

Årsredovisning 2023

Brf Båtsmannen Större 23

769600-6829



Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtsmannen Större 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-01-27 hos Bolagsverket och nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-09-20.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Båtsmannen Större 23, vilken förvärvades 2005-12-01. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus, innehållande 24 bostadsrätter och 3 lokaler på adressen Folkungagatan 76 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1906 och har värdeår 1930.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 220 kvm, varav 1 683 kvm utgör lägenhetsyta och 537 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

8 st	1 rum och kök
4 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
1 st	6 rum och kök
1 st	vindslägenhet

Samtliga av föreningens lokaler är uthyrda.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-05-24 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Östlund	Ordförande
Angelica Ljungdahl	Styrelseledamot
Hedda Ektander	Styrelseledamot
Louise Kleerup	Styrelseledamot
Victoria Boresäter	Styrelseledamot
Mark Sjöberg	Suppleant
Lii Drobus	Suppleant

Valberedningen

Valberedningen består av Daniel Engbo, Susanne Jitzmark och Eva Wiklund Dahl. Den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor i föreningen omvaldes externa revisorn Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå, med Anna-Lena Holstein som suppleant.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdateras fortlöpande.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Installation av individuella elmätare
Ny tryckstegringspump
- 2021 ● Ny entreport gård och renovering port gata
- 2020 ● Trapphusrenovering
Byte av undercentral
Inköp av möbler m.m. till gården
Brandskydd
Radonmätning
- 2019 ● Byte av fläktsystem med CCS-teknik till kolgrillsresaurangen
Lagning och målning av plåttaken

- 2018 ● Putslagning av fasader
- 2017-2018 ● Installation av fiber till lägenheter
Byte av fönster inkl bullerskydd
- 2014 ● Gården; byte av tätskikt och förstärkning av bjälklag
Sammanslagning av affärslokaler gatuplan
- 2013 ● Förbättringar takutrustning
- 2012 ● Sedumtak över källare
- 2011 ● Byte av vattenpump
Byte av hiss
Målning trapphus gatuhus
Omvandling av vind till bostäder i gatuhus
- 2010-2012 ● Upprustning och byte av maskiner i tvättstuga
- 2007 ● Byte av elcentral och elstigar i trapphus
Stambyte
Bygge av balkonger

Planerade underhåll

- 2024 ● Underhåll/byte av avloppsstammar i källaren

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	SBC AB
Städning	Cleaning Stockholm AB
Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet uppgår till -206 Kkr, vilket är lägre än resultatet för år 2022 som var -125 Kkr. Förändringen beror främst på högre räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 236 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2023 ökat i jämförelse med år 2022.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 20% från och med 2024-07-01. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 229 Kkr och planerat underhåll för 120 Kkr.

Följande åtgärder har genomförts under året:

- Besiktning av balkonger i gathus. Dessa behöver renoveras i samband med fasadrenoveringen på sikt.
- Installation av termostater i allmänna utrymmen
- Upphandling av förberedande åtgärder inför underhåll av avloppsstammar i källaren (filmning och spolning)
- Upphandling lagning av fasadskador
- Montering av snörasskydd gårdshus
- Införande av individuell mätning av elförbrukning
- Förbättringsmålning trapphuset, gårdshus
- Installation av balkong till en av lägenheterna i gårdshus

Förändringar i avtal

Föreningen har ändrat i avtalen mot underleverantörer som anlitas genom föreningens tekniska förvaltare SBC, för att undvika onödiga extrakostnader för administration. Detta innebär en besparing om 6-12% för alla underhållsåtgärder som köps via SBC.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året fått en hyresgäst till den tidigare tomma lagerlokalen i källaren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 163 021	1 981 968	1 972 698	1 982 854
Resultat efter fin. poster	-206 294	-124 937	98 012	-173 142
Soliditet (%)	62	62	62	62
Yttre fond	1 043 067	1 124 486	1 150 648	1 500 906
Taxeringsvärde	80 702 000	80 702 000	58 854 000	58 854 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	675	658	658	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,6	53,1	56,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 745	9 745	9 804	9 982
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 387	7 387	7 432	7 568
Sparande per kvm totalyta, kr	67	191	236	260
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	94	68	47
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	170	163	175	155
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	36	33	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	293	276	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,35	1,51	0,80	1,06
Räntekänslighet (%)	14,45	14,80	14,89	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 27 038 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Då föreningen har haft en tioårsperiod med god ekonomi, räntorna varit låga samt att vi i princip inte har haft inflation har vi därmed inte behövt höja avgifterna på lång tid.

