

Årsredovisning 2018

BRF BÅTSMANNEN STÖRRE 22 716443-9148

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Handwritten signatures and initials:
CBW
JK
JK
JK
JK

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-05-28.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 2 191 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Jasmine Marky	Ordförande
Lina Areblad	Suppleant
Lova Bergman	Suppleant
Håkan Klementsson	Ordinarie
Paola Di Luca	Ordinarie
Christian Bengtsson	Ordinarie
Birgitta Krutrök	Ordinarie
Johan Drejer	Kassör

Valberedning

Anders Fernberg.

Revisorer

David Walman, Rävissor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018 Inga större historiska underhåll har utförts under året. Mindre reparationer och underhåll som tex reparation av hissen samt porten har utförts.

Planerade underhåll

Vår 2019 Mindre reparationer av tak på gatuhus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 85tkr.

○ Föreningen har under året investerat i nya trädgårdsmöbler för att höja trivseln på gården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 120	1 120	1 120	1 118
Resultat efter fin. poster	-33	-5	-451	193
Soliditet, %	32	33	32	41
Yttre fond	252	414	359	307
Taxeringsvärde	43 284	43 284	43 284	36 664
Bostadsyta, kvm	2 191	2 191	2 191	2 191
○ Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	480	480	480	479
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 478	6 517	6 407	4 331
Genomsnittlig skuldränta, %	0,86	1,00	0,97	1,17
○ Belåningsgrad, %	67,97	67,96	68,08	60,16

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

[Handwritten signatures and initials]
CB

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	140	-	-	140
Upplåtelseavgifter	8 259	-	-	8 259
Fond, yttre underhåll	414	-	-162	252
Direkt kapitaltillskott	721	-	-	721
Balanserat resultat	-2 526	-5	162	-2 369
Årets resultat	-5	5	-33	-33
Eget kapital	7 003	0	-33	6 970

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 369
Årets resultat	-33
Totalt	-2 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	55
Balanseras i ny räkning	-2 456
	-2 402

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

[Handwritten signatures and initials]
RO CB

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 120	1 120
Rörelseintäkter		0	-0
Summa rörelseintäkter		1 120	1 120
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-741	-701
Övriga externa kostnader	7	-108	-76
Personalkostnader	8	-76	-76
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130	-131
Summa rörelsekostnader		-1 055	-984
Rörelseresultat		65	136
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-106	-148
Summa finansiella poster		-98	-140
Resultat efter finansiella poster		-33	-5
Årets resultat		-33	-5

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] w
 [Signature] m
 [Signature] CB

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	20 882	21 010
Maskiner och inventarier	11	25	27
Summa materiella anläggningstillgångar		20 907	21 037
Summa anläggningstillgångar		20 907	21 037
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	19
Övriga fordringar	12	31	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37	37
Summa kortfristiga fordringar		79	139
Kassa och bank			
Kassa och bank		490	369
Summa kassa och bank		490	369
Summa omsättningstillgångar		570	508
Summa tillgångar		21 477	21 545

W
 CB
 RE

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 120	9 120
Fond för yttre underhåll		252	414
Summa bundet eget kapital		9 372	9 534
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 369	-2 526
Årets resultat		-33	-5
Summa fritt eget kapital		-2 402	-2 531
Summa eget kapital		6 970	7 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	14 083	14 168
Summa långfristiga skulder		14 083	14 168
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		110	110
Leverantörsskulder		121	94
Skatteskulder		7	16
Övriga kortfristiga skulder		35	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	151	154
Summa kortfristiga skulder		424	375
Summa eget kapital och skulder		21 477	21 545

[Handwritten signatures and initials]
CB

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen Större 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,65 %
Fastighetsförbättringar	0,65 %
Maskiner och inventarier	5 %

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	1 052	1 052
Årsavgifter, lokaler	68	68
Summa	1 120	1 120

[Handwritten signatures and initials]
Re CB

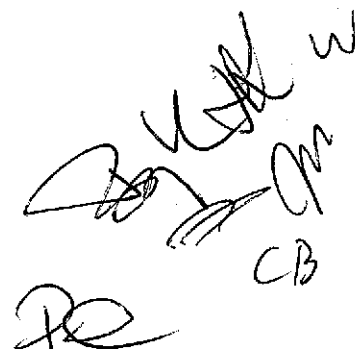
Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	16	17
Fastighetsskötsel	27	0
Städning	84	15
Trädgårdsarbete	-4	7
Övrigt	3	20
Summa	126	59

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	59	84
Summa	59	84

Not 5, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	35	30
Sophämtning	27	33
Uppvärmning	317	300
Vatten	26	25
Summa	404	389

Not 6, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	42	41
Fastighetsskatt	76	75
Kabel-TV	36	36
Självrisker	0	17
Summa	154	170

Not 7, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	25	0
Juridiska kostnader	3	2
Kameral förvaltning	39	38
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	32	27
Summa	108	76

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top, a signature with 'w' next to it, and initials 'CB' and 'RE' at the bottom.

