

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen registrerades 1992-06-29. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	834 349	896 287	876 099	830 059	817 762
Res. efter finansiella poster	-351 063	-320 283	3 835	-1 011	-95 094
Res. i % av nettoomsättningen	-42,07	-35,73	0,43	-0,12	-11,62
Balansomslutning	8 116 149	8 378 402	8 709 107	8 775 022	8 880 857
Soliditet (%)	53,23	55,75	57,31	56,84	56,17
Avkastning på eget kapital (%)	-7,80	-6,62	0,07	-0,02	-1,88
Kassalikviditet (%)	63,91	107,57	15,52	211,38	176,25
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	461	461	462	462	440
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	48	48	49	52	51
Skuldsättning (kr/kvm)	2 854	2 940	3 026	3 112	3 197
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 454	3 558	3 661	3 765	3 869
Sparande (kr/kvm)	-100	116	43	157	28
Räntekänslighet (%)	8,17	7,71	7,92	8,14	8,78
Energikostnad (kr/kvm)	301	205	250	204	183

Definitioner av nyckeltal, se noter

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror till större delen på avskrivningar samt reparationer och underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan samt tidigare års förluster medför att avgifterna för lokaler och lägenheter kommer att höjas.

Renoveringar

1984 - stambyte

1984 - eldragningar

1984 - renovering tvättstuga

1997 - tak

2010 - nya fönster

2012 - hissrenovering

2013 - värmesystem

2017 - trapphus och säkerhetsdörrar

Inga väsentliga investeringar gjordes under 2023

Styrelse och revisor

Styrelseledamöter sedan 2023-09-28

Johan Sigfridsson - ordförande

Linn Eriksson - kassör

Gärdin

Nilsson

Simonsson

Valpeters

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

Suppleanter:

Julia Petersen

Revisor:

Eric Åhsberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förändringar styrelse: Elisabeth Ullgård - suppleant, Arthur Lorent - suppleant, har lämnat styrelsen till följd av flytt. Nya suppleanter utses i samband med Årsmöte 2023.
- Matavfallsinsamling enligt krav Stockholm Stad infört.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret eller efter dess utgång utöver vad som framgår av informationen i årsredovisningen i övrigt.

Framtida åtgärder

- Eventuella åtgärder som resultat från spolning och filmning av stammarna planeras inom kommande 1-5 år (kort sikt laga spricka bottenplatta, inom 5 år undersöka renovering av stammar)

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1992-06-29 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 1993-08-04.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningens säte är Stockholmslän, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Fastigheten ligger i Stockholm kommun och har beteckningen Båtsmannen Mindre 7. Fastighetens nybyggnadsår är 1929 och har enligt taxeringsbeslut värdeår 1980. Fastigheten förvärvades 1994-02-08 med äganderätt i marken. Bostadsrättsföreningen består av 12 medlemmar, en boende hyresgäst samt två lokalhyresgäster. Taxeringsvärdet var under året 43.573.000 kronor. Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre fond göras årligen med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Lägenheternas fördelning:

1:a	1 st
2:a	8 st
3:a	4 st

Föreningens årsavgifter för nästa år

Justering av avgifter planeras under kommande räkenskapsår.

Väsentliga avtal

Fjärrvärme	-Stockholm Exergi
El	-Fortum
Vatten	-Stockholm Vatten
Hiss	-I.T.K
Sophämtning	-Stockholm Vatten
Grovsophämtning	-Suez Recycling
Städning	-Städpoolen
Teknisk förvaltning	-
Fastighetsskötsel	-
Bredband	- Stockholm Stadsnät
KabelTV	- tele2

Försäkringar

Föreningens fastighet har tecknats till fullvärde hos Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Redovisningsprinciper

En bostadsrättsförening ska tillämpa årsredovisningslagen. Bokföringsnämnden har befogenhet att lämna allmänna råd som enligt god redovisningssed ska följas.

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

Ett sådant allmänt råd är att en bostadsrättsförening ska tillämpa linjär avskrivning, vilket innebär att anskaffningsvärdet på byggnaden skrivs av linjärt under byggnadens nyttjandetid.

