

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtklubben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2070.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtklubbens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 16 procent. Samfälligheten förvaltar den gemensamma innergården.

Föreningen är medlem i samfälligheten Sjästadens Östra Sopsugsamfällighet, som förvaltar den gemensamma sopsugsanläggningen. Föreningens andel är 2,95%.

Styrelsen

Anders Dahl	Ordförande
Annica Hogler	Ledamot
Arash Mokhtari	Ledamot
Markku Onnela	Ledamot
Ann Stending	Ledamot
Mats Svensson	Ledamot

Anne Ledung	Suppleant
Anders Similä	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Slättås

Ordinarie Extern

J A Revision KB

Valberedning

Kenneth Grönlund

Eva Söderberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

Extra föreningsstämma hölls 2022-05-31. Extra stämma med anledning av uppdatering av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtklubben 5	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 2 flerbostadshus.

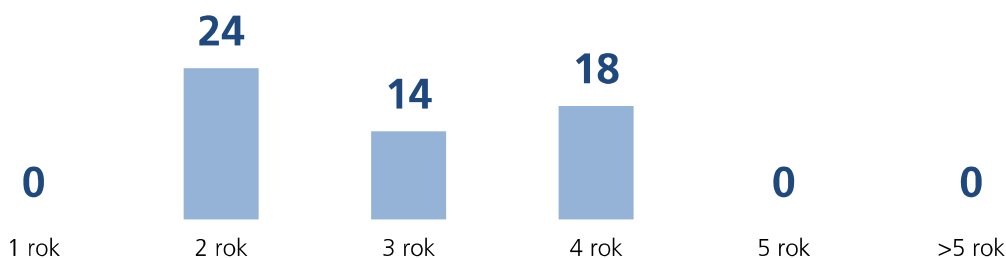
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 026 m², varav 4 446 m² utgör boyta och 580 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Garage med 28 p-platser

Yta

580 m²

Löptid

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad, dels på grund av att den överskottsel som bildas via solcellerna säljs tillbaka till elleverantören och dels på grund av att elen via laddstolparna debiteras medlemmarna efter faktisk förbrukning.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte till porttelefonisystem	2022
Installation 11 laddstolpar	2022
Byte av varmvattentankarna	2021
Installation av solceller	2021
Stamspolning	2021
Upprustning av garaget och miljörummet	2020
Fasadbesiktning	2019
Upprustning av trapphusen och entréerna	2019
Byte till LED-lampor	2019
OVK	2017
Installation 6 laddstolpar	2017

Planerat underhåll	År
Energideklaration	2023
Rensning ventilationskanaler	2023
Spolning dagvattenledningar	2023
OVK-besiktning	2023
Målning balkonger undersida	2024
Omfogning rörelsefog fasad	2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Jensen Drift och Underhåll AB
Fastighetsskötsel	Jensen Drift och Underhåll AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Garagekö	SBC
Städning	KPN Service AB
Taksiktning	Jensen Drift och Underhåll AB
Fiberleverantör	Open Universe
El	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss service	Kone
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Remondis Sweden AB
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdstjänst
Entrémattor	CWS Boco
Snöskottning	Stockholms Trädgårdstjänst
Service värmepump	ETK-service AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 38 % kvinnor och 62 % män.

Övrig information

Föreningen är medlem i Sjöstadsföreningen Hammarby Sjöstad, som är en ideell förening för bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad, med syfte att tillvarata de boendes intressen i Sjöstaden.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. De lite större arbeten som har genomförts, dels installation av ytterligare elva laddstolpar i garaget, dels byte av inpasseringssystem till porttelefoni, har kunnat genomföras utan upptagande av nya lån. För installationen av laddstolparna har också beviljats statligt bidrag.

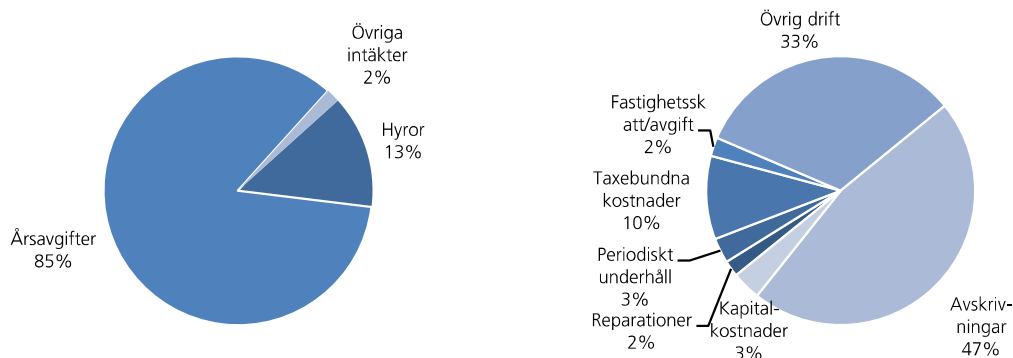
Under 2023 har föreningen budgeterat för både högre räntekostnader och högre driftkostnader, framför allt när det gäller el, men även värme, vatten och övriga driftkostnader kommer att öka, med anledning av ett högre prisläge generellt i samhället. För att täcka de budgeterade kostnadsökningarna, beslutade styrelsen i slutet av året att för första gången höja avgifterna från och med 2023. Styrelsen kommer att följa utvecklingen noga under det kommande verksamhetsåret, för att fånga upp om ytterligare justeringar krävs.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 504 760	3 045 494
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 704 545	3 732 135
Finansiella intäkter	117	80
Minskning kortfristiga fordringar	57 114	0
Ökning av kortfristiga skulder	31 708	0
	3 793 484	3 732 215
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 822 451	2 958 042
Finansiella kostnader	196 167	195 394
Ökning av materiella anläggningstillgångar	163 589	52 361
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 456
Minskning av kortfristiga skulder	0	65 695
	3 182 207	3 272 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 116 037	3 504 760
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	611 277	459 267

