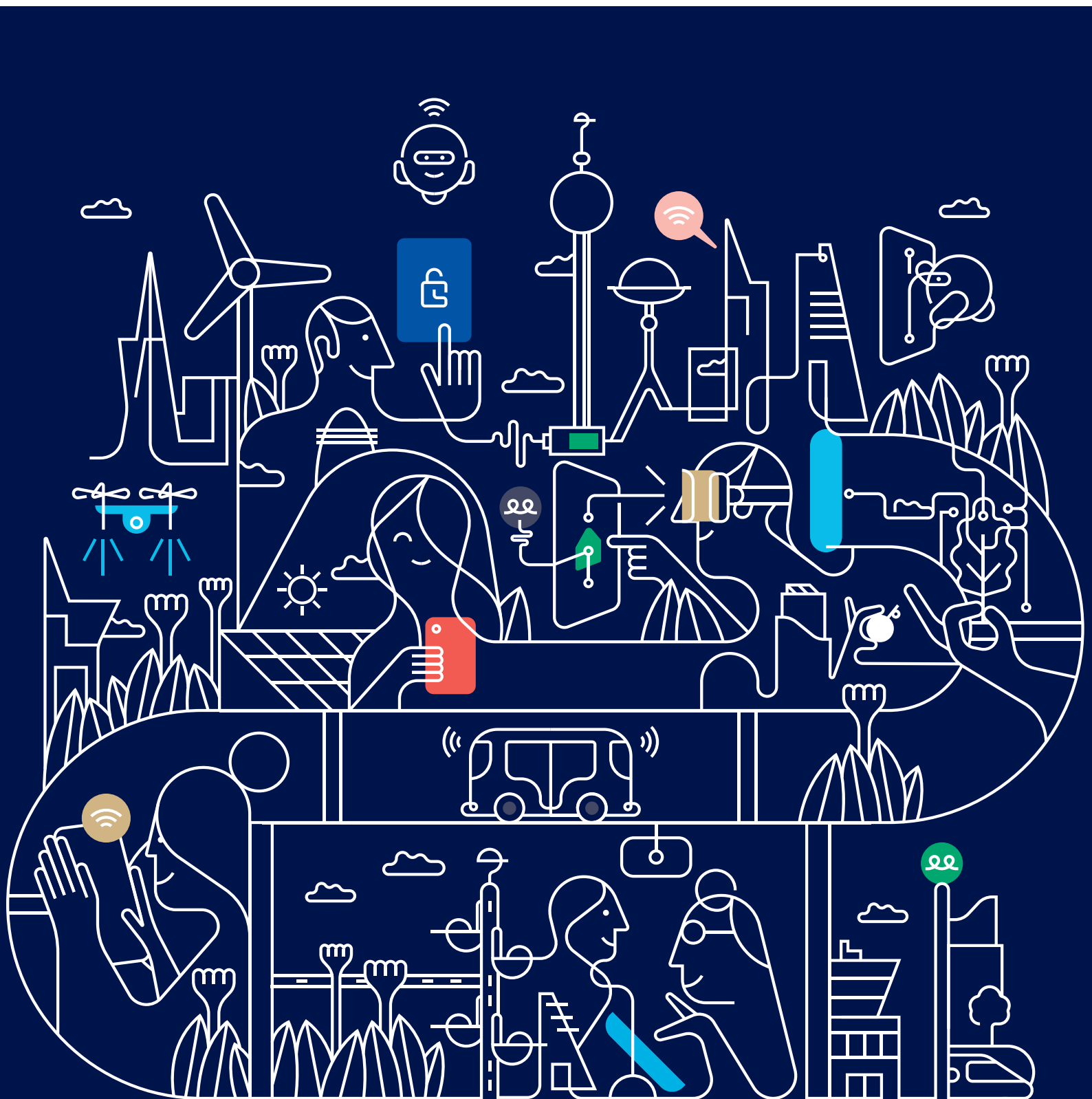




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Båtsman i Bromma



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2062.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 1,69 procent. Samfälligheten förvaltar annedals sopsug.

