

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Båten 10

769608-5682

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Bostadsrättsföreningen, med registrerad ekonomisk plan 2009-03-10, förvärvade 2009-03-31 fastigheten Båten 10. Fastigheten, med adress Grubbens gata 3 i Stockholm, är bebyggd med ett flerbostadshus som byggdes 1920 och har värdeår 1930. Taxeringsvärdet uppgår till 42 400 000 kronor, varav byggnadens värde uppgår till 12 400 000 kronor. Föreningen äger fastigheten.

Lägenheter

Total boyta uppgår till 1 096 kvm. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 4 st. om 1 rum och kök
- 5 st. om 2 rum och kök
- 1 st. om 2,5 rum och kök
- 6 st. om 3 rum och kök

Samtliga 16 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Gjensidige. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter i förening. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Föreningen jobbar enligt en underhållsplan som f.n. sträcker sig 20 år framåt i tiden.

Teknisk status

Reparationer, underhåll, byggnation och övriga åtgärder har skett enligt följande:

2009: Balkonger uppförs

2010: Tvättstuga färdigställs

Energideklaration genomförs

2011: Installation bergvärme

Inspektion och rengöring avloppsstammar, inkl. stickledningar till kök och badrum

Reparations- och förbättringsarbeten på tak

Separering av el från Familjebostäder. Installation elservis och anslutning till Fortums nät

- 2012: Ommålning trapphus
2013: Trädäck byggt på gården
Asfaltering
Två rabatter iordningställda
2014: OVK utförd
2015: Förstudier för ombyggnation av vinden till nya lägenheter. Arkitektritningar lämnades in till Stadsbyggnadskontoret och bygglov beviljades. Kontakt inleddes med olika projektörer.
2016: Renspolning av samtliga stickledningar i avloppet.
2018: Två vindslägenheter färdigställs och överläts.
Stambyte
Ombyggnad av elva badrum
Nya källarförråd
Säkerhetsdörrar till lägenheterna
Modernisering av hiss med nytt maskineri
Omläggning av tak
OVK utförd
2019: Ny elservis ansluts till fastigheten
Byte av varmvattenberedare
Fiberanslutning till Stockholms stadsnät av samtliga lägenheter och samlingslokal
2020: Renovering av hisskorgens ytskikt
Fönsterrenovering
2022: Armaturer i trapphus utbytta till modern variant med LED-lampor och rörelsesensorer
2023: Ny torktumlare
Undersökning av elstigare
2024: Ny kompressor och ny värmeväxlare bergvärme
OVK genomförd

Styrelse och sammanträden

Ordinarie stämma hölls 2023-06-13.

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Sue-Bee Yoon	Ordförande
Isabell Scheer	Ordinarie ledamot
Daniel Lindahl	Ordinarie ledamot
Olivia Hoback	Ordinarie ledamot
Magnus Knutas	Ordinarie ledamot

Till revisor valdes Ulf Blom.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av torktumlare i tvättstugan.
- Värmesystemet gick sönder vilket påverkade värmen i huset under delar av december och januari.
- Föreningen ansökte om, och erhöll, statligt elstöd om 36 342 kronor för perioden 2021-10-01 - 2022-09-30. Beloppet redovisas i resultaträkningen under Övriga rörelseintäkter.

Medlemsinformation

Två lägenheter har överlåtits.

Två medlemmar har lämnat föreningen och en medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 26 medlemmar och vid årets slut till 25 medlemmar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	516	512	516	689
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-151	-210	-206	-311
Soliditet (%)	99,6	99,7	99,7	86,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	466	466	471	534
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	3 794
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	3 794
Sparande per kvm (kr/kvm)	3	-25	-22	-118
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	7,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	244	164	116
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,9	99,6	96,0	98,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har inga lån och därmed inga räntekostnader. Årsavgifter tas dock inte ut för att fullt ut täcka de avskrivningar som görs varför ett minusresultat är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock att vara positivt och föreningen har en god likviditet. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen för att i tid kunna avgöra om avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 617 168	8 773 963	1 005 829	-4 051 772	-209 876	35 135 312
Reservering fond för yttre underhåll			150 600	-150 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-209 876	209 876	0
Årets resultat					-150 696	-150 696
Belopp vid årets utgång	29 617 168	8 773 963	1 156 429	-4 412 248	-150 696	34 984 616

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 412 248
årets förlust	-150 696
Totalt	-4 562 944
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-4 562 944
Totalt	-4 562 944

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	516 496	511 663
Övriga rörelseintäkter		39 943	1 418
Summa rörelseintäkter		556 439	513 081
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-517 204	-540 725
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 057	-182 240
Summa rörelsekostnader		-707 261	-722 965
Rörelseresultat		-150 822	-209 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126	8
Summa finansiella poster		126	8
Resultat efter finansiella poster		-150 696	-209 876
Årets resultat		-150 696	-209 876

