



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Båtklubben

 sbc

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Båtklubben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2014 och 2033.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2016-04-06 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Båtklubbens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 16 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam innergård.

#### Styrelsen

Olof Birger Emanuel Axelsson	Ledamot	
Torun Elisabeth Ekblad	Ledamot	
Jonas Fredric Erland Eriksson	Ledamot	
Tore Kenneth Grönlund	Ledamot	
Marie Katarina Karlsson	Ledamot	
John Vedle Eric Jörgen Einestad	Suppleant	Avflyttad
Johan Filip Svensson	Suppleant	
Hossein Tabatabaei Araghi	Suppleant	
Vahap Özalp	Suppleant	

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Torun Elisabeth Ekblad, Jonas Fredric Erland Eriksson och Vahap Özalp.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Anders Slättås

Ordinarie Extern

J A Revision KB

**Valberedning**

Margareta Lejondahl

Carina Westby

Sammanställande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Båtklubben 5	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.

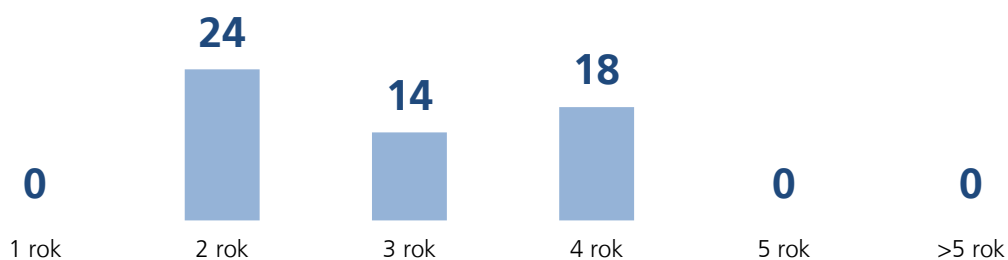
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 001 m<sup>2</sup>, varav 4 421 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 580 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK	2017

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknik förvaltning	NKG Trygg Fastighet AB
Fastighetskötsel	NKG Trygg Fastighet AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Garagekö	SBC
Städning	KPN Service AB
Taksiktning	NKG Trygg Fastighet AB
Bredband	Open Universe
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum
Hiss service	Inspecta
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Hans Andersson Recycling
Trädgårdsskötsel	Marbit AB
Entrémattor	Clean Step
Snöskottning	Plectra Mark & Trädgård AB

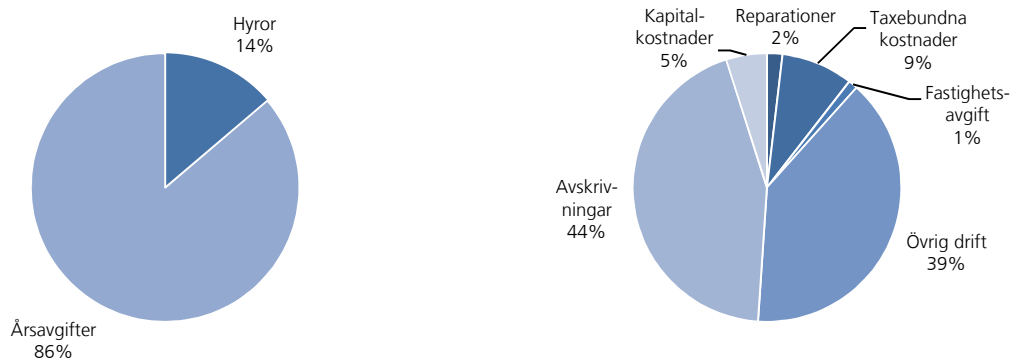
## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god, under året har styrelsen omförhandlat ett lån och lyckats sänka räntan ytterligare.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 230 430</b>	<b>1 966 606</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 652 631	3 652 365
Finansiella intäkter	31	0
Minskning kortfristiga fordringar	246 885	60 021
Ökning av kortfristiga skulder	108 840	13 731
	<b>4 008 386</b>	<b>3 726 117</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 014 245	2 351 892
Finansiella kostnader	289 838	310 401
Ökning av materiella anläggningstillgångar	135 000	0
Minskning av långfristiga skulder	0	800 000
	<b>3 439 083</b>	<b>3 462 293</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 799 734</b>	<b>2 230 430</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>569 303</b>	<b>263 824</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2017. Sedan dess har styrelsen haft kontinuerlig kontakt via mail, informella möten samt nio protokollförda styrelsemöten. Styrelseledamöterna har även deltagit i flertalet gemensamhetsföreningar så som Sjöstadsföreningen, Klimatklivet och Båtklubbens samfällighet samt träffat andra bostadsrättsföreningar i området.