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har även detta år kunnat förvalta och utveckla vår fastighet enligt plan. Efter ett par års pandemi var det extra glädjande att vi kunde genomföra städdagen. Kändes efterlängtat då uppslutningen var större än tidigare, vilket var extra kul. Året avslutades med ett uppskattat glöggmingel.

Två större planerade åtgärder har genomförts. Dels uppgradering av inpasseringssystemet som bidragit till en förhöjd säkerhet samt investering i 11 nya laddboxar. Totalt har vi nu 17 laddboxar i garaget varav 6 redan är utnyttjade som en följd av att fler inskaffar el- eller hybridbilar.

Häcken utmed Pollargatan drabbades dessvärre av skadeinsekter. Vår nya trädgårdsskötselentreprenör har vidtagit åtgärder som förhoppningsvis löser problemet.

Frågan upptagen in Årsredovisningen 2021 om vem som är kostnadsansvarig för sopsuganläggningen, har styrelsen haft fortsatt kontinuerlig bevakning av under året. Stockholms stad tycks närma sig en hantering av frågan, men inga beslut är fattade än. Styrelsen fortsätter bevaka ärendet. Ett trettiotal fastigheter i Henriksdalshamnen är anslutna till anläggningen och föreningen Östra Sjöstadens Sopsuganläggning förvaltar anläggningen. Se även Eventualförpliktelser under Noter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	706	706	706
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 455	6 455	6 455	6 455
Elkostnad/m ² totalyta	41	31	38	45
Värmekostnad/m ² totalyta	49	45	43	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	17	17	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	39	54	57
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 946	-2 040	-2 032	-2 380
Nettoomsättning (tkr)	3 694	3 658	3 648	3 642

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 446 m² bostäder och 580 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	135 000 000	0	0	135 000 000
Upplåtelseavgifter	93 570 000	0	0	93 570 000
Fond för yttre underhåll	677 408	200 000	-359 626	837 034
S:a bundet eget kapital	229 247 408	200 000	-359 626	229 407 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 822 963	-200 000	-1 679 904	-13 943 058
Årets resultat	-1 946 131	-1 946 131	2 039 530	-2 039 530
S:a fritt eget kapital	-17 769 094	-2 146 131	359 626	-15 982 589
S:a eget kapital	211 478 314	-1 946 131	0	213 424 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 946 131
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 622 962
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-17 769 093

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

173 250
-17 595 843

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 693 625	3 658 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 920	73 974
Summa rörelseintäkter		3 704 545	3 732 135
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 541 221	-2 657 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 697	-215 966
Personalkostnader	Not 6	-85 534	-84 216
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 632 175	-2 618 309
Summa rörelsekostnader		-5 454 626	-5 576 351
RÖRELSERESULTAT		-1 750 081	-1 844 216
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 167	-195 394
Summa finansiella poster		-196 050	-195 314
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 946 131	-2 039 530
ÅRETS RESULTAT		-1 946 131	-2 039 530

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	236 637 512	239 106 097
Summa materiella anläggningstillgångar	236 637 512	239 106 097
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	236 637 512	239 106 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 185	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	34 083	103 382
Summa kortfristiga fordringar	46 268	103 382
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 116 037	3 504 760
Summa kassa och bank	4 116 037	3 504 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 162 305	3 608 142
SUMMA TILLGÅNGAR	240 799 816	242 714 239

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 570 000	228 570 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	677 408	837 034
Summa bundet eget kapital		229 247 408	229 407 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 822 963	-13 943 058
Årets resultat		-1 946 131	-2 039 530
Summa fritt eget kapital		-17 769 094	-15 982 589
SUMMA EGET KAPITAL		211 478 314	213 424 445
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 300 000	20 700 000
Summa långfristiga skulder		10 300 000	20 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 400 000	8 000 000
Leverantörsskulder		168 419	100 173
Skatteskulder		26 846	81 705
Övriga skulder		0	1 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	426 237	405 925
Summa kortfristiga skulder		19 021 502	8 589 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 799 816	242 714 239