Styrelsen

Per Richard Chardlin	Ordförande
Andreas Aspsäter	Ledamot
Ingrid Marianne Elisabeth Lönneborg	Ledamot
Ingrid Nilsson	Ledamot
Rune Walfridsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marie Nordlander

Ordinarie Extern

Parameter Revision AB

Valberedning

Mårten Ahlstedt
Lars Lindgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kattresan 1	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 4 flerbostadshus.

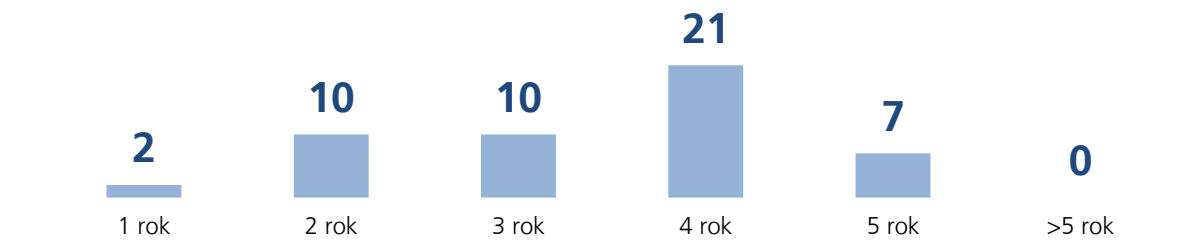
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 809 m², varav 4 038 m² utgör boyta och 771 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2062.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av värmepanna	2022	Utfört
Komplettering av konstgräs	2022	Utfört
Utökning av laddstolpar	2022	Utfört
Takfönster	2021	Fuktmätning, Rivning, Inspektion och provtagning för mögel och svampar.
Byte av passagesystem	2021	Byte av passagesystem
Reparation av armaturer i trapphusen	2021	Byte av trasiga armaturer i föreningen
Värmesystem	2021	Rengöring av värmesystem och installation av avgasare.
Kontroll av sedumtak och rostfri plåt under det	2021	utfört
Rengöring värmesystem	2021	utfört
Konstgräs	2021	Anläggning av konstgräs på innergård.
Montage av skärmtak radhusen	2020	Montering av skärmtak på radhusen
Reparation av tvättstuga	2020	Byte av motor och styrning, Tvättmaskin1
Installation av laddbox	2019	Installation av laddbox i garage för bilar
Hissrengöring	2019	Rengöring av hisschakten
Tvätt av balkongtak	2019	Rengöring av glastaken på balkongerna
Montreing av brytskydd	2019	Pga Inbrott
Komplettering och uppdatering av brandskyddet	2019	Ny samarbetspartner av brandskyddet
Reparation av fönster efter inbrottsförsök	2019	Reparation av fönster efter inbrottsförsök
Bygglov skärmtak	2019	Bygglov skärmtak
Framtagning av ritningar	2018	Ritningar för infästningar till skärmtaken på radhusen
Reparation av tvättstuga	2018	Köp av nytt filter till torktumlare och rengöring och byte av filter i ventilationskanal
Reparation av garageport	2018	Byte av knäckt länkarm till garageporten
reparation av tvättmaskin	2017	uppbruten lucka till tvättmaskin
Reparation av garageport	2017	Garageport påkörd
Reparation av belysning innergård	2017	byte av ljuskälla och lampsockel
Reparation fotocell, garageport	2016	Fotocell påkörd. Garagedörren påkörd.
Spolning av avlopp i enskilda lägenheter	2016	Stopp i framförallt köksavlopp
Läckage värmepump	2016	En månad utan drift
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fasader och grund	2023	
Rengöring tak och inspektion av skick	2023	inplanerat under 2023
Målning staket grindar	2023-24	offerter tas in 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	WIAB
Städning allmänna utrymmen	Proaktiv Clean Stockholm AB, Sebastian Krol (ändrat till AB 2017-01-01)
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hisskontroll	Inspecta
Garageport besiktning	alldoor
Premiumavtal hisskötsel	Kone
Tömning av miljörum	Veolia - HA Recycling
Trädgårdsskötsel	Offerter tas in 2023
Brandskydd	BST
sopkärlstvätt	Miljöhuset i stockholm AB