Not 8, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	18	18
Styrelsearvoden	57	57
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	76	76

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	123	148
Övriga räntekostnader	-16	0
Summa	106	148

Not 10, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 345	21 827
Årets inköp	0	518
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 345	22 345
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 335	-1 206
Årets avskrivning	-128	-129
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 463	-1 335
Utgående restvärde enligt plan	20 882	21 010
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 342</i>	<i>2 342</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 167	18 167
Taxeringsvärde mark	25 117	25 117
Summa	43 284	43 284

Not 11, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	84	84
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84	84
Ingående ackumulerad avskrivning	-57	-55
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-59	-57
Utgående restvärde enligt plan	25	27

Handwritten signatures and initials:
 PO
 CB
 W

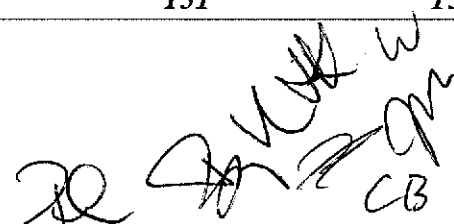
Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	10	62
Övriga fordringar	21	21
Summa	31	83

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	18	18
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	9	9
Räntor	0	1
Summa	37	37

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
SEB	2019-06-28	0,60 %	1 400	1 400
SEB	2019-06-28	0,60 %	443	453
SEB	2019-06-28	0,60 %	94	94
SEB	2019-06-28	0,60 %	1 600	1 600
SEB	2019-06-28	0,60 %	1 000	1 000
SEB	2019-06-28	0,60 %	1 200	1 200
SEB	2019-06-28	0,60 %	250	250
SEB	2019-05-28	1,41 %	1 469	1 469
SEB	2019-06-28	0,60 %	1 203	1 203
SEB	2019-06-28	0,60 %	500	500
SEB	2019-06-28	0,60 %	1 900	1 900
SEB	2019-08-28	0,60 %	2 220	2 280
SEB	2019-12-28	1,59 %	565	580
SEB	2019-06-26	0,60 %	350	350
Summa			14 193	14 278

Varav amorteras inom 12 månader 110

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	93	93
Uppvärmning	43	45
Utgiftsräntor	4	5
Summa	151	154

Handwritten signatures and initials:


Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 410	14 410
Summa	14 410	14 410

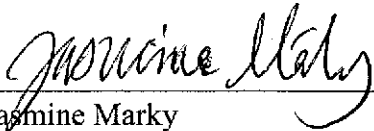
Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

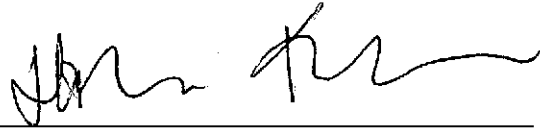
Underskrifter

Stockholm, 2019 - 05 - 20

Ort och datum



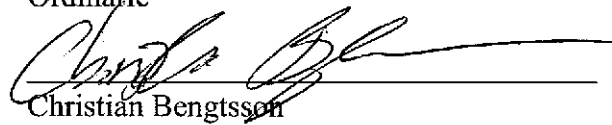
Jasmine Marky
Ordförande



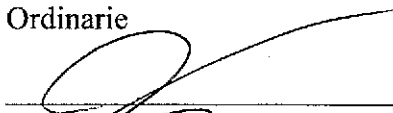
Håkan Klementsson
Ordinarie



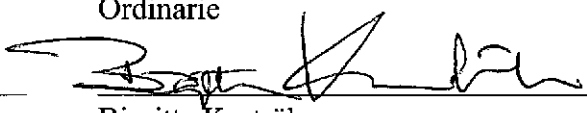
Paola Di Luca
Ordinarie



Christian Bengtsson
Ordinarie

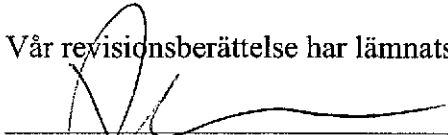


Johan Drejer
Kassör



Birgitta Krutrök
Ordinarie

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 05 - 22


Rävisor AB
David Walman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 22
Organisationsnummer 716443-9148**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 22 för år 2018.

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

W

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 22 för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

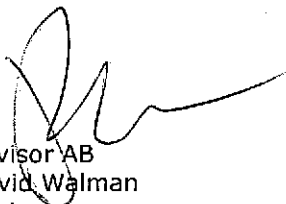
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2019-05-22



Rävisor AB
David Walman
Revisor