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar elbil	15 år	15 år
Solceller	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 139 446	3 139 446
Hyror parkering	504 000	504 000
Elintäkter moms	28 625	0
Elintäkter laddstolpe	14 907	13 600
Överlåtelse/pantsättning	6 521	1 000
Öresutjämning	127	115
	3 693 625	3 658 161

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	55 815
Övriga intäkter	10 920	18 159
	10 920	73 974

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 168	39 996
	Fastighetsskötsel beställning	0	12 121
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 498	20 981
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 525	1 873
	Snöröjning/sandning	29 915	29 330
	Städning entreprenad	63 781	63 150
	Städning enligt beställning	0	7 606
	Mattvätt/Hymattor	34 818	36 452
	Hissbesiktning	2 856	2 734
	Myndighetstillsyn	0	7 995
	Gemensamma utrymmen	879	0
	Sophantering	3 977	0
	Gård	3 663	1 964
	Serviceavtal	39 373	39 241
	Förbrukningsmateriel	282	1 080
	Teleport/hissanläggning	0	5 551
		255 735	270 074
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	2 155
	Entré/trapphus	8 391	7 589
	Lås	19 604	0
	VVS	8 957	8 019
	Värmeanläggning/undercentral	2 461	0
	Ventilation	32 456	46 439
	Elinstallationer	2 621	13 759
	Hiss	7 300	65 304
	Balkonger/altaner	0	6 818
	Mark/gård/utemiljö	26 853	0
	Garage/parkering	484	6 957
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 821
		109 127	158 862
	Periodiskt underhåll		
	Lås	173 250	0
	VVS	0	359 626
		173 250	359 626
	Taxebundna kostnader		
	El	203 601	153 479
	Värme	246 658	225 824
	Vatten	87 850	84 772
	Sophämtning/renhållning	23 434	20 345
	Grovsopor	4 942	4 394
		566 485	488 814
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 629	44 078
	Självrisk	0	4 500
	Tomträttsavgäld	1 063 000	1 063 000
	Samfällighetsavgift	171 235	168 017
	Kabel-TV	21 000	21 000
	Bredband	8 666	4 388
		1 311 530	1 304 983
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	125 094	75 502
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 541 221	2 657 861

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 847	1 177
	Juridiska åtgärder	0	25 782
	Revisionsarvode extern revisor	26 500	26 000
	Föreningskostnader	24 836	32 759
	Styrelseomkostnader	4 100	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 249	3 756
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	90 835	54 198
	Förvaltningsarvodena övriga	16 069	11 606
	Administration	5 265	10 576
	Korttidsinventarier	2 990	0
	Konsultarvode	8 566	40 012
	Föreningsavgifter	3 920	3 920
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 180
		195 697	215 966
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 814	65 504
	Sociala kostnader	18 720	18 712
		85 534	84 216
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 594 500	2 594 500
	Förbättringar	37 675	23 809
		2 632 175	2 618 309

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	260 006 156	259 551 250
	Nyanskaffningar	163 589	454 906
	Utgående anskaffningsvärde	260 169 745	260 006 156
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 900 059	-18 281 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 632 175	-2 618 309
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 532 233	-20 900 059
	Planenligt restvärde vid årets slut	236 637 512	239 106 097
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	135 003 000	106 465 000
	Taxeringsvärde mark	121 000 000	88 000 000
		256 003 000	194 465 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	252 000 000	191 000 000
	Lokaler	4 003 000	3 465 000
		256 003 000	194 465 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	29 572	103 382
	Momsavräkning	4 426	0
	Fordringar	4	0
	Fordringar kreditfakturer	81	0
		34 083	103 382
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	837 034	898 491
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-359 626	-261 457
	Vid årets slut	677 408	837 034

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,540 %	10 400 000	10 400 000	2023-09-25
Swedbank	0,580 %	10 300 000	10 300 000	2024-10-25
Swedbank	3,050 %	8 000 000	8 000 000	2023-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		28 700 000	28 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 400 000	-8 000 000	
		10 300 000	20 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 700 000 kr.

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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Eventualförpliktelser	3 000 000	3 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	62 609	61 299
Sociala avgifter	20 358	18 856
Ränta	25 061	22 000
Avgifter och hyror	318 209	303 770
	426 237	405 925

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anders Dahl
Ordförande

Annica Hogler
Ledamot

Arash Mokhtari
Ledamot

Markku Onnela
Ledamot

Ann Stending
Ledamot

Mats Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anders Slättås
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Båtklubben

Org.nr 769618-5151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtklubben för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

Brf Båtklubben, Org.nr 769618-5151

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 3167f9ae568af1c8be0c5bed185a8ebb8012e3f525769bc8bd956e49be4f99c148f70b10a651d845abe2d52455c1529aa262eae925e27dc4649c32312eac599c

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Båtklubben för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framkommer av min digitala signatur

Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se