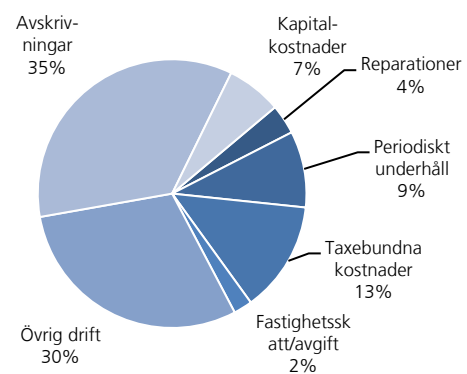
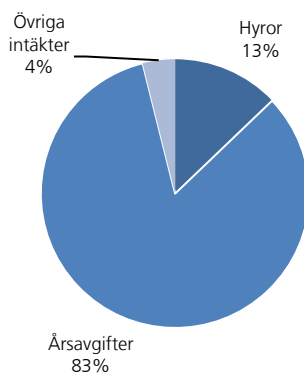
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2062.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 289 827	1 969 406
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 336 671	3 385 816
Finansiella intäkter	4 572	455
Ökning av kortfristiga skulder	128 243	62 143
	3 469 486	3 448 414
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 743 498	2 704 285
Finansiella kostnader	313 384	165 986
Ökning av kortfristiga fordringar	846	6 565
Minskning av långfristiga skulder	251 156	251 156
	3 308 884	3 127 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 450 429	2 289 827
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	160 602	320 422

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av värmepanna.

Komplettering och färdigställande av konstgräs.

Utökning av Laddstolpar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	688	688	687
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 702	6 774	6 837	6 938
Elkostnad/m ² totalyta	47	46	45	42
Värmekostnad/m ² totalyta	64	58	49	51
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	13	10	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	35	46	51
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 363	-1 131	-720	-834
Nettoomsättning (tkr)	3 327	3 292	3 249	3 290

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 038 m² bostäder och 771 m² lokaler.

Ytuppgifter fram till 2021 var 4 032 m² bostäder och 771 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	125 965 000	0	0	125 965 000
Upplåtelseavgifter	132 000	132 000	0	0
Fond för yttre underhåll	847 862	441 354	-572 314	978 822
S:a bundet eget kapital	126 944 862	573 354	-572 314	126 943 822
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 727 358	-441 354	-558 667	-4 727 337
Årets resultat	-1 362 619	-1 362 619	1 130 981	-1 130 981
S:a fritt eget kapital	-7 089 977	-1 803 973	572 314	-5 858 318
S:a eget kapital	119 854 885	-1 230 619	0	121 085 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 362 619
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 286 004
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-441 354
summa balanserat resultat	-7 089 977

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

430 516
-6 659 461

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 327 260	3 291 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 411	94 217
Summa rörelseintäkter		3 336 671	3 385 816
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 450 040	-2 425 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 410	-202 300
Personalkostnader	Not 6	-75 049	-76 517
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 646 980	-1 646 980
Summa rörelsekostnader		-4 390 478	-4 351 265
RÖRELSERESULTAT		-1 053 807	-965 449
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 572	455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 384	-165 986
Summa finansiella poster		-308 812	-165 532
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 362 619	-1 130 981
ÅRETS RESULTAT		-1 362 619	-1 130 981

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	144 934 180	146 581 160
Summa materiella anläggningstillgångar	144 934 180	146 581 160
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	144 934 180	146 581 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	27 287	400
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 512 660	2 378 099
Summa kortfristiga fordringar	2 539 947	2 378 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 539 947	2 378 499
SUMMA TILLGÅNGAR	147 474 128	148 959 660

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 097 000	125 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	847 862	978 822
Summa bundet eget kapital		126 944 862	126 943 822
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 727 358	-4 727 337
Årets resultat		-1 362 619	-1 130 981
Summa fritt eget kapital		-7 089 977	-5 858 318
SUMMA EGET KAPITAL		119 854 885	121 085 504
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 720 309	8 034 133
Summa långfristiga skulder		7 720 309	8 034 133
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 343 315	19 280 647
Leverantörsskulder		138 609	64 708
Skatteskulder		49 336	66 598
Övriga skulder		18 000	150 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	349 674	278 070
Summa kortfristiga skulder		19 898 934	19 840 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 474 128	148 959 660