Vi är nu i ett annat läge och behöver anpassa föreningens ekonomi till en inflation nära i nivå med Riksbankens mål och ett mer "normalt" ränteläge.

Som majoriteten av landets bostadsrättsföreningar kommer vi därför under kommande år höja avgifterna för att kunna säkra våra framtida åtaganden. Denna avgiftshöjning om 20% kommer att täcka såväl löpande utgifter som underhållsbehov kommande 5 år.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	25 328 083	-	-	25 328 083
Upplåtelseavgifter	1 980 337	-	-	1 980 337
Fond, yttre underhåll	1 124 486	-	-81 419	1 043 067
Balanserat resultat	584 875	-124 937	81 419	541 357
Årets resultat	-124 937	124 937	-206 294	-206 294
Eget kapital	28 892 844	0	-206 294	28 686 550

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	541 357
Årets resultat	-206 294
Totalt	335 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	242 106
Att från yttre fond i anspråk ta	-119 886
Balanseras i ny räkning	212 843
	335 063

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 163 021	1 981 968
Övriga rörelseintäkter	3	327 869	105 773
Summa rörelseintäkter		2 490 890	2 087 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 566 468	-1 601 530
Övriga externa kostnader	8	-133 913	-86 171
Personalkostnader	9	-66 430	-59 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 028	-224 978
Summa rörelsekostnader		-2 002 839	-1 971 954
RÖRELSERESULTAT		488 051	115 787
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		18 957	8 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-713 302	-249 080
Summa finansiella poster		-694 345	-240 724
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-206 294	-124 937
ÅRETS RESULTAT		-206 294	-124 937

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	43 048 341	43 220 913
Markanläggningar	12	2 074 917	2 125 941
Inventarier och installationer	13	110 396	122 828
Summa materiella anläggningstillgångar		45 233 654	45 469 682
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 233 654	45 469 682
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 239	46 238
Övriga fordringar	14	2 338	753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	186 774	53 005
Summa kortfristiga fordringar		242 351	99 996
Kassa och bank			
Kassa och bank		682 703	659 657
Summa kassa och bank		682 703	659 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		925 054	759 653
SUMMA TILLGÅNGAR		46 158 707	46 229 335

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		1 043 067	1 124 486
Medlemsinsatser		27 308 420	27 308 420
Summa bundet eget kapital		28 351 487	28 432 906
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		541 357	584 875
Årets resultat		-206 294	-124 937
Summa fritt eget kapital		335 063	459 938
SUMMA EGET KAPITAL		28 686 550	28 892 844
Avsättningar			
Avsättningar		336 394	336 394
Summa avsättningar		336 394	336 394
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 400 000	16 400 000
Leverantörsskulder		221 961	98 838
Skatteskulder		9 496	7 816
Övriga kortfristiga skulder		24 022	19 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	480 284	473 781
Summa kortfristiga skulder		17 135 763	17 000 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 158 707	46 229 335

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	488 051	115 787
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	236 028	224 978
	724 079	340 765
Erhållen ränta	13 957	2 606
Erlagd ränta	-668 216	-210 503
Erhållen utdelning	5 000	5 750
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	74 820	138 618
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-142 355	-1 934
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 580	-39 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 046	97 392
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-124 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-124 210
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	23 046	-126 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	659 657	786 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	682 703	659 657

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen Större 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %	120 år
Markanläggningar	2 %	50 år
Fastighetsförbättringar	2 %	50 år
Inventarier och Installationer	5-20 %	5-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 108 188	1 108 188
Hysesintäkter, lokaler	1 000 209	866 725
Hysesintäkter, förråd	0	2 000
Elförbrukning	34 468	0
Pant- och överlåtelseavgifter	10 660	3 847
Andrahandsuthyrning	9 496	1 208
Summa	2 163 021	1 981 968

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturering	146 973	0
Övriga intäkter	-8	-3
Försäkringsersättning	144 144	105 776
Elstöd	36 760	0
Summa	327 869	105 773

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	146 973	0
Fastighetsskötsel	72 943	70 577
Larm och bevakning	2 391	2 391
Städning	62 710	61 465
Besiktning och service	10 823	6 784
Brandskydd	4 944	0
Yttre skötsel	1 556	2 310
Summa	302 340	143 528

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	78 642	103 634
Reparation försäkringsskada	150 839	71 417
Planerat underhåll	119 886	323 525
Summa	349 367	498 576

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	125 240	209 486
Uppvärmning	377 607	360 973
Vatten	97 425	79 156
Sophämtning	33 317	28 527
Summa	633 589	678 142