Ett annat allmänt råd är att en stor del av åtgärderna på byggnaden ska kostnadsföras direkt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 639 397	0	3 003 122	0	-970 769
Årets förlust					-351 063
Belopp vid årets utgång	2 639 397	0	3 003 122	0	-1 321 832

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust

-970 769

årets förlust

-351 063

-1 321 832

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-1 321 832

-1 321 832

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3	834 349	896 287
		<u>834 349</u>	<u>896 287</u>
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader	4	-686 033	-765 245
Övriga externa kostnader	5	-165 335	-123 807
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-177 401	-177 541
Jämförelsestörande poster	7	0	-78 414
		<u>-1 028 769</u>	<u>-1 145 007</u>
Rörelseresultat		-194 420	-248 720
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	49
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-156 702	-71 612
		<u>-156 643</u>	<u>-71 563</u>
Resultat efter finansiella poster		-351 063	-320 283
Årets resultat		<u>-351 063</u>	<u>-320 283</u>

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	6 265 287	6 329 004
Hiss	11	337 859	362 136
Inventarier, verktyg och installationer	12	<u>1 095 692</u>	<u>1 185 099</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		7 698 838	7 876 239
Summa anläggningstillgångar		7 698 838	7 876 239
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		160 690	55 442
Övriga fordringar	13	5 347	149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	<u>28 270</u>	<u>30 078</u>
Summa kortfristiga fordringar		194 307	85 669
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>223 004</u>	<u>416 494</u>
Summa kassa och bank		223 004	416 494
Summa omsättningstillgångar		417 311	502 163
SUMMA TILLGÅNGAR		8 116 149	8 378 402

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31**2022-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2 639 397

2 639 397

Fond för yttre underhåll

3 003 122

3 003 122

Summa bundet eget kapital

5 642 519

5 642 519

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-970 769

-650 486

Årets resultat

-351 063

-320 283

Summa fritt eget kapital

-1 321 832

-970 769

Summa eget kapital

4 320 687

4 671 750

Långfristiga skulder

15

Skulder till kreditinstitut

3 142 544

3 239 844

Summa långfristiga skulder

3 142 544

3 239 844

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

97 300

97 300

Leverantörsskulder

16

79 061

116 103

Aktuell skatteskuld

139 864

121 238

Övriga skulder

17

31 694

14 634

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

304 999

117 533

Summa kortfristiga skulder

652 918

466 808

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**8 116 149****8 378 402**

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

KASSAFLÖDESANALYS

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	3	-194 420	-248 720
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	177 401	255 954
Erhållen ränta m.m.		59	49
Erlagd ränta		-156 702	-71 612
Betald inkomstskatt		18 626	5 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		-155 036	-58 375
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-105 248	-7 408
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 390	-1 050
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-37 042	62 260
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		204 526	18 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-96 190	14 093
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	10	0	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	97 300
Amortering långfristiga lån		-97 300	-194 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-97 300	-97 300
Förändring av likvida medel		-193 490	-83 207
Likvida medel vid årets början		416 494	499 701
Likvida medel vid årets slut	20	223 004	416 494

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	100
Hiss, maskiner och andra tekniska anläggningar	25
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Det finns inga uppskattningar och bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i den finsnsiella rapporten.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Noter till resultaträkningen**

Not 3 Nettoomsättning	2023	2022
<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
Årsavgifter	396 639	432 678
Hysesintäkter, bostäder	110 100	105 600
Hysesintäkter, lokaler	302 599	330 494
Hysesintäkter, lokaler momsfri	25 011	27 515
	834 349	896 287

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

NOTER

Not 4	Fastighetskostnader	2023	2022
	OVK	0	44 407
	El och värme	246 593	252 451
	Vatten och avlopp	95 028	59 209
	Renhållning, sophämtning	84 254	57 464
	Reparationer och underhåll	60 342	175 703
	Städning	34 955	33 872
	KabelTV och bredband	21 255	21 381
	Fastighetsförsäkringar	20 651	19 824
	Fastighetsavgift/skatt	76 463	63 401
	Övriga fastighetskostnader	46 492	37 533
		<u>686 033</u>	<u>765 245</u>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial, transporter	7 250	3 807
	Möteskostnader	13 347	0
	Revisionsarvoden	26 522	23 180
	Redovisningstjänster	107 743	90 722
	Bankkostnader	1 969	1 930
	Övriga externa tjänster	6 392	0
	Övriga kostnader	2 112	4 168
		<u>165 335</u>	<u>123 807</u>

Not 6	Medelantal anställda	2023	2022
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	0,00	0,00

Not 7	Jämförelsestörande poster	2023	2022
	Intäkter av engångskaraktär	0	-78 414
		<u>0</u>	<u>-78 414</u>

Avser tidigare för hög avskrivning

Not 8	Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	2023	2022
	Avskrivningar byggnader	63 717	63 811
	Avskrivningar hiss	24 277	24 323
	Avskrivningar inventarier	89 407	89 407
		<u>177 401</u>	<u>177 541</u>

Avskrivningar byggnader sker med 1,0% av byggnadens anskaffningsvärde (föreg år 1,0%). I anskaffningsvärdet ingår cykelstall med 66.688 kr. Avskrivning sker med 4,0%.

