



2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BÅTSMANNEN

Brf Båtsmannen
Org.nr 714000-0253

 [BJy0heM7R-rkeyunxMmR](#)

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Båtsmannen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastighet Ösby 2:71 är bebyggd med 5 bostadshus på tillsammans 133 bostadslägenheter samt diverse lokaler i Gustavsberg, Värmdö. Föreningen äger marken.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och köksskåp.	6 st
1 rum och kök.	24 st
2 rum och kök.	55 st
3 rum och kök.	48 st
Summa.	133 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Ledamöter i styrelsen är:

Ulla Staaf, ordf.

Therese Erret

Theerese Vendel

Mona Fred

Susanne Hofbauer

Gunilla Härnberg

Revisor

Karolina Lövström

BDO Mälardalen AB

Valberedning:

Caroline Auvinen

Cecilia Öhman

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi hade en årsstämma den 4 juni i vårt tält på gården.

Vårt stambyte avslutades under sommaren 2023. Det var en tuff tid för oss alla men nu har vi alla fina badrum så förhoppningsvis tyckte alla att det var värt det.

Vi har fortsatt att samarbeta med vår ekonomiska förvaltning. Det har fungerat bra. De boende har kunnat välja att på att betala sina avgifter via avier, autogiro eller E-faktura.

Vi samarbetar med Välkommen till Värmdö omkring trädgård och vaktmästeri.

Vi har påbörjat ett samarbete med Mileba för vår vinterväghållning. Det har fungerat fint,

Vi fortsätter med brandsyner och där samarbetar vi med Brandsäkra.

Vår styrelse har ett väldigt bra samarbete och vi har delat upp alla uppgifter mellan oss.

Vi har börjat med ronderingar i alla portar med några veckors mellanrum.

Sommaren var väldigt varm och mycket av vår tid i styrelsen gick åt till att vattna. Som tur var fick vi även hjälp av er medlemmar.

Vi var tvungna att höja våra avgifter pga av att räntorna på våra lån steg mycket och våra utgifter till våra leverantörer likaså.

Vår fina övernattningslägenhet, Hotellet, har använts flitigt under året. Det är roligt att den uppskattas så mycket.

Styrelsen tackar för förtroendet som vi haft under året.

Föreningen har sitt säte i Gustavsberg

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, till stor del beror det på kostnaden för avskrivningar för fastigheten. Fastigheten underhålls enligt behov och plan. Den största orsaken till det negativa resultatet är framför allt avskrivningar men även ökande räntekostnader. Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick, möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 358	6 322	5 756	5 121	5 059
Resultat efter finansiella poster	-4 490	-3 265	-2 151	-975	-605
Soliditet (%)	47,1	51,1	69,0	93,1	93,2
Räntekänslighet (%)	12	10	5	0	0
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	60	38	17	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	128	122	121	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	76	70	77	0	0
Energikostnad/m ² totalyta	264	231	214	0	0
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	9 017	7 433	3 704	0	0
Skuldsättning/m ² totalyta (kr)	9 017	7 433	3 704	0	0
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)	777	777	700	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	97	96	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	-138	93	186	0	0

Ytuppgifter: Totalytan och boytan är 7926 kvm.

Nya obligatoriska nyckeltal är enbart beräknade för år 2023-2021.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings-/Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	515 000	68 390 939	846 000	2 430 516	-3 265 408	68 917 047
Avsättning till fond för yttre underhåll			357 000	-357 000		0
Uppskrivningsfond		-1 107 141		1 107 141		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 265 408	3 265 408	0
Årets resultat					-4 490 499	-4 490 499
Belopp vid årets utgång	515 000	67 283 798	1 203 000	-84 751	-4 490 499	64 426 548

Utgående balans reservfond: 106 000:-

Utgående balans uppskrivningsfond: 67 177 798:-

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-84 751
Årets resultat	-4 490 498
	-4 575 249
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	357 000
I ny räkning överföres	-4 932 249
	-4 575 249

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 357 780	6 322 453
Övriga rörelseintäkter		94 129	4 360
Summa rörelseintäkter		6 451 909	6 326 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 325 086	-5 011 354
Övriga externa kostnader	4	-474 780	-896 507
Personalkostnader	5	-393 310	-393 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 817 516	-2 817 516
Summa rörelsekostnader		-9 010 692	-9 118 949
Rörelseresultat		-2 558 783	-2 792 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90 184	4 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 021 899	-477 496
Summa finansiella poster		-1 931 715	-473 272
Resultat efter finansiella poster		-4 490 498	-3 265 408
Resultat före skatt		-4 490 498	-3 265 408
Årets resultat		-4 490 498	-3 265 408

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	69 914 324	72 699 590
Inventarier, verktyg och installationer	7	32 250	64 500
Pågående nyanläggningar	8	64 673 851	52 455 426
Summa materiella anläggningstillgångar		134 620 425	125 219 516
Summa anläggningstillgångar		134 620 425	125 219 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 571	3 624
Övriga fordringar		132 825	42 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 044	325 007
Summa kortfristiga fordringar		168 440	370 857
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 985 595	9 180 612
Summa kassa och bank		2 985 595	9 180 612
Summa omsättningstillgångar		3 154 035	9 551 469
SUMMA TILLGÅNGAR		137 774 460	134 770 985

