62:1102	71	1,7688	3 653,0 kr	43 836,0 kr	617,4 kr				
61:1101	71	1,7688	3 653,0 kr	43 836,0 kr	617,4 kr	Ny resultaträkning			
61:1102	94	2,3418	4 836,0 kr	58 032,0 kr	617,4 kr	Drift & Underhåll	- 1 136 426 kr		
62:1201	94	2,3418	4 836,0 kr	58 032,0 kr	617,4 kr	Skatt	- kr		
62:1202	71	1,7688	3 653,0 kr	43 836,0 kr	617,4 kr	Räntor	- 1 012 400 kr		
61:1201	71	1,7688	3 653,0 kr	43 836,0 kr	617,4 kr	Överskott	- 329 318 kr		
61:1202	94	2,3418	4 836,0 kr	58 032,0 kr	617,4 kr	Summa kostnader	- 2 478 144 kr		
62:1301	94	2,3418	4 836,0 kr	58 032,0 kr	617,4 kr				
62:1302	65	1,6193	3 344,0 kr	40 128,0 kr	617,4 kr	Intäkter	2 478 144 kr		
61:1301	65	1,6193	3 344,0 kr	40 128,0 kr	617,4 kr	Resultat	- kr		
61:1302	94	2,3418	4 836,0 kr	58 032,0 kr	617,4 kr				
62:1401	94	2,3418	4 836,0 kr	58 032,0 kr	617,4 kr				
62:1402	71	1,7688	3 653,0 kr	43 836,0 kr	617,4 kr				
61:1401	71	1,7688	3 653,0 kr	43 836,0 kr	617,4 kr				
61:1402	94	2,3418	4 836,0 kr	58 032,0 kr	617,4 kr				
62:1501	166	4,1355	8 540,0 kr	102 480,0 kr	617,3 kr				
61:1501	131	3,2636	6 740,0 kr	80 880,0 kr	617,4 kr				
LGH 51: 0901	54	1,7412	3 596,0 kr	43 152,0 kr	799,1 kr				
LGH 51: 0902	44	1,4188	2 930,0 kr	35 160,0 kr	799,1 kr				
LGH 51: 0903	100	3,2244	6 659,0 kr	79 908,0 kr	799,1 kr				
LGH 51: 0904	72	2,3216	4 794,0 kr	57 528,0 kr	799,0 kr				
LGH 51: 0905	66	2,1281	4 395,0 kr	52 740,0 kr	799,1 kr				
LGH 51: 0906	72	2,3216	4 794,0 kr	57 528,0 kr	799,0 kr				
LGH 51: 0907	76	2,4506	5 061,0 kr	60 732,0 kr	799,1 kr				
LGH 61: 0901	66	2,1281	4 395,0 kr	52 740,0 kr	799,1 kr				
LGH 61: 0902	65	2,0959	4 328,0 kr	51 936,0 kr	799,0 kr				
LGH 62: 0901	68	2,1926	4 528,0 kr	54 336,0 kr	799,1 kr				
SUMMA	3 813	100	206 512	2 478 144	29 599				