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsens arbete präglats av frågor rörande förslaget att renovera entréer och trapphus. Ett förslag på förändrad utformning av de gemensamma utrymmena har tagits fram i samarbete med en arkitekt och föreningens medlemmar har beslutat att vi skall genomföra trivsel och värdehöjande åtgärderna i enlighet med förslaget. Upphandling pågår och arbetet kommer att genomföras under 2018.

Laddningsstationer för elbilar har installerats i garaget. Nu finns 6 platser med laddningsmöjlighet och förberedande arbeten har utförts för att möjliggöra installation av ytterligare 18 laddningspunkter i ett senare skede. Föreningen har ansökt och beviljats investeringsstöd för installationen genom Naturvårdsverkets kampanj Klimatklivet. Klimatklivet ger investeringsstöd till klimatsmarta åtgärder som minskar utsläppen av koldioxid på lokal nivå. Föreningen är med i Klimatklivet i Hammarby Sjästad och styrelsen bevakar möjligheten att delta i ytterligare liknande energibesparande projekt.

Styrelsen har gjort en genomgång av föreningens avtal och tecknat kontrakt med nya leverantörer gällande återvinning och städning i trapphus. Vi har även tecknat ett avtal för löpande trädgårdsskötsel. Något sådant har inte funnits tidigare, vilket lett till att delar av föreningens planteringar inte fått tillräcklig tillsyn. Nu har buskar klippts, häckar försetts med näringsriktig jord och nytt bevattningssystem.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts samt efterföljande åtgärder har vidtagits. För att tillgodose god ventilation i hela fastigheten har luftfilter köpts in och förmedlats till samtliga medlemmar. Vidare har belysningen i trapphusen ställts om till ett akustiskt reglerat system för att minimera energiåtgången. Därutöver har ett flertal energibesparande åtgärder genomförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st  
Överlåtelse under året: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90 st  
Tillkommande medlemmar: 13 st  
Avgående medlemmar: 11 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	710	710	710	710
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 650	6 650	6 831	7 012
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	27	39	36
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	50	33	55
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	10	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	58	62	102	169
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 246	-1 604	-1 706	-2 069
Nettoomsättning (tkr)	3 649	3 652	3 648	3 647