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 778 184	2 776 167
Hyror garage	382 501	380 150
Hyror förråd	46 000	47 000
Vattenintäkter moms	20 359	0
Kallvattenintäkter	39 222	41 390
Varmvattenintäkter	42 321	43 700
Elintäkter laddstolpe	5 779	3 112
Överlåtelse/pantsättning	12 800	0
Öresutjämning	95	81
	3 327 260	3 291 599

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	5 250	0
Extra statligt stöd	0	17 188
Övriga intäkter	4 161	77 030
	9 411	94 217

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 909	9 580
	Fastighetsskötsel beställning	4 375	1 569
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 765	44 806
	Städning entreprenad	118 304	98 549
	Städning enligt beställning	0	29 987
	Hissbesiktning	7 704	3 700
	Sophantering	7 236	5 650
	Gård	12 380	13 263
	Serviceavtal	97 508	82 837
	Förbrukningsmateriel	13 389	7 415
	Teleport/hissanläggning	10 938	9 943
	Brandskydd	0	4 433
		279 507	311 730
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	11 904	0
	Tvättstuga	0	4 645
	Entré/trapphus	7 006	12 197
	Lås	3 557	45 473
	VVS	34 777	18 407
	Elinstallationer	68 257	6 666
	Tak	0	4 488
	Balkonger/altaner	23 450	0
	Garage/parkering	17 625	0
	Vattenskada	0	38 476
		166 576	130 352
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	54 488	0
	Lås	0	269 923
	Värmeanläggning	293 750	123 613
	Mark/gård/utemiljö	82 278	178 778
		430 516	572 314
	Taxebundna kostnader		
	El	227 343	218 726
	Värme	309 292	278 485
	Vatten	67 972	64 678
	Sophämtning/renhållning	25 019	21 835
		629 627	583 724
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 175	44 865
	Självrisk	61 496	0
	Tomträttsavgäld	477 200	477 200
	Samfällighetsavgift	61 329	61 328
	Bredband	182 484	182 425
		836 684	765 818
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 130	61 530
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 450 040	2 425 468

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	826	163
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	20 750
	Föreningskostnader	6 240	4 388
	Styrelseomkostnader	8 467	0
	Fritids- och trivselkostnader	10 993	11 259
	Förvaltningsarvode	108 305	113 855
	Administration	26 365	2 985
	Korttidsinventarier	32 739	0
	Konsultarvode	3 225	48 899
		218 410	202 300

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 900	60 000
	Sociala kostnader	15 149	16 517
		75 049	76 517

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 646 980	1 646 980
		1 646 980	1 646 980

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 000 000	160 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	160 000 000	160 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 418 840	-11 771 860
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 646 980	-1 646 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 065 820	-13 418 840
	Planenligt restvärde vid årets slut	144 934 180	146 581 160
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	101 118 000	76 508 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	52 000 000
		147 118 000	128 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	144 000 000	126 000 000
	Lokaler	3 118 000	2 508 000
		147 118 000	128 508 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	28 226	83 407
	Momsavräkning	33 041	4 865
	Klientmedel hos SBC	1 395 955	1 239 505
	Fordringar	964	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 475	1 050 323
		2 512 660	2 378 099

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	978 822	679 947
	Reservering enligt stadgar	441 354	385 524
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-572 314	-86 649
	Vid årets slut	847 862	978 822

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,610 %	0	7 456 546	2022-08-17
	Nordea	0,780 %	8 034 133	8 034 133	2024-08-21
	Nordea	0,520 %	0	5 036 655	2022-01-28
	Nordea	0,500 %	0	6 787 446	2022-11-21
	Nordea	0,500 %	4 836 655	0	2023-01-30
	Nordea	3,050 %	7 456 546	0	2023-09-22
	Nordea	2,840 %	6 736 290	0	2023-11-21
	Summa skulder till kreditinstitut		27 063 624	27 314 780	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 343 315	-19 280 647	
			7 720 309	8 034 133	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 494 504 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 235 000	34 235 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	80 447	14 238
	Avgifter och hyror	269 227	263 832
		349 674	278 070

