



BÅTHUSET

# ÅRSREDOVISNING 2023

---

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
BÅTHUSET I STRÄNGNÄS

769636-9045

*Årsredovisningen omfattar*

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| Sid 2  | Förvaltningsberättelse     |
| Sid 7  | Resultaträkning            |
| Sid 8  | Balansräkning              |
| Sid 10 | Kassaflödesanalys          |
| Sid 11 | Noter                      |
| Sid 12 | Noter till resultaträkning |
| Sid 13 | Noter till balansräkning   |
| Sid 14 | Underskrifter              |

**FÖRVALTNINGS AB**

**NISSES**

Styrelsen för Brf Båthuset i Strängnäs, med säte i Strängnäs, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2018-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

##### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan extra föreningsstämma 2023-05-24:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Rose-Marie Olsson | Ordförande |
| Hans Lundin       | Ledamot    |
| Agneta Maier      | Ledamot    |
| Håkan Nystedt     | Ledamot    |
| Tomas Wiklund     | Ledamot    |

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Gunborg Gutung-Svensson | Suppleant |
| Luisse Mylly            | Suppleant |

Under året har 13 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

##### Revisorer

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Ernst & Young AB | Ordinarie extern |
|------------------|------------------|

##### Valberedning

Emil Bolin, Lars Svensson och Lars Styrud.

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-02.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning   | Förvärv | Kommun    |
|------------------------|---------|-----------|
| Strängnäs Eldsund 6:19 | 2020    | Strängnäs |

Fastigheterna bebyggdes 2020-2021 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 2021. Fastigheten är belägen på Eldsundsstråket 9 A-C.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 683 kvm, vilken avser lägenhetsyta.

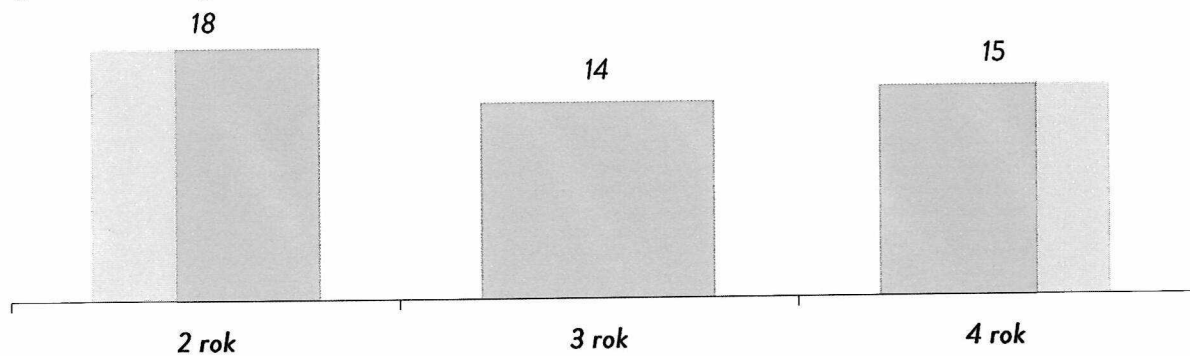
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret har föreningen förvärvat garaget från Lillskär.

### Underhållsplan

Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren. Garantitiden för entreprenaden är 2027-01-12. Föreningen gör avsättning till underhållsfond om 0,3% av taxeringsvärdet för att möta upp ett framtida underhållsbehov. Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

### Förvaltning

| Avtal                            | Leverantör  |
|----------------------------------|---|
| Ekonomisk förvaltning            | NISSES Förvaltnings AB fram till 2023-12-31. Från 2024 SBC. |
| Fastighetsskötsel                | HSB   |
| GAN-avtal (TV/Bredband/Telefoni) | Telia   |

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 47 st. Av dessa har 2 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 75 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| Nyckeltal                               | 2023   | 2022   | 2021-2020 |
|---|--------|--------|-----------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta           | 1 219  | 725*   | -         |
| Årsavgifts andel i % av total intäkt    | 98,4   | 78,7   | -         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta                 | 13 857 | 12 404 | -         |
| Lån/kvm totalyta                        | 13 857 | 12 404 | -         |
| Räntekänslighet (%)                     | 13     | 19     | -         |
| Genomsnittsränta (%)                    | 3,6    | 1,3    | -         |
| Energikostnad/kvm totalyta              | 199    | 208    | -         |
| Sparande/kvm totalyta                   | 254    | 190    | -         |
| Nettoomsättning (tkr)                   | 4 491  | 3 061  | 0         |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -129   | -74    | 0         |
| Soliditet (%)                           | 69     | 71     | 49        |
| Kassalikviditet (%)                     | 14,7   | 1,3    | -         |

\*Årsavgiften är beräknad på helår. Inflytt skedde löpande från början av 2022.

### Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat bedöms inte påverka föreningens möjlighet att säkra fortlevnad och framtida investeringar i fastighets utveckling då föreningen har ett positivt kassaflöde och amorterar.

### Förändring av eget kapital

|  | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt      |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 114 095 000          | 0                           | 0                      | -74 460           | 114 020 540 |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | -74 460                | 74 460            | 0           |
|  |                      | 236 400                     | -236 400               |                   | 0           |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -128 879          | -128 879    |
| Belopp vid årets utgång                    | 114 095 000          | 236 400                     | -310 860               | -128 879          | 113 891 661 |

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|   |          |
|---|----------|
| ansamlad förlust                                      | -310 860 |
| årets förlust   | -128 879 |
|   | -439 739 |
| behandlas så att                                      |          |
| reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna | 236 400  |
| i ny räkning överföres                                | -676 139 |
|   | -439 739 |

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

## RESULTATRÄKNING

|   |   | 2023       | 2022       |
|---|---|------------|------------|
| Rörelseintäkter                                   |   |            |            |
| Nettoomsättning                                   | 2 | 4 490 645  | 3 060 936  |
| Övriga rörelseintäkter                            |   | 69 670     | 0          |
| Summa rörelseintäkter                             |   | 4 560 315  | 3 060 936  |
| Rörelsekostnader                                  |   |            |            |
| Drift- och underhållskostnader                    | 3 | -1 398 456 | -1 203 725 |
| Övriga externa kostnader                          |   | -370 660   | -575 422   |
| Personalkostnader                                 | 4 | 0          | 0          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |   | -1 066 116 | -774 588   |
| Summa rörelsekostnader                            |   | -2 835 232 | -2 553 735 |
| Rörelseresultat                                   |   | 1 725 083  | 507 201    |
| Finansiella poster                                |   |            |            |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |   | 1 100      | 0          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |   | -1 855 062 | -581 661   |
| Summa finansiella poster                          |   | -1 853 962 | -581 661   |
| Resultat efter finansiella poster                 |   | -128 879   | -74 460    |
| Resultat före skatt                               |   | -128 879   | -74 460    |
| Årets resultat                                    |   | -128 879   | -74 460    |

## BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR                                   |   | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|--|---|-------------|-------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |   |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |   |             |             |
| Byggnader och mark                           | 5 | 164 726 795 | 159 792 911 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |   | 164 726 795 | 159 792 911 |
| Summa anläggningstillgångar                  |   | 164 726 795 | 159 792 911 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |   |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |   |             |             |
| Kundfordringar                               |   | 34 995      | 770         |
| Övriga fordringar                            |   | 128 468     | 17 113      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |   | 38 840      | 128 875     |
| Summa kortfristiga fordringar                |   | 202 303     | 146 758     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |   |             |             |
| Kassa och bank                               |   | 887 503     | 470 379     |
| Summa kassa och bank                         |   | 887 503     | 470 379     |
| Summa omsättningstillgångar                  |   | 1 089 806   | 617 137     |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |   | 165 816 601 | 160 410 048 |



