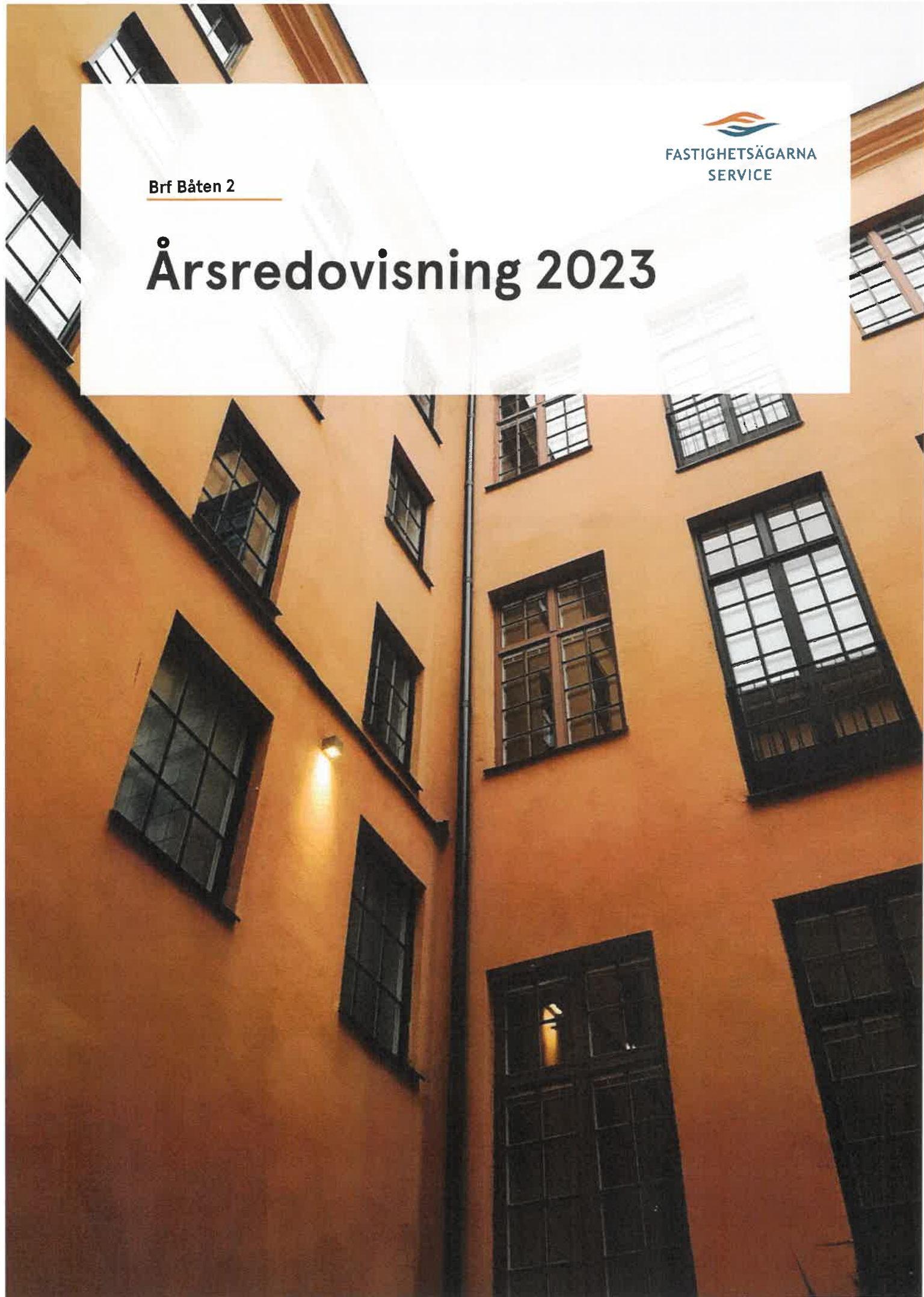




FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Båten 2

Årsredovisning 2023



Årsredovisning för

Brf Båten 2

716419-3570

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Båten 2 (716419-3570) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Båten 2 i Stockholms kommun, omfattande adressen Fleminggatan 28. Båten 2 byggdes år 1922.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
13	Lägenheter, bostadsrätt	1 646
2	Lokaler, hyresrätt	294

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-27. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ninmar Poli	Ledamot
Jakob Osborne Edman	Ledamot
Anders Strandberg	Ledamot
Lars Krüger	Ledamot
Johan Hilding	Ordförande
Linda Thiel	Ledamot



Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lena Isik.