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		515 000	515 000
Uppskrivningsfond		67 177 798	68 284 939
Reservfond		106 000	106 000
Fond för yttre underhåll		1 203 000	846 000
Summa bundet eget kapital		69 001 798	69 751 939
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-84 751	2 430 516
Årets resultat		-4 490 498	-3 265 408
Summa fritt eget kapital		-4 575 249	-834 892
Summa eget kapital		64 426 549	68 917 047
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	31 863 359	58 471 703
Summa långfristiga skulder		31 863 359	58 471 703
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	39 608 332	443 320
Leverantörsskulder		454 150	6 012 079
Skatteskulder		18 147	20 856
Övriga skulder		89 328	92 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 314 595	813 062
Summa kortfristiga skulder		41 484 552	7 382 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 774 460	134 770 985

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 490 498	-3 265 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 817 516	2 817 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 672 982	-447 892
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-947	-3 624
Förändring av kortfristiga fordringar		203 364	-362 473
Förändring av leverantörsskulder		-5 557 929	3 667 050
Förändring av kortfristiga skulder		495 234	130 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 533 260	2 983 356
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 218 425	-45 557 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 218 425	-45 557 091
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		13 000 000	30 000 000
Amortering av lån		-443 332	-443 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		12 556 668	29 556 668
Årets kassaflöde		-6 195 017	-13 017 067
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		9 180 612	22 197 679
Likvida medel vid årets slut		2 985 595	9 180 612

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme 120 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 157 800	6 157 800
Parkeringsplatser	130 421	128 925
Lokaluthyrning	1 050	0
Överlåtelseavgifter	24 859	9 734
Övriga intäkter	4 274	4 260
Avgift andrahandsupplåtel	39 375	21 735
	6 357 779	6 322 454

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	1 013 857	966 246
Vatten	599 504	557 979
El	478 102	304 567
Kabel-TV	199 388	124 575
Bredband	161 731	123 540
Renhållning	340 681	333 195
Trapphusstädning	239 797	206 488
Snöröjning	364 900	126 134
Trädgårdsskötsel	125 760	135 363
Fastighetsförsäkring	175 012	110 784
Radonmätning	27 522	41 608
Brand-och skalskydd	46 964	48 129
Serviceavtal	50 805	24 620
Fastighetsavgift	211 337	202 027
Fastighetsskötsel	78 702	45 832
Reparationer	506 808	461 346
Planerat underhåll	580 896	1 183 545
Övriga driftkostnader	123 320	15 377
	5 325 086	5 011 355

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorskostnader	37 975	611 503
Revisionarvode externrevisor	70 703	59 775
Arvode Ekonomisk förvaltning	88 052	77 816
Arovde Ekonomisk förvaltning beställningar	39 170	47 140
Övrigt förvaltningsarvode	41 464	21 919
Övriga externa kostnader	197 415	78 354
	474 779	896 507

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	327 150	299 999
Fastighetsskötare	0	29 520
Revisorssuppleant		0
Sociala kostnader	66 160	64 053
	393 310	393 572

Föreningen har inga fast anställda. Arvoderingar utgår till styrelse. Fastighetsskötare erhåller ersättning per timme.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	63 340 058	63 340 058
Mark	3 145 000	3 145 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 485 058	66 485 058
Ingående avskrivningar	-14 440 468	-11 655 202
Årets avskrivningar	-2 785 266	-2 785 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 225 734	-14 440 468
Ingående uppskrivningar mark	20 655 000	20 655 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	20 655 000	20 655 000
Utgående redovisat värde	69 914 324	72 699 590
Taxeringsvärden byggnader	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	38 000 000
	119 000 000	119 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 250	198 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 250	198 250
Ingående avskrivningar	-133 750	-101 500
Årets avskrivningar	-32 250	-32 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 000	-133 750
Utgående redovisat värde	32 250	64 500

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 455 426	6 898 335
Stambyte	12 218 425	45 557 091
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 673 851	52 455 426
Utgående redovisat värde	64 673 851	52 455 426

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	32 115	110 783
Övriga förutbetalda kostnader	106 703	321 998
Oidentifierade intäkter	-107 774	-107 774
	31 044	325 007

Not 10 Checkräkningskredit

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	2,86	2025-03-25	2 036 691	2 210 023
Swedbank	0,49	2024-08-23	9 775 000	9 875 000
Swedbank	0,56	2024-09-25	16 660 000	16 830 000
Swedbank	3,77	2025-12-22	30 000 000	30 000 000
Swedbank	4,50	2024-01-28	10 000 000	0
Swedbank	4,43	2024-03-28	3 000 000	0
			71 471 691	58 915 023
Kortfristig del av långfristig skuld			39 608 332	443 332

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	71 950 200	59 523 200
	71 950 200	59 523 200

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	651 998	552 516
Upplupna räntekostnader	295 815	29 122
Övriga interimsskulder	366 782	231 423
	1 314 595	813 061

Gustavsberg 2024-

Ulla Staaf
Ordförande

Mona Fred

Susanne Hofbauer

Gunilla Härnberg

Therese Erret

Theerese Vendel

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB