

Årsredovisning 2024

Brf Båtklubben

769618-5151



 BJXEJs16yxg-ry-B1o1pyge

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtklubben

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Stad.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad, dels på grund av att den överskottsel som bildas via solcellerna säljs tillbaka till elleverantören och dels på grund av att elen via laddstolparna debiteras medlemmarna efter faktisk förbrukning.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtklubben 5	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten skrivs om 2030-01-01.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB, som är en del av Gjensidige-koncernen.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 446 kvm. Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och består av två sammanbyggda huskroppar, med en total yta om 5 026 kvm.

Styrelsens sammansättning

Markku Onnela	Ordförande
Annica Hogler	Styrelseledamot
Gunilla Pettersson Berggren	Styrelseledamot
Mats Svensson	Styrelseledamot
Peter Gustafsson	Styrelseledamot
Stig Ledung	Styrelseledamot
Håkan Knutsson	Suppleant
Håkan Stending	Suppleant

Valberedning

Kenneth Grönlund

Eva Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Erik Ågerup Auktoriserad revisor Ågerup Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2024 | ● Underhåll av rörelsefog fasad, fasadsockel och murfogar
Uppgradering av nödtelefon i hissarna
Ommålning av trappräcke entré
Impregnering av garagegolv
Radonmätning |
| 2023 | ● Byte avgasare (värmesystemet)
Stamspolning
Fasadbesiktning
OVK
Energideklaration |
| 2022 | ● Byte till porttelefonisystem
Installation 11 laddstolpar |
| 2021 | ● Byte av varmvattentankarna
Installation av solceller
Stamspolning |
| 2020 | ● Upprustning av garaget och miljörummet |
| 2019 | ● Fasadbesiktning
Upprustning av trapphusen och entréerna
Byte till LED-belysning |
| 2017 | ● Installation 6 laddstolpar
OVK |

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|-----------------------------|
| 2025 | ● Målning balkongundersidor |
|-------------|-----------------------------|

Avtal med leverantörer

Bredband solceller och laddstolpar	Bahnhof
Domännamn	One.com Group AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	Simpleko
El	Skellefteå Kraft
Elnät	Ellevio
Entrémattor	CWS Boco
Fibernät	Open Universe
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Friskluftsfilter	Folkfilter AB
Hisservice	Kone AB
Hjärtstartare	Umeå Release Finans
Porttelefon	Axema/Telavox
Snöskottning och sandning	Tylömarks Trädgård AB
Städning	Aspol AB
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, takskottning	Jensen Drift och Underhåll AB
Tomträttsavtal	Stockholms stad
Trädgårdsskötsel	Funkia AB
Tömning återvinningsmaterial	Remondis Sweden AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värmepumpservice	ETK-service AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Båtklubbens Samfällighetsförening, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar den gemensamma innergården.

För info om Sjöstadens Östra Sopsugssamfällighet, se Övriga Uppgifter.

Övrig verksamhetsinformation

I fastigheten finns 28 garageplatser, varav 17 med laddstolpar, cykelrum och två barnvagnsrum.

Föreningen är medlem i Sjöstadsföreningen Hammarby Sjöstad, som är en ideell förening för bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad, med syfte att tillvarata de boendes intressen i Hammarby Sjöstad.

Föreningen är även medlem i Bostadsrätterna, som är en rikstäckande organisation för bostadsrättsföreningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Inför 2024 höjdes avgifterna med 15%, framför allt för att parera för en högre räntekostnad, då det bundna lånet som omförhandlades hösten 2023 skulle få fullt utslag under 2024. Resultatet blev dock bättre än förväntat, bland annat på grund av att räntorna på det rörliga lånet sjönk något snabbare än förväntat och att det bundna lånet kunde förhandlas om till en lägre ränta än budgeterat, samt att elhandelspriserna blev lägre än budgeterat, och att reparationerna var färre än under ett genomsnittligt år.

Kassaflödet från den löpande verksamheten var även under 2024 på en bra nivå. Detta har medfört att föreningen även under 2024 kunnat göra amorteringar, om totalt 700 tkr.

Inför 2025 har styrelsen gjort bedömningen att avgifterna inte behöver höjas. Både det planerade underhållet av balkongundersidorna och de amorteringar som planeras bedöms kunna finansieras via befintlig kassa.

Förändringar i avtal

Under året fortsatte styrelsen att se över föreningens avtal med externa leverantörer. Särskilt kan nämnas Simpleko, föreningens nya ekonomiska förvaltare som handlades upp under 2023, med formellt tillträde 2024-01-01.

Därutöver har entreprenaden för städning handlats upp i syfte att förbättra kvaliteten. Valet föll på Aspol AB. Ett avtal med Folkfilter AB har ingåtts för leverans av friskluftsfilter.

Övriga uppgifter

Frågan upptagen i Årsredovisningen 2022 om vem som är kostnadsansvarig för sopsugsanläggningen, har styrelsen haft fortsatt kontinuerlig bevakning av även under 2024. Stockholms stad arbetar fortfarande med frågan, men inga beslut är fattade än. Styrelsen fortsätter bevaka ärendet. Ett antal fastigheter i Henriksdalshamnen är anslutna till anläggningen och föreningen Sjöstadens Östra Sopsugssamfällighet förvaltar anläggningen. Brf Båtklubben är dock inte formell andelsägare i föreningen. Se även Eventualförpliktelser under Not 17, samt väsentliga händelser efter räkenskapsåret Not 19.

Under året har vi haft två trivselaktiviteter, vårstädning med grillstund efteråt och glöggmingel första advent. Båda två var uppskattade och med ett högt deltagande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och utträdande medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 408 570	3 886 377	3 693 625	3 658 161
Resultat efter fin. poster	-2 102 707	-2 177 001	-1 946 131	-2 039 530
Soliditet (%)	88	88	88	88
Yttre fond	503 321	704 158	677 408	837 034
Taxeringsvärde	256 003 000	256 003 000	256 003 000	194 465 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	742	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,4	83,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 168	6 326	6 455	6 455
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 457	5 596	5 710	5 710
Sparande per kvm totalyta, kr	146	129	173	187
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	56	41	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	65	68	49	45
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	26	17	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	140	149	107	92
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	1,87	-	-
Räntekänslighet (%)	7,19	8,52	-	-

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 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

Föreningen redovisar ett positivt resultat på 732 396 kr innan avskrivningar och planerat underhåll. Resultat efter avskrivningar och planerat underhåll är minus 2 102 707 kr. För verksamhetsåret uppvisar föreningen ett negativt kassaflöde om 156 767 kr och anledningen till detta är att föreningen har amorterat 700 000 kr under året. För att säkerställa kommande underhåll enligt underhållsplanen de närmaste åren har föreningen fonderat erforderliga medel.

Underskottet påverkar inte föreningens framtida förpliktelser.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	135 000 000	-	-	135 000 000
Upplåtelseavgifter	93 570 000	-	-	93 570 000
Fond, yttre underhåll	704 158	-	-200 837	503 321
Balanserat resultat	-17 795 844	-2 177 001	200 837	-19 772 007
Årets resultat	-2 177 001	2 177 001	-2 102 707	-2 102 707
Eget kapital	209 301 314	0	-2 102 707	207 198 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 772 007
Årets resultat	-2 102 707
Totalt	-21 874 715

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-205 375
Balanseras i ny räkning	-21 869 340
	-21 874 715

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 408 570	3 886 384
Övriga rörelseintäkter	3	5 040	65 880
Summa rörelseintäkter		4 413 610	3 952 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 794 790	-2 650 094
Övriga externa kostnader	9	-212 721	-333 727
Personalkostnader	10	-95 223	-51 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 629 728	-2 624 280
Summa rörelsekostnader		-5 732 461	-5 659 341
RÖRELSERESULTAT		-1 318 852	-1 707 077
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 833	62 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-864 689	-532 497
Summa finansiella poster		-783 856	-469 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 102 707	-2 177 001
ÅRETS RESULTAT		-2 102 707	-2 177 001

