

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Båten 10

769608-5682

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

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

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

Total boyta uppgår till 1 096 kvm. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 4 st. om 1 rum och kök
- 5 st. om 2 rum och kök
- 1 st. om 2,5 rum och kök
- 6 st. om 3 rum och kök

Samtliga 16 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Reparationer, underhåll, byggnation och övriga åtgärder har skett enligt följande:

- 2009: Balkonger uppförs
- 2010: Tvättstuga färdigställs
Energideklaration genomförs
- 2011: Installation bergvärme
Inspektion och rengöring avloppsstammar, inkl. stickledningar till kök och badrum
Reparations- och förbättringsarbeten på tak
Separering av el från Familjebostäder. Installation elservis och anslutning till Fortums nät
- 2012: Ommålning trapphus

- 2013: Trädäck byggt på gården
Asfaltering
Två rabatter iordningställda
- 2014: OVK utförd
- 2015: Förstudier för ombyggnation av vinden till nya lägenheter. Arkitekturritningar lämnades in till Stadsbyggnadskontoret och bygglov beviljades. Kontakt inleddes med olika projektörer.
- 2016: Renspolning av samtliga stickledningar i avloppet.
- 2018: Två vindslägenheter färdigställs och överläts.
Stambyte
Ombyggnad av elva badrum
Nya källarförråd
Säkerhetsdörrar till lägenheterna
Modernisering av hiss med nytt maskineri
Omläggning av tak
OVK utförd
- 2019: Ny elservis har anslutits till fastigheten
Byte av varmvattenberedare
Fiberanslutning till Stockholms stadsnät av samtliga lägenheter och samlingslokal
- 2020: Renovering av hisskorgens ytskikt
Fönsterrenovering

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie stämma hölls 2020-05-26.

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Peter Almström	Ordförande
Daniel Lindahl	Ordinarie ledamot
Olivia Hoback	Ordinarie ledamot
May Wilson	Ordinarie ledamot

Till revisor valdes Ulf Blom.

Under året har hisskorgens ytskikt renoverats och föreningen har genomfört en fönsterrenovering.

Medlemsinformation

Fem lägenheter har under året överlåtits.

Sju medlemmar har lämnat föreningen och åtta medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 23 medlemmar och vid årets slut till 24 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	689	683	632	642
Resultat efter finansiella poster	-311	-212	-2 203	145
Soliditet (%)	86,5	86,4	86,8	85,5
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	583	583	583	583
Belåning kr/kvm bostadsrättsyta	4 146	4 146	4 146	4 667

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 187 268	3 083 863	624 229	-2 940 978	-211 521	27 742 861
Reservering fond för yttre underhåll			127 200	-127 200		0
Disposition av föregående års resultat:				-211 521	211 521	0
Årets resultat					-311 310	-311 310
Belopp vid årets utgång	27 187 268	3 083 863	751 429	-3 279 699	-311 310	27 431 551

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 279 699
årets förlust	-311 310
Totalt	-3 591 009

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 200
i ny räkning överföres	-3 718 209
Totalt	-3 591 009

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	688 898	682 956
Övriga rörelseintäkter		0	3 922
Summa rörelseintäkter		688 898	686 878
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-756 208	-674 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-182 240	-182 240
Summa rörelsekostnader		-938 448	-856 889
Rörelseresultat		-249 550	-170 011
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 760	-41 510
Summa finansiella poster		-61 760	-41 510
Resultat efter finansiella poster		-311 310	-211 521
Årets resultat		-311 310	-211 521

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	4	31 574 748	31 756 988
Summa materiella anläggningstillgångar		31 574 748	31 756 988
Summa anläggningstillgångar		31 574 748	31 756 988
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 263	113 516
Övriga fordringar		9 771	8 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 481	15 507
Summa kortfristiga fordringar		39 515	137 948
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		89 386	227 490
Summa kassa och bank		89 386	227 490
Summa omsättningstillgångar		128 901	365 438
SUMMA TILLGÅNGAR		31 703 649	32 122 426

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 187 268	27 187 268
Upplåtelseavgifter		3 083 863	3 083 863
Fond för yttre underhåll		751 429	624 229
Summa bundet eget kapital		31 022 560	30 895 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 279 699	-2 940 978
Årets resultat		-311 310	-211 521
Summa fritt eget kapital		-3 591 009	-3 152 499
Summa eget kapital		27 431 551	27 742 861
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	4 158 000	4 158 000
Summa långfristiga skulder		4 158 000	4 158 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 568	9 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 530	212 143
Summa kortfristiga skulder		114 098	221 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 703 649	32 122 426

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	585 096	585 096
Lägenhetshyror	96 000	96 000
Överlåtelseavgifter	5 910	0
Pantsättningsavgifter	1 892	1 860
Summa nettoomsättning	688 898	682 956

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	-101 040	-147 494
Kabel-Tv	-4 853	-3 818
Bredband	-56 280	-47 984
Vatten & avlopp	-25 732	-24 450
Lokaltillbehör	-3 243	-3 676
Sophämtning	-13 432	-12 254
Lokalvård	-34 800	-33 640

Reparation & underhåll lokaler	-15 517	-32 881
Reparation och underhåll hiss	-65 341	-6 570
Trädgård	-248	-760
Snöröjning	-2 500	-16 850
Övriga lokalkostnader	-7 642	0
Övr förbrukningsinventarier	-2 819	0
Planerat underhåll	-339 713	-257 500
Postbefordran	-313	-313
Fastighetsförsäkring	-23 046	-22 108
Kostnader bevakning & jour	-6 030	-5 745
Båtens samfällighetsförening	-8 558	-8 558
Övriga förvaltningskostnader	-700	-5 994
Redovisningstjänster	-21 240	-21 240
IT-tjänster	0	-367
Bankkostnader	-1 975	-1 989
Fastighetsavgift	-20 006	-19 278
Fastighetsskatt	-1 180	-1 180
Summa övriga externa kostnader	-756 208	-674 649

Not 4 Byggnad och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 301 174	33 023 577
Inköp		277 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 301 174	33 301 174
Ingående avskrivningar	-1 544 186	-1 361 946
Årets avskrivningar	-182 240	-182 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 726 426	-1 544 186
Utgående redovisat värde	31 574 748	31 756 988
Taxeringsvärden byggnader	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
Summa taxeringsvärden	42 400 000	42 400 000
Bokfört värde byggnader	16 497 519	16 679 759
Bokfört värde mark	15 077 229	15 077 229
Summa byggnad och mark	31 574 748	31 756 988

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån Swedbank 8803-9,285 327 422-9 3-månaders	2 079 000	2 079 000
Lån Swedbank 8803-9,285 327 423-7 3-månaders	2 079 000	2 079 000
Summa långfristiga skulder	4 158 000	4 158 000

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	7 000 000	7 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

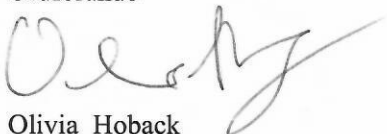
Under 2021 har föreningens sista kvarvarande hyresrätt upplåtits med bostadsrätt. Upplåtelsen har gett föreningen ett mycket stort tillskott i kassan. Föreningen har för avsikt att lösa samtliga banklån. Årsavgifterna har sänkts med 20 procent från och med 1 mars 2021.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

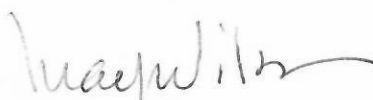
Stockholm 2021-04-13



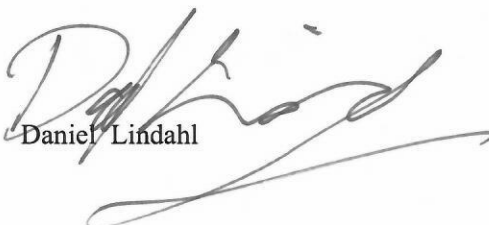
Peter Almström
Ordförande



Olivia Hoback



May Wilson



Daniel Lindahl

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05



Ulf Blom
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båten 10

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Båten 10 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

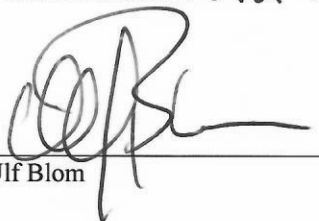
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information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

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

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

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

STOCKHOLM den 0705 -2021


Ulf Blom