

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Båten 10**

769608-5682

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 6.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 7.....	BALANSRÄKNING
Sidan 9.....	NOTER
Sidan 11.....	UNDERSKRIFTER

## 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). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen äger fastigheten.

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

Total boyta uppgår till 1 096 kvm, varav bostadsrättsytan är 1003 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

15 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

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. Arkitekturritningar lämnades in till Stadsbyggnadskontoret och bygglov beviljades. Kontakt inleddes med olika projektörer.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2016: Renspolning av samtliga stickledningarna 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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ordinarie stämma hölls 2019-05-28.

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Peter Almström	Ordförande
Staffan Viklund	Ordinarie ledamot
Daniel Lindahl	Ordinarie ledamot
Olivia Hoback	Ordinarie ledamot
Petra Swärdh	Ordinarie ledamot

Till revisor valdes Joakim Knagge.

Under året har en ny elservis anslutits till fastigheten och ett utbyte av varmvattenberedare har gjorts.

En fiberanslutning till Stockholms stadsnät av samtliga lägenheter och samlingslokal har genomförts.

## MEDLEMSFRÅGOR

Ingen lägenhet har under året överlåtits.

Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 23 medlemmar och vid årets slut till 23 medlemmar.

## FLERÅRSÖVERSIKT

(tkr)	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	683	632	642	637
Resultat efter finansiella poster	-212	-2 203	145	186
Soliditet %	86	87	85	85
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	583	583	583	583
Belåning kr/kvm bostadsrättsyta	4 146	4 146	4 667	4 667

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 187 268	3 083 863	548 275	-661 250	-2 203 774	27 954 382
Reservering fond för yttre underhåll			75 954	-75 954		
Balanseras i ny räkning				-2 203 774	2 203 774	
Årets resultat					-211 521	-211 521
Belopp vid årets utgång	27 187 268	3 083 863	624 229	-2 940 978	-211 521	27 742 861

### RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 940 978
Årets resultat	-211 521
Totalt	-3 152 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fond för yttre underhåll	127 200
Balanseras i ny räkning	-3 279 699
Totalt	-3 152 499

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

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	682 956	632 032
Övriga intäkter		3 922	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>686 878</b>	<b>632 032</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-587 877	-2 591 737
Övriga externa kostnader	Not 3	-86 772	-77 920
Avskrivningar	Not 4	-182 240	-138 459
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-856 889</b>	<b>-2 808 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-170 011</b>	<b>-2 176 084</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande poster	Not 5	-41 510	-27 690
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-41 510</b>	<b>-27 690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-211 521</b>	<b>-2 203 774</b>
<b>Årets Resultat</b>		<b>-211 521</b>	<b>-2 203 774</b>

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 6	31 756 988	31 661 631
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 756 988</b>	<b>31 661 631</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>31 756 988</b>	<b>31 661 631</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran		3 181	3 181
Övriga fordringar		5 744	2 382
Avgifter och hyror		113 516	8 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	15 507	13 540
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>137 948</b>	<b>27 371</b>
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank	Not 8	227 490	498 502
<b>Summa Kassa och Bank</b>		<b>227 490</b>	<b>498 502</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>365 438</b>	<b>525 873</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>32 122 426</b>	<b>32 187 504</b>

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Medlemsinsatser	27 187 268	27 187 268
Upplåtelseavgifter	3 083 863	3 083 863
Fond för yttre underhåll	624 229	548 275
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>30 895 360</b>	<b>30 819 406</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Balanserat resultat	-2 940 978	-661 250
Årets resultat	-211 521	-2 203 774
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 152 499</b>	<b>-2 865 024</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>27 742 861</b>	<b>27 954 382</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 4 158 000	4 158 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 158 000</b>	<b>4 158 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Leverantörsskulder	9 422	14 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10 212 143	60 507
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>221 565</b>	<b>75 122</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>32 122 426</b>	<b>32 187 504</b>



## NOTER

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Tillgångarna skrivs av linjärt.