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 421 m<sup>2</sup> bostäder och 580 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	135 000 000	0	0	135 000 000
Upplåtelseavgifter	93 570 000	0	0	93 570 000
Fond för yttre underhåll	982 335	111 150	58 885	812 300
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>229 552 335</b>	<b>111 150</b>	<b>58 885</b>	<b>229 382 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 425 586	-111 150	-1 663 313	-3 651 123
Årets resultat	-2 245 921	-2 245 921	1 604 428	-1 604 428
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 671 507</b>	<b>-2 357 071</b>	<b>-58 885</b>	<b>-5 255 551</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>221 880 828</b>	<b>-2 245 921</b>	<b>0</b>	<b>224 126 749</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 245 921
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 314 436
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 150
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 671 507</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 671 507</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 648 844	3 652 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 787	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 652 631</b>	<b>3 652 365</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 577 221	-2 130 943
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 181	-174 082
Personalkostnader	Not 6	-80 843	-46 867
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 594 500	-2 594 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 608 745</b>	<b>-4 946 392</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 956 114</b>	<b>-1 294 027</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 838	-310 401
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-289 807</b>	<b>-310 401</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 245 921</b>	<b>-1 604 428</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 245 921</b>	<b>-1 604 428</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8 248 972 000	251 566 500
Pågående byggnation	Not 9 135 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>249 107 000</b>	<b>251 566 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>249 107 000</b>	<b>251 566 500</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar	Not 10 28 656	2 230 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	275 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>28 656</b>	<b>2 505 971</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Klientmedel	2 799 734	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 799 734</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 828 390</b>	<b>2 505 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>251 935 390</b>	<b>254 072 471</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		228 570 000	228 570 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	982 335	812 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>229 552 335</b>	<b>229 382 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 425 586	-3 651 123
Årets resultat		-2 245 921	-1 604 428
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 671 507</b>	<b>-5 255 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>221 880 828</b>	<b>224 126 749</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 400 000	29 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 400 000</b>	<b>29 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 000 000	0
Leverantörsskulder		133 993	106 287
Skatteskulder		94 032	62 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	426 537	376 955
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 654 562</b>	<b>545 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>251 935 390</b>	<b>254 072 471</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	3 139 446	3 139 540
Hyror parkering	502 500	504 000
Överlåtelse/pantsättning	6 772	8 553
Öresutjämning	126	32
	<b>3 648 844</b>	<b>3 652 125</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Övriga intäkter	3 787	240
	<b>3 787</b>	<b>240</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 930	48 998
	Fastighetsskötsel beställning	13 489	7 612
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 919	27 516
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 184	0
	Snöröjning/sandning	25 500	17 250
	Städning entreprenad	71 145	45 391
	Mattvätt/Hyrmattor	14 365	14 031
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 750	0
	Hissbesiktning	2 519	2 479
	Serviceavtal	16 706	5 376
	Förbrukningsmateriel	50 720	1 879
	Teleport/hissanläggning	5 525	0
	Brandskydd	1 773	0
		<b>335 524</b>	<b>170 532</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	13 109
	Sophantering/återvinning	3 002	885
	Entré/trapphus	13 357	0
	Lås	12 939	12 710
	Installationer	0	42 705
	VVS	5 909	55 222
	Värmeanläggning/undercentral	17 350	17 734
	Ventilation	14 891	0
	Elinstallationer	11 502	4 583
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 549	0
	Hiss	24 598	8 721
	Garage/parkering	5 740	0
	Skador/klotter/skadegörelse	493	0
		<b>112 330</b>	<b>155 669</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	176 509	135 041
	Värme	241 984	249 191
	Vatten	70 063	66 614
	Sophämtning/renhållning	16 768	16 482
	Grovsopor	4 495	0
		<b>509 819</b>	<b>467 328</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 821	28 725
	Tomträttsavgäld	1 377 250	1 101 800
	Samfällighetsavgift	130 066	146 769
	Kabel-TV	21 000	31 500
		<b>1 554 137</b>	<b>1 308 794</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 412</b>	<b>28 620</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 577 221</b>	<b>2 130 943</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	4 304	0
	Juridiska åtgärder	9 750	0
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	-250
	Föreningskostnader	78 233	34 169
	Styrelseomkostnader	4 198	0
	Fritids- och trivselkostnader	750	1 200
	Förvaltningsarvode	63 310	83 750
	Förvaltningsarvodena övriga	15 902	0
	Administration	20 504	12 896
	Konsultarvode	135 010	1 071
	Föreningsavgifter	1 960	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	11 520
	Övriga driftkostnader	0	29 725
		<b>356 181</b>	<b>174 082</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	61 725	35 662
	Sociala kostnader	19 118	11 205
		<b>80 843</b>	<b>46 867</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	2 594 500	2 594 500
		<b>2 594 500</b>	<b>2 594 500</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	259 450 000	259 450 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>259 450 000</b>	<b>259 450 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 883 500	-5 289 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 594 500	-2 594 500
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 478 000</b>	<b>-7 883 500</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>248 972 000</b>	<b>251 566 500</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	91 862 000	91 862 000
	Taxeringsvärde mark	60 000 000	60 000 000
		<b>151 862 000</b>	<b>151 862 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	149 000 000	149 000 000
	Lokaler	2 862 000	2 862 000
		<b>151 862 000</b>	<b>151 862 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	135 000	0
		<b>135 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	28 656	31
	Klientmedel hos SBC	0	2 230 430
		<b>28 656</b>	<b>2 230 461</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Tomträttsavgäld	0	275 450
		<b>0</b>	<b>275 450</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	812 300	531 150
	Reservering enligt stadgar	111 150	111 150
	Reservering enligt stämmobeslut	58 885	170 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>982 335</b>	<b>812 300</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,030 %	10 400 000	10 400 000	2020-09-25
Swedbank	0,990 %	10 300 000	10 300 000	2018-10-25
Swedbank	0,668 %	8 700 000	8 700 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 400 000</b>	<b>29 400 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 000 000	0	
		<b>10 400 000</b>	<b>29 400 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 400 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Arvoden	57 600	38 500
Sociala avgifter	18 098	12 097
Ränta	16 024	20 890
Avgifter och hyror	291 151	305 468
Föreningskostnader	5 363	0
Elinstallationer	6 233	0
Entré/trapphus	6 884	0
Fastighetsskötsel gård beställning	25 184	0
	<b>426 537</b>	<b>376 955</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upphandling av stämman beslutade trivsel och värdehöjandeåtgärderna pågår och arbetet kommer att genomföras under 2018.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ÅKERSBERGA den 16 14 2018



Olof Birger Emanuel Axelsson  
*Ledamot*



Torun Elisabeth Ekblad  
*Ledamot*



Jonas Fredric Erland Eriksson  
*Ledamot*



Tore Kenneth Grönlund  
*Ledamot*



Marie Katarina Karlsson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 4 2018



Anders Slättås  
*Auktoriserad 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 år 2017.

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 2017 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

af

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 *Revisorers 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 27 april 2018



Anders Slättås

Auktoriserad revisor