

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Båten**

733600-0356

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Båten i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31, föreningens 58:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

### VERKSAMHETEN

#### Styrelse

Magnus Nilsson	ordförande
Sylvia Thörnell	vice ordförande
Christina Andreasson	sekreterare
Lars Gunnar Gustafsson	ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Rita Ahlstedt  
Lena Isaksson

#### Revisor

Bengt Kristiansson

#### Revisorssuppleant

Ulla Gottfridsson

#### Valberedning

Ann-Marie Fredlund och Bert Karlsson

#### Förvaltning och anställda

Lars Gunnar Gustafsson har varit vice värd och svarat för beställning av varor och tjänster. MTI AB /Daniel Johansson har svarat för yttre och inre skötsel av fastigheten enligt avtal. LRF Konsult AB Bostadsförvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2019. Styrelsen har hållit 5 st protokollförda sammanträden under året.

Traditionsenligt arrangerades föreningens sommarfest för medlemmarna i juni, och i december inbjöds till julfest i samlingslokalen Jollen.

#### Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Durken nr 14 med adress Cederflychtsgatan 12 och Hallströmshuset 40, Västervik, där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1962 och innehållande 28 st bostadsrättslägenheter.

I fastigheten finns en källarlokal vilken disponeras av Brf Båten som samlingslokal och övernattningsrum. Medlemmarna har möjlighet att hyra lokalen.

En mindre källarlokal är uthyrd till en medlem.



14 st bilplatser på gården är uthyrda till medlemmar i föreningen.

Lägenhetsfördelning: 6 st 3 rum+kök, 14 st 2 rum+kök, 7 st 1 rum+kök, 1 st 1 rum+kokvrå

Bostadsyta: 1 571,4 kvm Lokal: 63,4 kvm Tomtyta: 1 667 kvm

#### **Medlemsantal**

Antal medlemmar vid årets början:	32
Antal medlemmar vid årets slut:	33

Sex lägenhetsöverlåtelser har genomförts under året.

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2018 med 20 kr/kvm och år. Det innebär en genomsnittlig avgift på 680 kr/kvm lägenhetsyta och år, inkl. värmekostnad med 104 kr.

**Fastighetsförsäkringen**, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

#### **Utfört underhåll**

2000	Stambyte samt renovering badrum
2014	Fönsterrenovering
2014	Nya balkonger
2014	Åtgärd ventilation
2014	Dränering runt fastigheten
2015	Byte av värmeväxlare
2017	Installation fiber
2019	Underhåll av tak

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Underhåll**

Underhåll av tak och vindskivor har utförts under året till en kostnad av 129.861 kr. Styrelsen föreslår att underhållsfonden utnyttjas för åtgärderna.

Radonmätning har utförts i fastigheten och resultaten ligger under rekommenderade gränsvärden.

##### **Övrigt**

Tre av föreningens lån har villkorsändrats under året och styrelsen valde 5 års bindningstid för samtliga:

Stadshypotek lån 34757, ny ränta 1,34% (tidigare 5,06% i 8 år)

Tjustbygdens Sparbank lån 6558233323, ny ränta 1,46% (tidigare 2,68% i 5 år)

Tjustbygdens Sparbank lån 6952317516, ny ränta 0,93% (tidigare 1,89% i 5 år)

Föreningens stadgar har uppdaterats på grund av ändringar i lagen om ekonomiska föreningar. Beslut om ändring av stadgarna togs vid de ordinarie föreningsstämmorna 2018 och 2019. De nya stadgarna är registrerade av Bolagsverket den 11 okt 2019.



<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 136	1 118	1 082	1 062	1 066
Värmeförbrukning MWh	217	230	247	250	237
Värmekostnad	170	185	185	196	194
Resultat efter finansiella poster	22	131	123	118	-180
Total låneskuld	5 285	5 438	5 593	5 747	5 902
Låneskuld kr/kvm	3 363	3 461	3 560	3 658	3 757
Soliditet (%)	16	15	13	12	10

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	550 774
årets vinst	22 343

**573 117**

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	20 139
i ny räkning överföres	552 978

**573 117**

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	351 036
Uttag ur fond	-129 861
Överföring till fond	150 000
Utgående behållning	371 175

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 135 766	1 117 995
		<b>1 135 766</b>	<b>1 117 995</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och driftskostnader	2	-737 006	-580 830
Övriga externa kostnader	3	-90 803	-84 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 856	-180 856
		<b>-1 008 665</b>	<b>-846 373</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>127 101</b>	<b>271 622</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-104 758	-140 285
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 343</b>	<b>131 337</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>22 343</b>	<b>131 337</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	5 984 002	6 152 958
Installationer	6	90 242	102 142
		<b>6 074 244</b>	<b>6 255 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 074 244</b>	<b>6 255 100</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		19 323	0
Övriga fordringar	7	9 090	3 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	30 912	26 631
		<b>59 325</b>	<b>30 139</b>
<b>Kassa och bank</b>	9	528 578	496 781
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>587 903</b>	<b>526 920</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 662 147</b>	<b>6 782 020</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		145 000	145 000
Fond för yttre underhåll		351 036	251 036
		<b>496 036</b>	<b>396 036</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		550 774	519 436
Årets resultat		22 343	131 337
		<b>573 117</b>	<b>650 773</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 069 153</b>	<b>1 046 809</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 132 346	5 284 062
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	152 252	154 396
Leverantörsskulder		60 810	49 061
Aktuella skatteskulder		8 690	0
Medlemmarnas rep.fond	12	159 765	149 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	79 131	98 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>460 648</b>	<b>451 149</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 662 147</b>	<b>6 782 020</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
	14		
<i><b>För egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		6 150 000	6 150 000
		<b>6 150 000</b>	<b>6 150 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningstider

Byggnad 50 år  
Installationer 10 år

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Beskattning

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 39 919 kr.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 069 024	1 069 024
Överföring till inre fond	-18 852	-18 852
Hysesintäkter lokaler	8 660	6 360
Hysesintäkter p-platser	6 720	6 720
Elavgifter	57 342	46 029
Övriga intäkter	12 872	8 714
	<b>1 135 766</b>	<b>1 117 995</b>



## Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	85 784	85 784
Yttre skötsel vinter	6 157	9 994
Yttre skötsel sommar	2 854	3 256
Underhåll av tak	129 861	0
Radonmätning	5 600	0
Reparationer och underhåll	3 252	13 605
Förbrukningsmaterial	3 932	5 382
EI	88 172	72 869
Fjärrvärme	169 614	184 659
Vattenavgifter	50 451	42 064
Renhållning	32 212	32 213
Försäkringar	26 176	23 016
Fastighetsskatt	38 642	28 529
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	55 189	45 466
Extra ersättning för nedlagt arbete inkl soc avgifter	29 680	28 839
Övriga kostnader	9 430	5 154
	<b>737 006</b>	<b>580 830</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	80 067	70 953
Revisionsarvode	1 375	9 484
Övriga kostnader	9 361	4 250
	<b>90 803</b>	<b>84 687</b>

## Not 4 Räntekostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Räntekostnader för låneskulder	104 758	140 285
	<b>104 758</b>	<b>140 285</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 867 817	8 867 817
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 867 817</b>	<b>8 867 817</b>
Ingående avskrivningar	-2 714 859	-2 545 903
Årets avskrivningar	-168 956	-168 956
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 883 815</b>	<b>-2 714 859</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 984 002</b>	<b>6 152 958</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 357 000	7 130 000
Taxeringsvärden mark	3 008 000	1 997 000
	<b>12 365 000</b>	<b>9 127 000</b>

### Not 6 Installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 000	119 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 000</b>	<b>119 000</b>
Ingående avskrivningar	-16 858	-4 958
Årets avskrivningar	-11 900	-11 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 758</b>	<b>-16 858</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 242</b>	<b>102 142</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	138	138
Skattefordringar	0	1 423
Övriga fordringar	8 952	1 947
	<b>9 090</b>	<b>3 508</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	27 728	26 176
Övriga upplupna intäkter	3 184	455
	<b>30 912</b>	<b>26 631</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	528 578	496 781
	<b>528 578</b>	<b>496 781</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	145 000	251 036	519 437	131 337	<b>1 046 810</b>
Disposition av föregående års resultat:		100 000	31 337	-131 337	<b>0</b>
Årets resultat				22 343	<b>22 343</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>145 000</b>	<b>351 036</b>	<b>550 774</b>	<b>22 343</b>	<b>1 069 153</b>

### Not 11 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta%:	Amort 2019:	Konvertering:
Stadshypotek 34757	559 779	1,34%	12 860	2024-09-01
Swedbank 2654195391	330 661	2,00%	24 000	2023-01-25
Tjustb. Sparbank -3323	2 136 000	1,46%	48 000	2024-04-01
Tjustb. Sparbank -7516	2 124 000	0,93%	48 000	2024-10-01
Tjustb. Sparbank -4761	134 158	1,45%	21 000	2020-04-01

Summa: 5 284 598 kr 153 860 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 4 523 338 kr

### Not 12 Medlemmarnas reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	149 408	139 496
Uttag under året	-8 495	-8 940
Årets överföring	18 852	18 852
	<b>159 765</b>	<b>149 408</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 849	8 335
Övr upplupna kostnader	6 331	18 200
Förutbetalda avgifter och hyror	65 951	71 749
	<b>79 131</b>	<b>98 284</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	6 150 000	6 150 000
	<b>6 150 000</b>	<b>6 150 000</b>

Västervik den 4 mars 2020




Magnus Nilsson



Christina Andreasson



Lars Gunnar Gustafsson



Lena Isaksson  
ersättare för Sylvia Thörnell

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-02-15



Bengt Kristiansson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Båten  
Org.nr 733600-0356

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båten för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

### **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**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Båten för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

**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 lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

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

Västervik

2020-03-15



Bengt Kristiansson  
Revisor