Följande avskrivningstakt tillämpas:

Byggnad: 1 %

Fastighetsförbättringar: 1 %

Inventarier och verktyg: 20 %

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

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Avgifter bostäder	585 096	534 181
Hyror bostäder	96 000	91 272
Pantsättningsavgifter	1 860	3 165
Överlåtelseavgifter	0	3 414
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>682 956</b>	<b>632 032</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Ei	-147 494	-85 740
Kabel-Tv	-3 818	-3 733
Bredband	-47 984	-6 504
Vatten & avlopp	-24 450	-24 013
Lokaltillbehör	-3 676	-8 037
Sophämtning	-12 254	-23 753
Lokalvård	-33 640	-16 600
Reparationer och underhåll fastighet	-32 881	-42 577
Reparationer och underhåll hiss	-6 570	-6 410
Trädgård	-760	-11 891
Snöröjning	-16 850	0
Reparation och underhåll bostäder	0	-44 216
Planerat underhåll	-257 500	-2 318 263
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>587 877</b>	<b>-2 591 737</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Båtens Samfällighet	-8 558	-8 412
Porto	-313	0
It-tjänster	-367	-517
Bevakning & Jour	-5 745	-5 475
Fastighetsförsäkring	-22 108	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-5 994	-313
Redovisningstjänster	-21 240	-21 240
Bankkostnader	-1 989	-1 873
Fastighetsavgift	-19 278	-18 410
Fastighetsskatt	-1 180	1 180
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-86 772</b>	<b>-77 920</b>

## NOTER

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 4</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	-182 240	-138 459
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-182 240</b>	<b>-138 459</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Räntekostnader och liknande poster</b>		
Lån Swedbank	-41 510	-27 690
<b>Summa räntekostnader och liknande poster</b>	<b>-41 510</b>	<b>-27 690</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Fastighet</b>		
Taxeringsvärde byggnader	12 400 000	8 118 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	17 200 000
<b>Summa Fastighet</b>	<b>42 400 000</b>	<b>25 318 000</b>
<i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i>	<i>17 946 348</i>	<i>14 036 972</i>
<i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>	<i>15 077 229</i>	<i>15 077 229</i>
<i>Värde nyanskaffningar</i>	<i>277 597</i>	<i>3 909 376</i>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>33 301 174</i>	<i>33 023 577</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-1 361 946</i>	<i>-1 223 487</i>
<i>Årets avskrivningar</i>	<i>-182 240</i>	<i>-138 459</i>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-1 544 186</i>	<i>-1 361 946</i>
<b>Bokfört värde</b>	<b>31 756 988</b>	<b>31 661 631</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsförsäkring	5 631	5 215
Övriga förutbetalda kostnader	- 876	8 325
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>15 507</b>	<b>13 540</b>
<b>Not 8</b>		
<b>Kassa och bank</b>		
Handkassa	2 800	2 800
Affärskonto	224 690	495 702
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>227 490</b>	<b>498 502</b>
<b>Not 9</b>		
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Swedbank, 3-månaders	2 079 000	2 079 000
Swedbank, 3-månaders	2 079 000	2 079 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 158 000</b>	<b>4 158 000</b>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Not 10</b>		
<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Månadsavgifter / Hyror	170 274	56 758
Räntekostnader	7 532	0
Övriga upplupna kostnader	34 337	3 749
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>212 143</b>	<b>60 507</b>

## NOTER

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

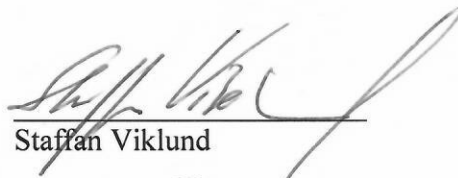
Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

## UNDERSKRIFTER

STOCKHOLM 2019-04 - 07



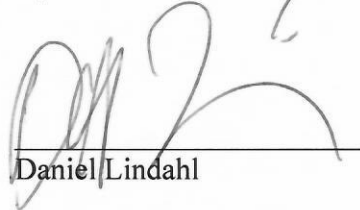
Peter Almström



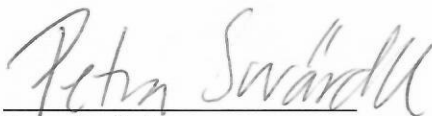
Staffan Viklund



Olivia Hoback



Daniel Lindahl



Petra Swärdh

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2020-04 - 26



Joakim Knägge

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båten 10

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Båten 10 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

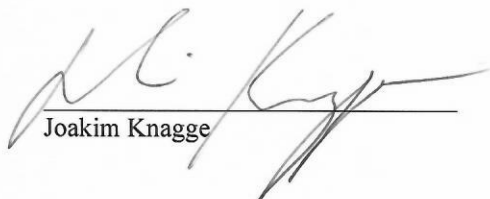
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

STOCKHOLM den 26 /4 -2020

  
Joakim Knagge