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 749	67 356
Självrisker	34 365	47 600
TV/Bredband	61 902	58 853
Fastighetsskatt/avgift	109 156	107 476
Summa	281 172	281 285

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	812	4 222
Revisionsarvoden	14 707	13 990
Övriga externa kostnader	6 980	8 993
Ekonomisk förvaltning	50 861	45 607
Pant- och överlåtelsekostnad	10 660	3 847
Konsultkostnader	47 231	6 576
Bankkostnader	2 662	2 935
Summa	133 913	86 171

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	13 930	10 975
Summa	66 430	59 275

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	713 242	248 957
Övriga räntekostnader	60	123
Summa	713 302	249 080

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 971 812	44 971 812
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 971 812	44 971 812
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 750 899	-1 578 327
Årets avskrivning	-172 572	-172 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 923 471	-1 750 899
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 048 341	43 220 913
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 694 412</i>	<i>25 694 412</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 408 000	26 408 000
Taxeringsvärde mark	54 294 000	54 294 000
Summa	80 702 000	80 702 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 551 188	2 551 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 551 188	2 551 188
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-425 247	-374 223
Årets avskrivning	-51 024	-51 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-476 271	-425 247
Utgående restvärde enligt plan	2 074 917	2 125 941

NOT 13, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 210	0
Inköp	0	124 210
Utgående anskaffningsvärde	124 210	124 210
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 382	0
Avskrivningar	-12 432	-1 382
Utgående avskrivning	-13 814	-1 382
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	110 396	122 828

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 025	753
Övriga fordringar	1 313	0
Summa	2 338	753

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 820	7 611
Försäkringspremier	26 398	22 957
TV/Bredband	11 743	10 516
Ekonomisk förvaltning	12 383	11 921
Elförbrukning	7 430	0
Summa	186 774	53 005

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2024-01-28	4,92 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank Hypotek AB	2024-01-28	4,92 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	2024-03-28	4,85 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek AB	2024-03-28	4,85 %	900 000	900 000
Summa			16 400 000	16 400 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>16 400 000</i>	<i>16 400 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 400 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 591	40 319
El	13 607	34 925
Uppvärmning	53 198	53 484
Utgiftsräntor	98 525	53 439
Vatten	16 276	14 673
Styrelsearvode	51 500	47 300
Sophantering	5 553	5 069
Sociala avgifter	16 181	14 862
Förutbetalda avgifter/hyror	206 853	195 710
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
Summa	480 284	473 781

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 330 000	19 330 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen och tagit fram en långsiktigt budget för föreningen. För att möjliggöra att följa underhållsplanen planeras en avgiftshöjning om 20% från 1 juli 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Anders Östlund
Ordförande

Angelica Ljungdahl
Styrelseledamot

Hedda Ektander
Styrelseledamot

Louise Kleerup
Styrelseledamot

Victoria Boresäter
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Engzells Revisionsbyrå
Per Engzell
Extern revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516365505

Dokument

Brf Båtsmannen Större 23, 769600-6829 - Årsredovisning
2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-29 11:19:12 CEST (+0200) av A L (AL1)
Färdigställt 2024-05-06 12:55:26 CEST (+0200)

Initierare

A L (AL1)
Simpleko
amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Anders Östlund (AÖ)
anders.ostlund.bo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Östlund"
Signerade 2024-04-29 12:44:16 CEST (+0200)

Angelica Ljungdahl (AL2)
angelica.t.ljungdahl@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANGELICA LJUNGDAHL"
Signerade 2024-04-29 16:10:19 CEST (+0200)

Hedda Ektander (HE)
heddaektander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HEDDA EKTANDER"
Signerade 2024-04-29 15:29:48 CEST (+0200)

Victoria Boresäter (VB)
victoria.boresater@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VICTORIA BORESÄTER"
Signerade 2024-04-29 11:42:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516365505

Louise Kleerup (LK)
louisekleerup@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Louise Amanda Kleerup"
Signerade 2024-04-29 12:18:21 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-05-06 12:55:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 23, org.nr 769600-6829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 23 för år 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 31 december 2023 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 har 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 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

Mitt 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 Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 23 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signering

Per Engzell
Extern revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516860267

Dokument

Rev.ber. Brf Båtsmannen Större 23

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-06 13:02:36 CEST (+0200) av A L (AL)

Färdigställt 2024-05-06 13:07:37 CEST (+0200)

Initierare

A L (AL)

Simpleko

amelie.lohman@simpleko.se

Signerare

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"

Signerade 2024-05-06 13:07:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