Valberedningen har utgjorts av Martin Mellberg, sammankallande och Lars Hansén.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Ny entrématta, ny skrapmatta i entrén
2023	Rensning av värmeväxlare för fjärrvärme
2023	Källaren: röjning av bråte och gamla elinst., ny belysning
2023	Upprättande av underhållsplan
2022	Relining av stammar
2022	Renovering av eldstäder i samtliga lägenheter
2021	Förlängning av hiss till vindsplan och uppgradering av hisssystem
2021	Filmning/spolning av stammar
2021	Uppförande av nya källarförråd
2021	3-fas indraget i fastigheten

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Byte till termostatstyrda radiatorventiler
2024	Ny port till innergård

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-07-01 med 20 procent.

Lägenheterna 1601 och 1602 fick sänkt avgift efter slutlig uppmätning av lägenhetsytorna

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 27 st. Under året har 1 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 25 st.

de.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hissar	Stockholms Hisservice
TV via koaxialkabel	Tele2
Bredband via fiber	Stockholms Stadsnät
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
El - leverans	Vattenfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets tillträdde Johan Hilding som föreningens ordförande och kassör.

Ett av föreningens lån på knappt 15 Mkr omsattes till ny rörlig ränta, f.n. 4,5%. Lokalhyresavtal förlängda till 2025-09-30 respektive 2026-09-30



Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 858	1 736	1 591	894
Resultat efter fin. poster (tkr)	7	-570	-443	-887
Soliditet (%)	73,4	73,3	73,3	73,8

Nyckeltal

Årsavgift per kvm brfytta	537	500	472	275
Skuldsättning per kvm totalyta	15 141	15 294	13 856	13 856
Skuldsättning per kvm brfytta	17 819	18000	18000	18000
Räntekänslighet %	33	36	36	62
Energikostnad per kvm totalyta	180	168	164	65
Sparande per kvm totalyta	227	274	-43	-249
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	48	48	51	50

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	85 744 000		502 500	-1 832 401	-570 056	83 844 044
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-335 000	335 000		
Balanseras i ny räkning				-570 055	570 056	
Årets resultat					7 164	7 164
Belopp vid årets utgång	85 744 000	-	167 500	-2 067 456	7 164	83 851 208

✓

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 067 456
Årets resultat	7 164
Totalt	-2 060 292
Avsättning till yttre fond	167 500
Uttag ur yttre fond	-167 500
Balanseras i ny räkning	-2 060 292
Summa	-2 060 292

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

dl

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 858 308	1 736 464
Övriga rörelseintäkter	3	6 808	540
Summa rörelseintäkter		1 865 116	1 737 004
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 218 285	-1 659 949
Övriga externa kostnader	5	-18 777	-44 825
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 560	-358 560
Summa rörelsekostnader		-1 595 622	-2 063 334
Rörelseresultat		269 494	-326 330
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		13 200	15 180
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 984	106
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 514	-259 011
Summa finansiella poster		-262 330	-243 725
Resultat efter finansiella poster		7 164	-570 055
Resultat före skatt		7 164	-570 055
Årets resultat		7 164	-570 056

ds

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	110 252 966	110 602 430
Inventarier, maskiner och installationer		63 708	72 804
Summa materiella anläggningstillgångar		110 316 674	110 675 234
Summa anläggningstillgångar		110 316 674	110 675 234
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 768	-
Övriga fordringar		3 140	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 233	44 880
Summa kortfristiga fordringar		55 141	44 880
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		3 893 264	3 591 361
Summa kassa och bank		3 893 264	3 591 361
Summa omsättningstillgångar		3 948 405	3 636 241
SUMMA TILLGÅNGAR		114 265 079	114 311 475

kl

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 744 000	85 744 000
Fond för yttre underhåll		167 500	502 500
Summa bundet eget kapital		85 911 500	86 246 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 067 456	-1 832 401
Årets resultat		7 164	-570 056
Summa fritt eget kapital		-2 060 292	-2 402 457
Summa eget kapital		83 851 208	83 844 043
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 958 000	14 958 000
Summa långfristiga skulder		14 958 000	14 958 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	14 658 000	14 958 000
Leverantörsskulder		189 448	44 389
Skatteskulder		265 118	259 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		343 305	247 186
Summa kortfristiga skulder		15 455 871	15 509 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 265 079	114 311 475

de

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	269 494	-326 330
Avskrivningar	358 560	358 560
Erlagd ränta och ränteintäkter	-262 330	-243 726
	<u>365 724</u>	<u>-211 496</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	365 724	-211 496
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-2 768	6 886
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-7 493	-14 070
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	145 059	-392 034
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>101 382</u>	<u>138 964</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	601 904	-471 750
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-300 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	
Årets kassaflöde	301 904	-471 750
Likvida medel vid årets början	3 591 360	4 063 111
Likvida medel vid årets slut	3 893 264	3 591 361

df.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

24

Redovisning av intäkter

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	1%
Fiber	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	893 183	830 980
Hyror	961 397	900 926
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 728	4 558
	<u>1 858 308</u>	<u>1 736 464</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag, elbidrag	3 620	-
Övrigt	3 188	540
Summa	<u>6 808</u>	<u>540</u>

K.

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	67 065	41 047
Städning	22 459	24 259
Tillsyn, besiktning, kontroller	41 347	28 809
Trädgårdsskötsel	-	8 063
Snöröjning	4 813	-
Sotning	4 120	21 662
Reparationer	134 842	40 121
El	18 268	27 902
Uppvärmning	264 119	233 045
Vatten	69 460	67 968
Sophämtning	53 421	26 065
Försäkringspremie	57 338	49 352
Självrisk	-	42 629
Avgäld	15 143	-
Fastighetsavgift bostäder	16 420	19 747
Fastighetsskatt lokaler	90 750	90 890
Övriga fastighetskostnader	12 872	25 701
Kabel-tv/Bredband/IT	61 785	68 349
Förvaltningsarvode ekonomi	39 703	38 853
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 733	540
Panter och överlåtelser	2 441	5 737
Förvaltningsarvode teknik	28 752	28 136
Teknisk förvaltning utöver avtal	60 470	1 389
Juridiska åtgärder	45 515	15 113
Övriga externa tjänster	17 173	6 624
	<u>1 130 009</u>	<u>912 001</u>
Underhåll		
Lokaler	17 600	-
Gemensamma utrymmen	-	43 428
Installationer	-	30 554
VA/Sanitet	-	39 941
Värme	24 479	-
El	-	217 500
Hissar	46 197	-
Stambyte	-	146 425
Övrigt	-	270 100
	<u>88 276</u>	<u>747 948</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 218 285</u>	<u>1 659 949</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	564	-
Konsultarvode	-	24 713
Besiktnings- och utredningskostnader	-	3 143
Revisionarvode	18 213	16 969
Summa	<u>18 777</u>	<u>44 825</u>

kl

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Årets inköp		
-Byggnad	34 946 708	34 946 708
-Mark	76 704 117	76 704 117
	111 650 825	111 650 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 048 395	-689 835
-Årets avskrivning enligt plan	-349 464	-358 560
	-1 397 859	-1 048 395
Redovisat värde vid årets slut	110 252 966	110 602 430
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 336 000	26 336 000
Mark	55 153 000	55 153 000
	81 489 000	81 489 000
Bostäder	72 400 000	72 400 000
Lokaler	9 089 000	9 089 000
	81 489 000	81 489 000

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SEB	-	11 108
SEB	2 684 625	2 250 091
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 208 639	1 330 162
Summa	3 893 264	3 591 361

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2023-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
SEB	2024-11-28	4,55%	14 658 000	-300 000	14 958 000
SEB	2025-11-28	0,89%	14 958 000		14 958 000
			29 616 000	-300 000	29 916 000
Varav långfristig del			14 958 000		29 916 000
Varav kortfristig del			14 658 000		-

En av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Detta lån kvalificeras därför som kortfristig del av långfristiga skulder.

de

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 916 000	29 916 000
Summa ställda säkerheter	29 916 000	29 916 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning med + 10% 2024-01-01. Föreningen har ingen ytterligare avgiftsförändring planerad.



Underskrifter

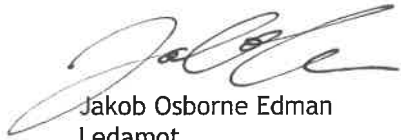
Stockholm 2024-05-31



Johan Hilding
Styrelseordförande



Ninman Poli
Ledamot



Jakob Osborne Edman
Ledamot



Anders Strandberg
Ledamot



Lars Krüger
Ledamot



Linda Thiel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-03



Lena Isik
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Båten 2

Org.nr 716419-3570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båten 2 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 de 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. De 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Båten 2 för räkenskapsåret 2023 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 revisorssed 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 3 juni 2024



Lena Isik
Auktoriserad revisor