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	4	31 028 028	31 210 268
Inventarier, verktyg och installationer	5	31 268	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 059 296	31 210 268
Summa anläggningstillgångar		31 059 296	31 210 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 737	2 014
Övriga fordringar		7 345	8 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 937	26 812
Summa kortfristiga fordringar		41 019	37 165
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 028 610	4 009 088
Summa kassa och bank		4 028 610	4 009 088
Summa omsättningstillgångar		4 069 629	4 046 253
SUMMA TILLGÅNGAR		35 128 925	35 256 521

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 617 168	29 617 168
Upplåtelseavgifter		8 773 963	8 773 963
Fond för yttre underhåll		1 156 429	1 005 829
Summa bundet eget kapital		39 547 560	39 396 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 412 248	-4 051 772
Årets resultat		-150 696	-209 876
Summa fritt eget kapital		-4 562 944	-4 261 648
Summa eget kapital		34 984 616	35 135 312
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 752	12 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 557	108 292
Summa kortfristiga skulder		144 309	121 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 128 925	35 256 521

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-150 696	-209 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	190 057	182 240
Betald skatt	994	952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	40 355	-26 684
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-4 723	-470
Förändring av kortfristiga fordringar	-126	-6 989
Förändring av leverantörsskulder	39 835	8 767
Förändring av kortfristiga skulder	-16 734	6 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 607	-18 649
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-39 085	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 085	0
Årets kassaflöde	19 522	-18 649
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 009 088	4 027 737
Likvida medel vid årets slut	4 028 610	4 009 088

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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.

Lån som löper med 3-månaders ränta, redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsförbättringar	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	511 260	511 260
Lokalhyror	400	0
Avgifter andrahandsuthyrning	4 836	403
Summa nettoomsättning	516 496	511 663

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, vatten & avlopp, bredband samt kabel-tv.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El	-198 922	-239 331
Kabel-Tv	-4 430	-3 998
Bredband	-56 320	-52 211
Vatten & avlopp	-38 012	-28 497
Lokaltillbehör	-879	-488
Sophämtning	-24 588	-18 458
Lokalvård	-45 495	-34 800
Reparation & underhåll lokaler	-4 375	-55 468
Reparation och underhåll hiss	-11 964	-13 470
Trädgård	0	-765

Snöröjning	-24 000	0
Övr förbrukningsinventarier	-3 737	0
Kontorsmaterial	0	-2 489
Postbefordran	-312	-553
Fastighetsförsäkring	-28 448	-24 803
Kostnader bevakning & jour	-7 211	-6 570
Båtens samfällighetsförening	-6 418	-8 558
Övriga förvaltningskostnader	-7 243	-1 727
Redovisningstjänster	-27 568	-21 743
Konsultarvoden	0	-500
Bankkostnader	-1 858	-1 992
Fastighetsavgift	-25 424	-24 304
Summa övriga externa kostnader	-517 204	-540 725

Not 4 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 301 174	33 301 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 301 174	33 301 174
Ingående avskrivningar	-2 090 906	-1 908 666
Årets avskrivningar	-182 240	-182 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 273 146	-2 090 906
Utgående redovisat värde	31 028 028	31 210 268
Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
Summa taxeringsvärden	50 200 000	50 200 000
Bokfört värde byggnad	15 950 799	16 133 039
Bokfört värde mark	15 077 229	15 077 229
Summa byggnad och mark	31 028 028	31 210 268

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	39 085	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 085	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-7 817	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 817	0
Utgående redovisat värde	31 268	0

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	7 000 000	7 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-3 500 000 kr av föreningens kapital placerades på räntebärande konton.

-Byte av kompressor och värmeväxlare i Bergvärmesystemet

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

STOCKHOLM, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sue Bee Yoon
Ordförande

Olivia Hoback

Magnus Knutas

Daniel Lindahl

Isabelle Scheer

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Blom
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Båten 10

Organisationsnummer 769608-5658

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båten 10.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker
att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båten 10 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulf Blom

Verifikat

Transaktion 09222115557517302071

Dokument

Årsredovisning Båten 10 2023

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2024-05-13 09:34:53 CEST (+0200) av Anders Uby (AU)

Färdigställt 2024-05-17 17:11:25 CEST (+0200)

Initierare

Anders Uby (AU)

Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB

Org. nr 556907-4163

anders.uby@efin.se

+46722531466

Signerare

Daniel Lindahl (DL)

daniel.lindahl@reitanconvenience.se

Signerade 2024-05-14 23:26:22 CEST (+0200)

Sue Bee Yoon (SBY)

yoonsuebee@gmail.com

Signerade 2024-05-13 10:48:52 CEST (+0200)

Olivia Hoback (OH)

kontakt@olivia.nu

Signerade 2024-05-13 10:18:33 CEST (+0200)

Magnus Knutas (MK)

magnus.knutas@op-scan.se

Signerade 2024-05-13 10:43:59 CEST (+0200)

Isabelle Scheer (IS)

isabelle.m.scheer@gmail.com

Signerade 2024-05-15 08:28:30 CEST (+0200)

Ulf Blom (UB)

ulf.blom@interbe.se

Signerade 2024-05-17 17:11:25 CEST (+0200)

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