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	231 298 042	233 927 770
Summa materiella anläggningstillgångar		231 298 042	233 927 770
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		231 298 042	233 927 770
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 408	0
Övriga fordringar	13	26 407	130 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	391 504	356 219
Summa kortfristiga fordringar		431 319	486 275
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 719 241	3 876 008
Summa kassa och bank		3 719 241	3 876 008
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 150 560	4 362 283
SUMMA TILLGÅNGAR		235 448 601	238 290 052

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 570 000	228 570 000
Fond för yttre underhåll		503 321	704 158
Summa bundet eget kapital		229 073 321	229 274 158
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 772 007	-17 795 844
Årets resultat		-2 102 707	-2 177 001
Summa fritt eget kapital		-21 874 715	-19 972 844
SUMMA EGET KAPITAL		207 198 606	209 301 314
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	9 700 000	9 900 000
Summa långfristiga skulder		9 700 000	9 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16	17 725 000	18 225 000
Leverantörsskulder		115 208	173 582
Skatteskulder		5 184	25 623
Övriga kortfristiga skulder		1 253	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	703 350	664 534
Summa kortfristiga skulder		18 549 995	19 088 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 448 601	238 290 052

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 318 852	-1 707 077
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 629 728	2 624 280
Omklassificering	0	85 462
	1 310 876	1 002 665
Erhållen ränta	68 561	62 574
Erlagd ränta	-841 312	-428 915
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	538 126	636 323
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 228	-440 007
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-62 121	138 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten	543 233	334 971
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-575 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-575 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-156 767	-240 029
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 876 008	4 116 037
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 719 241	3 876 008

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båtklubben 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.

Kostnader är periodiserade och därmed kostnadsförda i de perioder de avser. Jämförelsesiffrorna mellan åren kan därav vara missvisande på grund av tidigare års felperiodiseringar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

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	1 %
Fastighetsförbättringar	5 - 6,67 %

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 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokalerna beskattas med 1% 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 790 908	3 296 496
Hysesintäkter garage	538 050	504 000
Hysesintäkter laddstolpar	24 000	25 400
Försäljning el solceller	3 336	7 767
IMD el Laddstolpar, moms	40 373	27 815
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 300	2 800
Påminnelseavgift	0	120
Pantförskrivningsavgift	3 438	9 267
Överlåtelseavgift	7 165	12 719
Summa	4 408 570	3 886 384

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-7
Erhållna bidrag	5 040	0
Försäkringsersättning	0	9 189
Elstöd	0	56 698
Summa	5 040	65 880

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	50 208	48 436
Städning	66 659	72 514
Städning utöver avtal	25 388	0
Besiktningkostnader	4 549	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 750	25 669
Hissbesiktning	0	3 043
Serviceavtal	46 687	43 031
Energideklarationer	0	5 625
Radon	625	8 234
Brandskydd	0	31 710
Yttre skötsel	42 386	51 326
Sommarunderhåll	317	442
Vinterunderhåll	16 949	32 660
Klottersanering	0	4 481
Mattservice	23 205	41 312
Summa	279 723	368 483

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Övriga rep./underhåll	5 620	0
Rep Soprum	0	4 516
Dörrar och lås/porttele	16 400	3 321
Rep Övriga gemensamma utrymmen	0	7 180
VA	0	8 510
Rep Värme	2 625	37 569
Rep Ventilation	18 005	7 578
Rep El/Installation	29 560	0
Rep Kabel-tv/bredband	-6 000	0
Hissar	0	17 994
Rep Skadegörelse	7 867	0
Rep Garage och p-platser	0	-1 391
Rep försäkringskada	0	80 179
Summa	74 077	165 456

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll installationer	0	200 837
Planerat underhåll hissar	25 000	0
Planerat underhåll fasad	165 375	0
Planerat underhåll markytor	15 000	0
Summa	205 375	200 837

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	241 107	279 013
Uppvärmning	324 315	339 525
Vatten	136 893	130 512
Sophämtning	26 097	28 229
Grovsopor	5 338	6 079
Summa	733 749	783 358

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 544	33 320
Tomträttsavgälder	1 063 000	797 250
Kabel-TV	28 741	18 243
Samfällighetsavgifter	222 271	154 134
Fastighetsskatt	131 310	129 014
Summa	1 501 866	1 131 961

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	16 077	983
Telekommunikation	2 832	3 253
Juridiska kostnader	0	98 125
Revisionsarvoden	26 000	49 750
Möteskostnad stämma	31 453	33 935
Möteskostnad styrelse	6 006	4 350
Trivselåtgärder	3 746	3 105
Ekonomisk förvaltning	74 376	97 990
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 938	0
Överlåtelsekostnad	7 165	12 866
Pantsättningskostnad	3 438	7 092
Övriga förvaltningskostnader	5 608	7 346
Konsultkostnader	15 000	9 063
Bankkostnader	3 778	0
Tillsynsavgifter Myndigheter	2 115	1 950
Bostadsrätterna Sverige	6 270	0
Föreningsavgifter	3 920	3 920
Summa	212 721	333 727

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	69 513	43 959
Lön övrigt	4 544	0
Sociala avgifter	21 166	7 281
Summa	95 223	51 240

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	864 689	532 318
Övriga räntekostnader	0	179
Summa	864 689	532 497

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	260 084 283	260 169 745
Justering av investeringsmoms	0	-85 462
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 084 283	260 084 283
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 156 513	-23 532 233
Årets avskrivning	-2 629 728	-2 624 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 786 241	-26 156 513
Utgående restvärde enligt plan	231 325 634	233 927 770
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	135 003 000	135 003 000
Taxeringsvärde mark	121 000 000	121 000 000
Summa	256 003 000	256 003 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 407	39 547
Momsavräkning	0	90 505
Övriga fordringar	0	4
Summa	26 407	130 056

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 761	62 200
Försäkringspremier	19 934	16 664
Kabel-TV	10 500	10 500
Tomträtt	265 750	265 750
Bredband	0	1 105
Förvaltning	19 287	0
Inkomsträntor	12 272	0
Summa	391 504	356 219

Upplupna inkomsträntor ingår ej i kassaflödesanalysen.

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-09-25	4,500 %	9 900 000	9 900 000
Swedbank Hypotek AB	2025-03-28	2,902 %	7 825 000	7 925 000
Swedbank Hypotek AB	2026-10-23	2,501 %	9 700 000	10 300 000
Summa			27 425 000	28 125 000
Varav kortfristig del			17 725 000	18 225 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 425 000 kr. Föreningen har inga med banken avtalade planerliga amorteringar, eventuella amorteringar beslutas av styrelsen årligen.

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 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000
Summa	31 000 000	31 000 000

NOT 17, EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	3 000 000	3 000 000
Summa	3 000 000	3 000 000

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 822	10 297
Fastighetsskötsel	535	0
Städning	0	5 578
El	31 239	33 354
Uppvärmning	37 161	45 050
Beräknat revisionsarvode	26 000	25 000
Utgiftsräntor	152 020	128 643
Vatten	31 580	22 603
Löner	44 164	39 754
Förvaltning	0	5 625
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 876	10 312
Förutbetalda avgifter/hyror	364 953	338 318
Summa	703 350	664 534

Upplupna utgiftsräntor ingår ej i kassaflödesanalysen.

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stockholms stad, genom Exploateringskontoret, har i februari 2025 skickat ett brev, bland annat, till de 18 bostadsrättsföreningar som använder Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförenings anläggning. Brf Båtklubben är en av mottagarna av ett sådant brev. Det gäller betalning för investeringen av den permanenta sopsugsanläggningen och Staden efterfrågar bekräftelse huruvida Brf Båtklubben kommer erlægga ersättning för investeringen. Då Staden inte har företett någon dokumentation som utvisar att betalningsförpliktelsen åvilar Brf Båtklubben har Brf Båtklubben besvarat frågan nekande och bestridit alla former av betalningsansvar.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm kommun

Annica Hogler
Styrelseledamot

Gunilla Pettersson Berggren
Styrelseledamot

Markku Onnela
Ordförande

Mats Svensson
Styrelseledamot

Peter Gustafsson
Styrelseledamot

Stig Ledung
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Erik Ågerup, Ågerup Revision AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Båtklubben
Org.nr. 769618-5151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtklubben för år 2024.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Båtklubben för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Ågerup
Auktoriserad revisor