

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Båtsmannen

Org.nr. 714000-0253

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet Ösby 2:71 är bebyggd med 5 bostadshus på tillsammans 133 bostadslägenheter samt diverse lokaler i Gustavsberg, Värmdö.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kokskåp	6
1 rum och kök	24
2 rum och kök	55
3 rum och kök	48
	<hr/>
	133

Styrelse, revisorer och valberedning

Ledamöter i styrelsen har varit:

Ann-Kristin Lander, ordf
Kerstin Pettersson, vice ordf
Sonja Gatti
Therese Svengard
Therese Lindgren
Per Öhlund
Marita Goethe

Suppleanter i styrelsen har varit:

Birgit Lindblom
Roger Månsson

Revisor har varit:

Marcus Lexing, BDO Mälardalen

Revisorssuppleant har varit:

Natalie Gecse

Valberedning har varit

Malin Östling
Gunilla Härnberg

Styrelsen har under året haft 15 st protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har höjt avgifterna under året, med verkan från april 2019.

P-övervakning av våra tre vändplaner infördes i juni, vilket har haft önskad effekt. P-förbudet respekteras och eventuella p-böter tillfaller vår samarbetspartner.

Det har varit många fuktskadade badrum, beroende på dåligt underhåll av ytskikt och underliggande tätskikt vilket är lägenhetsinnehavarens ansvar. Kostnaderna för fuktskadorna i bjälklaget drabbar Bostadsrättsföreningen oavsett vad eller vem som orsakat skadan. Föreningens självriskkostnad är oftast ca 70 000 kronor/skada, som drabbar medlemmarna kollektivt. I sällsynta fall kan lägenhetsinnehavaren krävas på ersättning för oaktsamhet. Tätskikt och ytskikt betalas alltid av lägenhetsinnehavaren.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i tkr

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 059	4 862	4 750	4 701
Resultat efter finansiella poster	-608	-1 364	32	22
Soliditet (%)	93,16	92,90	17,3	16,2

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Båtsmannen

Org.nr. 714000-0253

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	515 000	106 000	441 000	76 012 041	-1 157 543
Förändring av uppskrivningsfond				-1 107 141	1 107 141
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-441 000		441 000
Årets resultat					<u>-607 931</u>
Belopp vid årets utgång	<u>515 000</u>	<u>106 000</u>	<u>0</u>	<u>74 904 900</u>	<u>-217 333</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	390 598
Årets resultat	<u>-607 931</u>
	-217 333

Förslag till disposition:

Avsättning till reparationsfond	282 000
Balanseras i ny räkning	<u>-499 333</u>
	-217 333

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

W

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 059 314	4 862 236
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 059 314	4 862 236
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 634 209	-5 250 810
Övriga externa kostnader	4	-268 785	-242 476
Personalkostnader	5	-380 182	-458 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 272 339	-165 198
Summa rörelsekostnader		-5 555 515	-6 117 431
Rörelseresultat		-496 201	-1 255 195
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 730	-108 813
Summa finansiella poster		-111 730	-108 813
Årets resultat		-607 931	-1 364 008

i

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

79 535 061

80 800 000

Inventarier, verktyg och installationer

7

0

7 400

Summa materiella anläggningstillgångar

79 535 061

80 807 400

Summa anläggningstillgångar

79 535 061

80 807 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

0

4 476

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 045

0

Summa kortfristiga fordringar

75 045

4 476

Kassa och bank

Kassa och bank

1 227 050

899 108

Summa kassa och bank

1 227 050

899 108

Summa omsättningstillgångar

1 302 095

903 584

SUMMA TILLGÅNGAR

80 837 156

81 710 984

✓

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Medlemsinsatser		515 000	515 000
Uppskrivningsfond	8	74 904 900	76 012 041
Reservfond		106 000	106 000
Fond för yttre underhåll		0	441 000
Summa bundet eget kapital		75 525 900	77 074 041

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		390 598	206 464
Årets resultat		-607 931	-1 364 008
Summa fritt eget kapital		-217 333	-1 157 544

Summa eget kapital

75 308 567 75 916 497

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 635 900	4 896 780
Summa långfristiga skulder		4 635 900	4 896 780

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		260 880	260 880
Leverantörsskulder		168 671	196 848
Skatteskulder		8 406	0
Övriga skulder		68 751	77 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		385 981	362 166
Summa kortfristiga skulder		892 689	897 707