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planering pågår gällande trädgårdsunderhåll och skötsel.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Per Richard Chardlin
Ordförande

Andreas Aspsäter
Ledamot

Ingrid Marianne Elisabeth Lönneborg
Ledamot

Ingrid Nilsson
Ledamot

Rune Walfridsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Parameter Revision AB

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Båtsman i Bromma
Org.nr. 769617-6044

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtsman i Bromma för år 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Båtsman i Bromma för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt elektronisk underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 778 000	2 778 184	2 778 000
Hyror garage	383 000	382 501	379 000
Hyror förråd	43 000	46 000	49 000
Vattenintäkter moms	0	20 359	0
Kallvattenintäkter	44 000	39 222	44 000
Varmvattenintäkter	57 000	42 321	56 000
Elintäkter laddstolpe	0	5 779	0
Överlåtelse/pantsättning	0	12 800	0
Öresutjämning	0	95	0
Fakturerade kostnader	0	5 250	0
Övriga intäkter	0	4 161	0
	3 305 000	3 336 671	3 306 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-11 000	-4 909	-10 000
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-4 375	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-35 000	-2 765	-28 000
Snöröjning/sandning	0	0	-6 000
Städning entreprenad	-109 000	-118 304	-100 000
Städning enligt beställning	-65 000	0	-61 000
Hissbesiktning	-5 000	-7 704	-4 000
Myndighetstillsyn	0	0	-2 000
Sopphantering	-7 000	-7 236	-6 000
Gård	-15 000	-12 380	-9 000
Serviceavtal	-92 000	-97 508	-91 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-13 389	-18 000
Teleport/hissanläggning	-11 000	-10 938	-10 000
Brandskydd	-5 000	0	-6 000
	-366 000	-279 507	-355 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-111 000	-11 904	-104 000
Entré/trapphus	0	-7 006	0
Lås	0	-3 557	0
VVS	0	-34 777	0
Elinstallationer	0	-68 257	0
Balkonger/altaner	0	-23 450	0
Garage/parkering	0	-17 625	0
	-111 000	-166 576	-104 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-54 488	0
Värmeanläggning	0	-293 750	0
Mark/gård/utemiljö	0	-82 278	0
	0	-430 516	0
Taxebundna kostnader			
El	-335 000	-227 343	-228 000
Värme	-307 000	-309 292	-244 000
Vatten	-72 000	-67 972	-46 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-25 019	-28 000
	-739 000	-629 627	-546 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-54 175	-43 000
Självrisk	0	-61 496	0
Tomträttsavgäld	-478 000	-477 200	-478 000
Samfällighetsavgift	-68 000	-61 329	-64 000
Bredband	-201 000	-182 484	-178 000
	-797 000	-836 684	-763 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-59 527	-107 130	-60 000
	-59 527	-107 130	-60 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-826	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-21 250	-22 000
Föreningskostnader	-5 000	-6 240	-14 000
Styrelseomkostnader	0	-8 467	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-12 000	-10 993	-5 000
Förvaltningsarvode	-126 000	-108 305	-114 000
Administration	-15 000	-26 365	-16 000
Korttidsinventarier	0	-32 739	0
Konsultarvode	0	-3 225	0
	-182 000	-218 410	-177 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-55 000	-59 900	-55 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-15 149	-18 000
	-73 000	-75 049	-73 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 647 000	-1 646 980	-1 647 000
	-1 647 000	-1 646 980	-1 647 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 974 527	-4 390 478	-3 725 000
RÖRELSERESULTAT	-669 527	-1 053 807	-419 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 475	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	33	0
Låneräntor	-282 000	-300 794	-168 000
Övriga räntekostnader	0	-12 590	0
	-282 000	-308 812	-168 000
RESULTAT	-951 527	-1 362 619	-587 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se