## BALANSRÄKNING

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Eget kapital</i>                          |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 114 095 000        | 114 095 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | 236 400            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>114 331 400</b> | <b>114 095 000</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -310 860           | 0                  |
| Årets resultat                               | -128 879           | -74 460            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-439 739</b>    | <b>-74 460</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>113 891 661</b> | <b>114 020 540</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6 44 527 660       | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>44 527 660</b>  | <b>0</b>           |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6 509 280          | 45 684 220         |
| Leverantörsskulder                           | 136 497            | 246 469            |
| Övriga skulder                               | 295 754            | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 455 750            | 458 819            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>7 397 281</b>   | <b>46 389 508</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>165 816 602</b> | <b>160 410 048</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|  |            |              |
|--|------------|--------------|
| Den löpande verksamheten   | 2023       | 2022         |
| Resultat efter finansiella poster  | -128 879   | -74 460      |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                        | 1 066 116  | 774 588      |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 937 237    | 700 128      |
| <br>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet                         |            |              |
| Förändring av kundfordringar   | -34 225    | -770         |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                      | -21 320    | -145 988     |
| Förändring av leverantörsskulder   | -109 972   | 246 469      |
| Förändring av kortfristiga skulder   | 292 684    | 458 819      |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                   | 1 064 404  | 1 258 658    |
| <br>Investeringsverksamheten   |            |              |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                           | -6 000 000 | -123 934 000 |
| Förändring skuld/fordran   | 0          | 37 724 001   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                   | -6 000 000 | -86 209 999  |
| <br>Finansieringsverksamheten  |            |              |
| Upptagna lån   | 6 000 000  | 86 000 000   |
| Amortering av lån  | -647 280   | -578 280     |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                  | 5 352 720  | 85 421 720   |
| <br>Årets kassaflöde   | 417 124    | 470 379      |
| <br>Likvida medel vid årets början   |            |              |
| Likvida medel vid årets början   | 470 379    | 0            |
| Likvida medel vid årets slut   | 887 503    | 470 379      |

## NOTER

---

### Not 1. Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 120 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen dividerad med föreningens årsavgifter.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

## NOTER TILL RESULTATRÄKNING

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2023            | 2022            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter bostäder         | 3 631 301       | 2 245 255       |
| Hysesintäkter, garage        | 525 420         | 442 583         |
| Debiterade elavgifter        | 174 028         | 162 416         |
| Debiterade digitala tjänster | 122 388         | 115 444         |
| Övriga debiterade avgifter   | 37 508          | 95 239          |
|                              | <hr/> 4 490 645 | <hr/> 3 060 937 |

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 3 Driftskostnader

|                                  | 2023            | 2022            |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetskostnader              | 294 891         | 225 158         |
| Löpande underhåll                | 88 250          | 23 823          |
| Elavgifter                       | 378 866         | 340 783         |
| Fjärrvärme                       | 249 162         | 350 583         |
| Vatten- och avloppsavgifter      | 103 909         | 74 482          |
| Sophantering                     | 56 830          | 69 827          |
| Snöröjning/sandning              | 24 488          | 11 475          |
| TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal) | 141 343         | 104 198         |
| Försäkringspremier               | 45 716          | 3 395           |
| Fastighetsskatt från 2020-2021   | 15 000          | 0               |
|                                  | <hr/> 1 398 455 | <hr/> 1 203 725 |

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## NOTER TILL BALANSRÄKNING

### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 160 567 499        | 36 633 499         |
| Inköp   | 6 000 000          | 123 934 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>166 567 499</b> | <b>160 567 499</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -774 588           | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -1 066 116         | -774 588           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 840 704</b>  | <b>-774 588</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>164 726 795</b> | <b>159 792 911</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 64 000 000         | 64 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 14 800 000         | 14 800 000         |
|   | <b>78 800 000</b>  | <b>78 800 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 128 093 296        | 123 159 412        |
| Bokfört värde mark                              | 36 633 499         | 36 633 499         |
|   | <b>164 726 795</b> | <b>159 792 911</b> |

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sparbanken Rekarne                   | -              | -                         | 0                        | 45 684 220               |
| Sparbanken Rekarne                   | 3,91           | 2026-03-01                | 22 552 970               | 0                        |
| Sparbanken Rekarne                   | 3,95           | 2025-03-01                | 22 625 255               | 0                        |
| Sparbanken Rekarne                   | 5,147          | 90 dagar                  | 5 931 000                | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>51 109 225</b>        | <b>45 684 220</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 6 509 280                | 45 684 220               |

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 47 600 110 kr.

### Not 7 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 66 262 500        | 66 262 500        |
|                      | <b>66 262 500</b> | <b>66 262 500</b> |

Strängnäs den 20/4 2024

  
Rose-Marie Olsson  
Ordförande

  
Hans Lundin  
Ledamot

  
Agneta Maier  
Ledamot

  
Håkan Nystedt  
Ledamot

  
Tomas Wiklund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2024

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg  
Auktariens revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs 769636-9045

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs 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.

#### 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. Risker 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.



Building a better  
working world

## 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 Båthuset i Strängnäs 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 revisionsssed 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. –

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 den 30 april 2024

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor