

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad

Org.nr 716406-2437

Räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-01-01

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad, 716406-2437, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2023 - 31/12 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Kristianstad.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Båten 1 i Kristianstad.

Fastighetens mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns byggnader med 83 bostadsrättslägenheter, 1 lokal, 7 extra förråd, cykelgarage, storgarage med 29 bilplatser samt 44 parkeringsplatser, varav 12 är utrustade för laddning av elbilar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan stämman 4 maj 2023:

Bo Selander	ordförande	Vald till stämman 2024
Agneta Ekner Carlsson	kassör, ledamot	Vald till stämman 2025
Lennart Sjöland	sekreterare	Vald till stämman 2025
Peter Svensson	ledamot	Vald till stämman 2025
Zdenko Kovac	ledamot	Vald till stämman 2024

Suppleanter har varit:

Roland Persson	Vald till stämman 2024
Birgitta Ekelöf Sivesand	Vald till stämman 2024

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bo Selander, Zdenko Kovac, ordinarie ledamöter, samt suppleanterna Roland Persson och Birgitta Sivesand.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Agneta Ekner Carlsson, Bo Selander, Lennart Sjöland och Peter Svensson, två i förening. Attest och utbetalningsorder har utförts av Agneta Ekner Carlsson, Bo Selander och Peter Svensson.

Revisorer

Revisorer har varit Ernst & Young AB, samt Christina Håhus med Margaret Olofsson som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Mariann Bergdahl, Rosmarie Emilsson och Inger Berg.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2023.

Vid stämman fastställdes beslut om ändring av stadgarna

Gårdsmingel arrangerades 2023-09-17.

Stadgeenligt informationsmöte hölls 2023-11-21.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Peter Svensson har skött funktionen som vicevärd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ernst & Young och Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fasab.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtal
Aimo	Parkeringsövervakning
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Berendsen	Entrémattor
C4 Energi	Fjärrvärme och el
Assa Abloy	Garageportar
Ernst & Young	Ekonomisk förvaltning t o m 23-09-30
Fasab	Fastighetsskötsel
Fastighetsägarna	Medlemskap
Götalands Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning from 23-10-01
Handelsbanken	Konton och lån
Hisscompaniet Skåne	Hissar
IMD Sverige AB	Värmefördelning
JFK	Ventilation
Renhållningen Kristianstad	Sophantering
Rörfirman i Kristianstad	VVS
Salwéns	Hissbesiktning
SBAB	Konton och lån
Skånska Högtrycksspolarna	Rörspolning
Solpunkten	Solceller
Tele 2	Kabel TV
Telenor/Bredbandsbolaget	Fibernät

Lägenhetsfördelning

7 st 1 rok 9 st 2 rok 25 st 3 rok 34 st 4 rok 8 st 5 rok
Lägenhetsytan är 7190 kvm. Taxerad lokalyta 156 kvm

Medlemsinformation

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets slut var 122. Vid stämman gäller en röst per bostadsrätt.

Reparationer och underhåll

Under 2023 har utöver löpande underhåll bland annat nedstående åtgärder genomförts.

Trasiga takpannor har bytts ut. Taket har rengjorts och belagts med växtödande spray för att öka dess livslängd. Fasader och balkonger har målats.

Dörröppnare på Fabriksgatan 2 har bytts ut.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har gjorts. Erforderliga åtgärder har genomförts.

Container för medlemmars grovavfall placerades ut i oktober.

Reparation efter större vattenläcka på Väverigatan 1 c.

Planerade underhåll år 2024 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Översyn av hissar inklusive fläktbyte i hissrum mellan 4a och 4b.

Målning av undertak.

Fjäder till garageport.

Omklädnad av skorsten (hus 4a och 1c).

Beskärning av träd.

Ev uppgradering av värmemätning (beslut kommer fattas på årsmötet 2024).

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdateras årligen.

Avsättning till underhåll har skett som ifjol, fast uppräknat med 3%

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

I denna försäkring ingår även den del av de boendes hemförsäkring som gäller för boende i bostadsrättsfastigheter, det så kallade bostadsrättstillägget.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2023.

För 2024 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 5%.

Styrelsens syn på föreningens ekonomiska framtid

Räntekostnader och energikostnader kommer stiga framöver. Vidare bedömer styrelsen att stambyte kan bli aktuellt om cirka 10 - 15 år. Efter att föreningens avgifter varit oförändrade i åtminstone 15 år har styrelsen beslutat att från 2024-01-01 höja avgifterna med 5%.

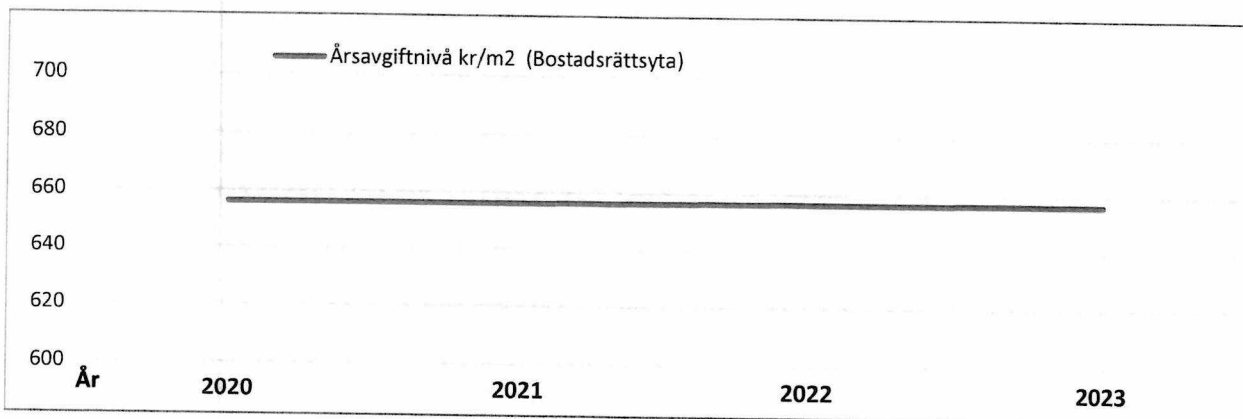
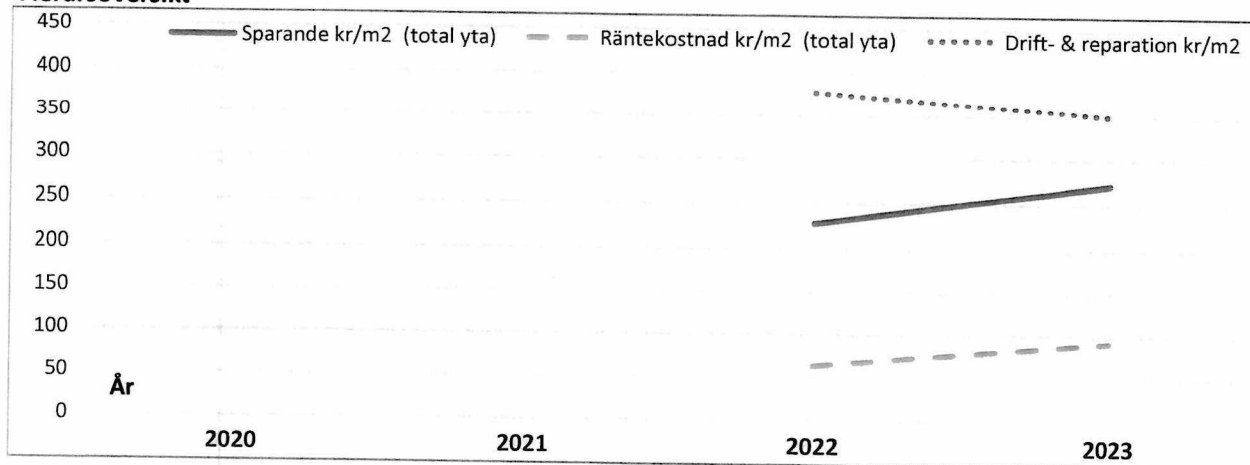
Övrigt

Föreningen har under året bytt från Ernst & Young till Götalands Fastighetsförvaltning för föreningens ekonomiska förvaltning.

Föreningen har under året skapat en hemsida www.brfbaten.se

Styrelsens överklagade av bygglov som beviljats Yllan för entré som vetter mot väster avsedd för eventverksamhet bifölls inte av Mark- och miljööverdomstolen.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning		5 539	5 361	5 163	5 166	5 316
Resultat		374	977	366	896	973
Balansomslutning		57 519	57 200			
Soliditet		32%	32%	31%	30%	27%
Årsavgiftsnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		657	656	656	656	656
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		85%	88%			
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		783	481			
Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾		272	228			
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)		77	75			
Underhållsfond kr/m ² (total yta)		247	297			
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)		351	379			
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾		108	122			

Räntekostnad kr/m ² (total yta)	92	63
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	5 053	5 141
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	5 163	5 253
Lån / taxeringsvärde	39%	40%
Räntekänslighet ⁴⁾	7,9%	8,0%

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

	Anges i t:	År	2023	2022
Årsavgifter			4 721	4 719
Övriga intäkter			819	642
Drift & personalkostnader			-2 973	-3 194
Räntor			-572	-491
Amortering		*	-645	-645
Avsättning framtida underhåll			-567	-550
SUMMA			783	481

Senaste årets amortering motsvarar: 1,7% *Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%*

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat för året, även efter fondavsättning. Under året har elstöd på 163. 987 kr erhållits.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	4 677 011	2 182 791	10 444 536	976 756	18 281 094
Disposition			976 756	-976 756	0
Avsättning yttre fond		567 000	-567 000		0
Uttag yttre fond		-932 924	932 924		0
Årets resultat				374 185	374 185
Årets slut	4 677 011	1 816 867	11 787 216	374 185	18 655 279

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	11 421 291,52
Årets resultat	374 184,71
Avsättning till yttre underhållsfond	-567 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfo	0,00
Uttag ur yttre underhållsfond	932 924,00
Summa	12 161 400,23

Styrelsen föreslår att 12 161 400,23 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	1	5 539 250 5 539 250	5 361 063 5 361 063
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
<i>Driftskostnader</i>	2	-2 218 812	-2 240 566
<i>Reparationer</i>	3	-358 452	-541 347
<i>Periodiskt underhåll</i>	4	-932 924	-22 164
Personalkostnader	5	-395 746	-411 746
Avskrivningar	6	-687 465 -4 593 400	-677 479 -3 893 301
Rörelseresultat		945 850	1 467 763
Finansiella poster			
Resultat från andelar	7	49 830	-49 830
Ränteintäkter och liknande poster		52 023	23 811
Räntekostnader och liknande poster		-673 518 -571 665	-464 988 -491 007
Årets resultat		374 185	976 756
Årets resultat enligt ovan		374 185	976 756
Avsättning till fond för yttre underhåll		-567 000	-550 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		932 924	22 164
Resultat efter disposition av underhåll		740 109	448 919

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
		<i>Belopp i kr</i>	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	50 161 033	50 811 033
Maskiner, inventarier & installationer	9	245 197	160 162
		50 406 230	50 971 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar och övriga långfristiga fordringar	10	1 560 000	1 180 670
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 560 000	1 180 670
Summa anläggningstillgångar		51 966 230	52 151 865
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		5 409	12 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 883	135 781
Kortfristiga placeringar		170 000	0
Summa kortfristiga fordringar		357 292	148 152
Kassa och bank		5 195 729	4 900 083
Summa kassa och bank		5 195 729	4 900 083
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 553 021	5 048 235
SUMMA TILLGÅNGAR		57 519 251	57 200 100
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 677 011	4 677 011
Yttre underhållsfond		1 816 867	2 182 791
		6 493 878	6 859 802
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		11 787 216	10 444 536
Årets resultat		374 185	976 756
		12 161 400	11 421 292
Summa eget kapital		18 655 279	18 281 094
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	25 538 750	29 921 250
		25 538 750	29 921 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	11 582 500	7 845 000
Leverantörsskulder		947 668	437 620
Övriga skulder		946	85 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	794 108	629 313
		13 325 222	8 997 756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 519 251	57 200 100

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2023-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	945 850
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm	
Avskrivningar	687 465
Resultat av andelar	49 830
Erhållen ränta	52 023
Erlagd ränta	-673 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 061 650
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Finansiella anläggningstillgångar - förändring	-379 330
Kortfristiga fordringar - förändring	-209 140
Kortfristiga skulder (exkl lån) - förändring	589 966
	1 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 063 146
Investeringsverksamheten	
Investeringar i anläggningstillgångar	-122 500
Pågående arbete	0
	-122 500
Finansieringsverksamheten	
Förändring av lån	-645 000
	-645 000
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-767 500
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	295 646
Likvida medel vid årets början	4 900 083
Likvida medel vid årets slut	5 195 729

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, kallat K2. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår vatten, renhållning och tv. Värme läggs som tillägg och läses av 1 gång per år.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnader	100 år
Avskrivningstid på byggnadsinventarier	5-10 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnader	1,12%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2023	År 2022
Hysesintäkter lokaler		43 038	45 188
Hysesintäkter garage, p-plats mm		207 045	202 484
Årsavgifter		4 720 536	4 719 392
Värme		367 315	347 173
El		27 893	18 817
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		6 000	10 500
Övriga intäkter	Varav elstöd 163.987 kr	167 422	17 509
		5 539 250	5 361 063

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetskötsel		-476 415	-434 615
Snöröjning		-12 500	0
Hissbesiktning		-5 330	0
Elavgifter		-346 138	-491 589
Värme		-225 132	-199 969
Vatten		-219 284	-202 950
Renhållning		-176 173	-182 086
Bevakning		-37 505	-28 724
Fastighetsförsäkring		-96 637	-89 102
TV och bredband		-116 648	-105 265
Fastighetsskatt		-153 097	-147 287
Förbrukningsinventar-/material		-61 230	-113 606
Tele, post- och bankkostnader		-15 981	-17 364
Administrativt förvaltningsavtal		-133 101	-127 892
Extern revisor		-27 500	-32 189
Övriga förvaltningskostnader		-28 740	-22 020
Övriga externa tjänster		-56 110	0
Övriga externa kostnader		-14 918	-29 533
Medlems- och föreningsavgifter		-16 375	-16 375
		-2 218 812	-2 240 566

Reparationer	Not 3
--------------	-------

Reparation bostäder	-60 271	-1 250
Reparation gemensamma utrymmen	-14 990	-20 003
Reparation installationer	-173 756	-304 465
Reparation byggnader	-44 829	-130 128
Reparation utvändigt	-10 209	-49 313
Serviceavtal	-43 944	-36 188
Underhåll av skador	-10 453	0
	-358 452	-541 347

Periodiskt underhåll

Not 4

Periodiskt underhåll	-932 924	-22 164
	-932 924	-22 164

Personalkostnader

Not 5

Vicevärd	-51 088	-48 840
Arvode styrelsen	-271 588	-290 082
Sociala och andra avgifter	-67 692	-72 824
Övriga personalkostnader	-5 378	0
	-395 746	-411 746

Avskrivningar

Not 6

Avskrivningar på byggnader	-650 000	-650 000
Avskrivning på maskiner & inventarier	-37 465	-27 479
	-687 465	-677 479

Resultat från andelar

Not 7

	År 2023	År 2022
Resultat på andelar	49 830	-49 830
	49 830	-49 830

Fg års nedskrivning har återförts pga marknadvärdet nu överstiger nominella värdet, se not 9

Byggnader och mark

Not 8

Typ av avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2023-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung	3 972 573	0	0	3 972 573	
Byggnad urspr Rak	57 877 427	-11 038 967	-650 000	46 188 460	-- 2050
Summa	61 850 000	-11 038 967	-650 000	50 161 033	

Ackumulerade anskaffningsvärde

År 2023

År 2022

Vid årets början	57 877 427	57 877 427
Ingående anskaffningsvärde mark	3 972 573	3 972 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 850 000	61 850 000
Ingående avskrivningar	-11 038 967	-10 361 488
Årets avskrivningar enligt plan	-650 000	-677 479
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-11 688 967	-11 038 967
Utgående redovisat värde	50 161 033	50 811 033

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark:	22 500 000	22 500 000
Taxeringsvärde byggnader:	72 221 000	72 221 000
Totalt taxeringsvärde:	94 721 000	94 721 000

Maskiner och inventarier	Not 9		
Ackumulerade anskaffningsvärde			
Vid årets början			
Inventarier, verktyg, installationer		567 193	415 650
Årets anskaffning			
Inventarier, verktyg, installationer		122 500	151 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		689 693	567 193
Ingående avskrivningar			
Inventarier och verktyg		-407 031	-379 552
Inventarier och verktyg		-37 465	-27 479
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-444 496	-407 031
Restvärde enligt plan vid årets slut		245 197	160 162

Finansiella anläggningstillgångar	Not 10	År 2023	År 2022
Andelar i Solpunkten		600 000	600 000
Andel i HSB			500
Värdepapper		960 000	630 000
Nedskrivning värdepapper			-49 830
		1 560 000	1 180 670

Värdepapper ovan har fg års nedskrivning återförts då värdet nu överstiger nominella värdet. Marknadsvärdet per 2023-12-31 uppgår till 999.147 kr och överstiger därmed nominella värdet. Enligt redovisningsregeln ska dock försiktighetsprincip användas och bokförs därmed till nominella värdet.

Långfristiga skulder kreditinstitut	Not 11			
Långgivare	Konverteringsdatum	Räntesats	Skuld	
			År 2023	
			År 2022	
Stadshypotek	2025-03-01	1,17%	9 500 000 kr	9 500 000 kr
Stadshypotek	2027-03-01	4,44%	7 200 000 kr	7 600 000 kr
Stadshypotek	2026-03-01	1,61%	9 333 750 kr	9 428 750 kr
Stadshypotek	2024-03-01	1,12%	11 087 500 kr	11 237 500 kr
	Snittränta	1,90%	37 121 250 kr	37 766 250 kr
Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld)			645 000 kr	
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering:			33 896 250 kr	
Långfristiga skulder			25 538 750 kr	
Kortfristiga skulder			11 582 500 kr	

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga. Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	År 2023	År 2022
Upplupna löner mm		195 393	0
Upplupna räntekostnader		57 558	39 818
Upplupna kostnader		136 941	169 861
Förutbetalda hyresintäkter		404 216	419 634
		794 108	629 313



Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	Not 13		
Pantbrev i fastighet		40 844 000	40 844 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kristianstad

2024 - -



Bo Selander



Agneta Ekner Carlsson

Lennart Sjöland




Peter Svensson




Zdenko Kovac

Vår revisionsberättelse har avgivits

2024 - 04 - 22



Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Godkäänd



Christina Håhus
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad, org.nr 716406-2437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad för år 2023.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De godkända revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.


De godkända revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 på fel. 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 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 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 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 våra 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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. Vi som godkända revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 tryggsamt 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:

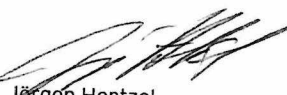
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 de godkända revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de godkända revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 22 april 2024


Jörgen Hentzel
Godkänd revisor


Christina Håhus
Förtroendevald revisor