Avskrivning hiss sker med 4,0%

Avskrivning inventarier, installationer sker med 20%

Brf Båtsmannen Mindre 7

Org.nr. 716421-9821

NOTER

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	155 377	70 976
Räntekostnader skatteverket	<u>1 325</u>	<u>636</u>
	156 702	71 612

Noter till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>7 255 263</u>	<u>7 255 263</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 255 263	7 255 263
Ingående avskrivningar	-926 259	-862 448
Årets avskrivningar	<u>-63 717</u>	<u>-63 811</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-989 976	-926 259
Utgående redovisat värde	6 265 287	6 329 004
Redovisat värde byggnader	5 176 860	5 240 577
Redovisat värde mark	<u>1 088 427</u>	<u>1 088 427</u>
	6 265 287	6 329 004

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	43 573 000	43 573 000
varav byggnader:	16 780 000	16 780 000

Not 11 Hiss	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>606 340</u>	<u>606 340</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	606 340	606 340
Ingående avskrivningar	-244 204	-219 881
Årets avskrivningar	<u>-24 277</u>	<u>-24 323</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 481	-244 204
Utgående redovisat värde	337 859	362 136

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 975 771	1 908 671
Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>67 100</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 975 771	1 975 771
Ingående avskrivningar	-790 672	-555 751
Försäljningar/utrangeringar	0	-145 514
Årets avskrivningar	<u>-89 407</u>	<u>-89 407</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-880 079	-790 672
Utgående redovisat värde	1 095 692	1 185 099

Not 13 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Kategori		
Skattekonto	<u>5 263</u>	<u>149</u>
	5 263	149

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringar	23 703	20 724
Övriga förutbetalda kostnader	<u>4 567</u>	<u>9 354</u>
	28 270	30 078

NOTER

Not 15 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	3 142 544	3 239 844
Amortering inom 1 år	97 300	97 300
Amortering inom 2 till 5 år	389 200	389 200
Amortering efter 5 år	<u>2 753 344</u>	<u>2 850 644</u>
	3 239 844	3 337 144
Not 16 Leverantörsskulder	2023-12-31	2022-12-31
Hantverksgruppen	0	6 250
Sthlm Exergi	22 453	18 025
Fortum	5 927	7 921
Täby Byggservice	0	51 250
Länsförsäkringar	21 976	20 724
Pre Zero/Suez	4 572	3 335
Städpoolen	3 046	2 923
JW Plåtslageri	18 288	0
Övriga leverantörer	<u>2 799</u>	<u>5 675</u>
	79 061	116 103
Not 17 Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Kategori		
Moms för redovisning	0 <u>31 694</u>	<u>14 634</u>
	31 694	14 634
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna fastighetskostnader	59 559	24 240
Upplupna räntekostnader	18 590	13 085
Förvaltningskostnader	16 468	38 000
Förutbetalda intäkter	168 382	0
Övriga upplupna kostnader	<u>42 000</u>	<u>42 208</u>
	304 999	117 533
Noter till kassaflödesanalysen		
Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	<u>177 401</u>	<u>177 541</u>
	177 401	177 541
Not 20 Likvida medel	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	<u>223 004</u>	<u>416 494</u>
	223 004	416 494

NOTER**Övriga noter**

Not 21 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 803 000	5 803 000
Summa ställda säkerheter	5 803 000	5 803 000

Skulder för vilka säkerheter ställts

Övriga skulder till kreditinstitut	3 239 844	3 337 144
Fastighetsinteckningar	5 803 000	5 803 000

Not 22 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

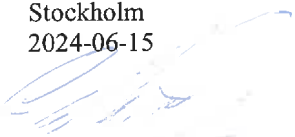
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

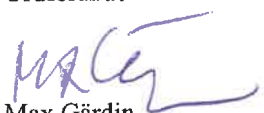
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Stockholm
2024-06-15



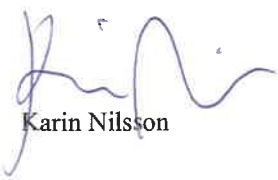
Johan Sigfridsson
Ordförande



Max Gärdin



Linn Eriksson



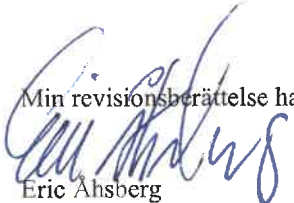
Karin Nilsson



Bo Valpeters



Axel Simonsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 18 juni 2024.

Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor / Medlem i Far