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

80 837 156 81 710 984

v

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5
Balkongräcken	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Månadsavgifter	4 856 367	4 665 820
Parkeringsplatser	121 675	121 925
Lokaluthyrning	7 764	5 583
Tvättavgifter	15 928	21 816
Överlåtelseavgifter	53 930	43 491
Övriga intäkter	3 650	3 601
	<u>5 059 314</u>	<u>4 862 236</u>

Not 3 Fastighetskostnader	2019	2018
Uppvärmning	891 204	912 627
Vatten	465 390	578 447
Elektricitet	144 462	154 902
Kabel-TV	178 583	198 614
Bredband	146 815	162 690
Renhållning och sotning	265 437	245 291
Trapphusstädning	211 407	190 500
Fastighetsförsäkring	282 482	265 743
Fastighetsavgift	186 067	174 895
	<u>2 771 847</u>	<u>2 883 709</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Inre och yttre underhåll	821 190	2 345 777
Förbrukningsmaterial och -inventarier	41 172	21 325
	<u>862 362</u>	<u>2 367 102</u>
	<u>3 634 209</u>	<u>5 250 810</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2019	2018
Kontorskostnader	43 164	40 528
Gåvor	3 754	540
Revisionsarvode externrevisor	21 027	18 750
Redovisningstjänster	168 438	166 531
Övrigt	32 402	16 127
	<u>268 785</u>	<u>242 476</u>

v

NOTER

Not 5	Personal	2019	2018
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvode	279 000	273 000
	Fastighetsskötare	29 800	93 825
	Revisorssuppleant	4 000	4 000
	Övriga ersättningar	15 125	15 125
	Sociala kostnader	52 257	68 092
	Summa	380 182	454 042

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

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 953 017	11 953 017
	Utgående anskaffningsvärden	11 953 017	11 953 017
	Ingående avskrivningar	-6 340 058	-6 182 260
	Årets avskrivningar	-157 798	-157 798
	Utgående avskrivningar	-6 497 856	-6 340 058
	Ingående uppskrivningar	76 012 041	0
	Årets uppskrivningar	0	76 012 041
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 107 141	0
	Utgående uppskrivningar	74 904 900	76 012 041
	Ingående nedskrivningar	-825 000	-825 000
	Utgående nedskrivningar	-825 000	-825 000
	Redovisat värde	79 535 061	80 800 000
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Byggnader och mark	94 000 000	80 800 000
		94 000 000	80 800 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 000	37 000
	Utgående anskaffningsvärden	37 000	37 000
	Ingående avskrivningar	-29 600	-22 200
	Årets avskrivningar	-7 400	-7 400
	Utgående avskrivningar	-37 000	-29 600
	Redovisat värde	0	7 400

Not 8	Uppskrivningsfond	2019-12-31	2018-12-31
	Belopp vid årets ingång	76 012 041	0
	Årets uppskrivning	0	76 012 041
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-1 107 141	0
	Belopp vid årets utgång	74 904 900	76 012 041

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 043 520	1 043 520
	Förfaller senare än 5 år	3 592 380	3 853 260
		4 635 900	4 896 780

NOTER

Övriga noter

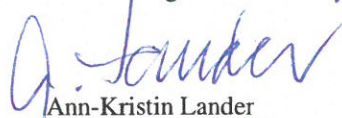
Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 266 400	6 266 400

Not 11 Definition av nyckeltal

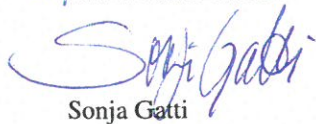
Soliditet

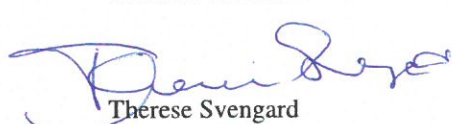
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Gustavsberg 2020-03-17

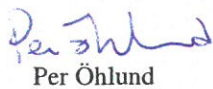

Ann-Kristin Lander

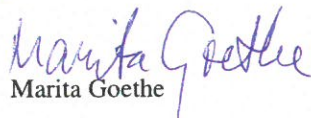

Kerstin Pettersson


Sonja Gatti


Therese Svengard

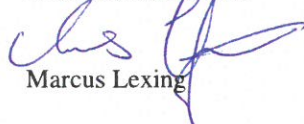

Therese Lindgren


Per Öhlund


Marita Goethe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2020

BDO Mälardalen AB


Marcus Lexing

