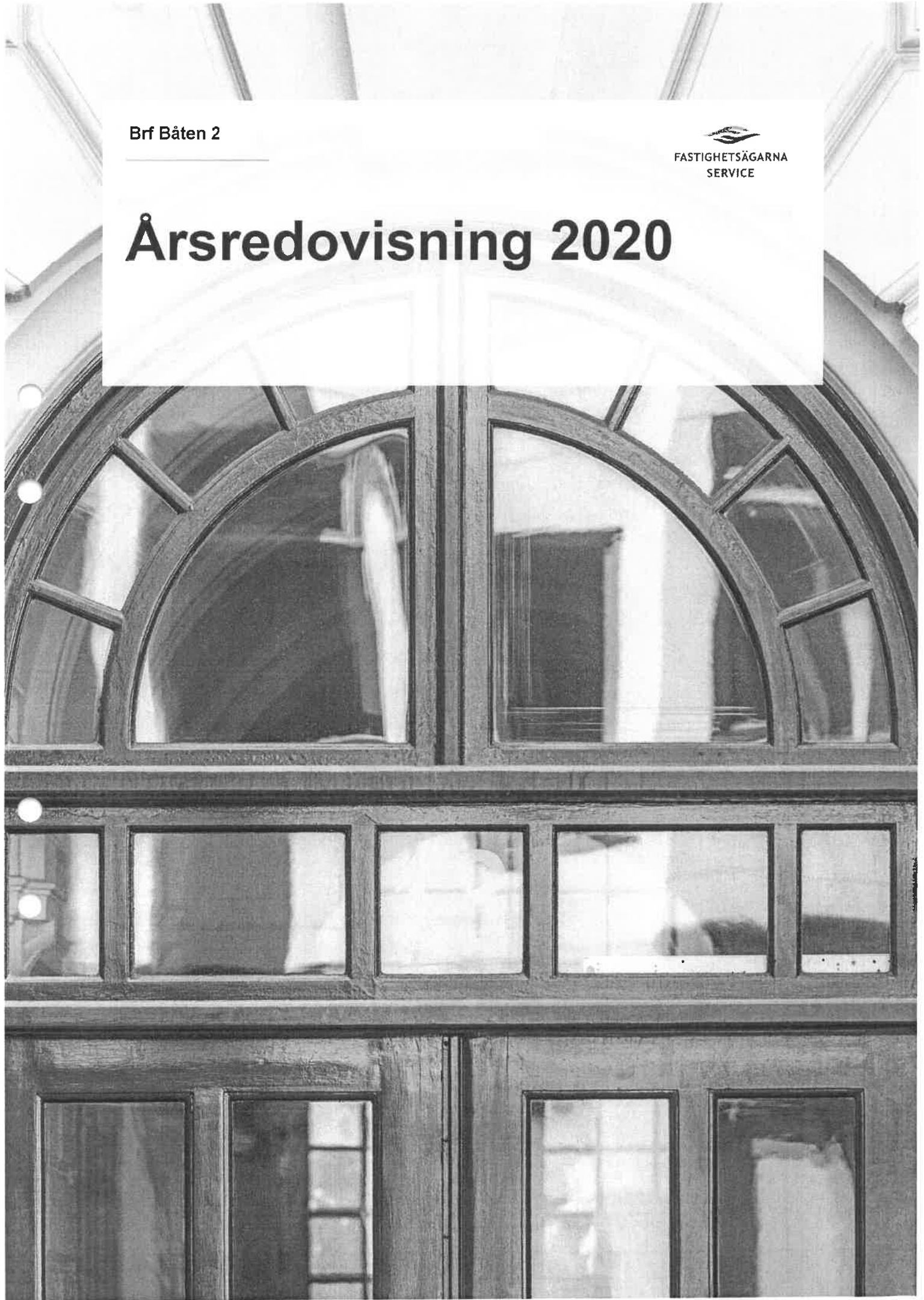


Brf Båten 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020





Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Årsredovisning för

Brf Båten 2

716419-3570

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos bolagsverket

Föreningen registrerades 1985-04-29

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-07

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-01-10

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Föreningens fastighet Båten 2 med adress Fleminggatan 28, 112 32 Stockholm, byggdes 1929 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är 2058 kvm varav 1662 kvm utgör lägenhetsyta och 396 kvm utgör lokalyta. Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1662 kvm. Tomtytan är 572 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret fastighetsförsäkring i Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Linda Linné	Ordförande
Andreas Linné	Ledamot
Sonja Ekstrand	Ledamot
Bengt Erson	Ledamot
Christer Ekstrand	Suppleant

Valberedning

JA

Jeremy Ölander (sammanställande), Ninmar Poli och Thomas Ekström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening.

Revisor

Lena Isik har varit auktoriserad revisor

Utfört underhåll

2020 Underhållsarbeten av yttertak

Planerade underhåll

2021 Förlängning av hiss till vindsplan och uppgradering av hissystem

2021 Relining av stammar

2021 Uppförande av nya källarförråd

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Fastighetsägarna

Teknisk förvaltning Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förvärvade under år 2020 fastigheten och i samband med tillträdet till fastigheten uppläts samtliga bostadslägenheter i fastigheten med bostadsrätt. I samband med ombildningen uppläts även råvinden såsom bostadsrätter. Föreningen tillträdde fastigheten den 11 juni 2020 och har beviljats lagfart för förvärvet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var ANTAL. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2020
Nettoomsättning (tkr)	894
Resultat efter fin. poster (tkr)	-887
Soliditet (%)	73,8

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	-	-	-	-	-	-
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-	-		
Balanseras i ny räkning				-		
Insatser 2020	85 744 000	-				85 744 000
Årets resultat					-886 768	-886 768
Belopp vid årets utgång	85 744 000	-	-	-	-886 768	84 857 232

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Årets resultat	-886 768
Totalt	-886 768
Avsättning till yttre fond	167 500
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-1 054 268
Summa	-886 768

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	894 460	-
Övriga rörelseintäkter	3	75 000	-
Summa rörelseintäkter		<u>969 460</u>	<u>-</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-460 149	-
Övriga externa kostnader	5	-831 250	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 467	-
Summa rörelsekostnader		<u>-1 640 866</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>-671 406</u>	<u>-</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 362	-
Summa finansiella poster		<u>-215 362</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-886 768</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		<u>-886 768</u>	<u>-</u>
Arets resultat		<u>-886 768</u>	<u>-</u>

dl

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	111 301 358	-
Summa materiella anläggningstillgångar		111 301 358	-
Summa anläggningstillgångar		111 301 358	-
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	3 744 385	-
Summa kassa och bank		3 744 385	-
Summa omsättningstillgångar		3 744 385	-
SUMMA TILLGÅNGAR		115 045 743	-

Def

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 744 000	-
Summa bundet eget kapital		85 744 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-886 768	-
Summa fritt eget kapital		-886 768	-
Summa eget kapital		84 857 232	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	29 916 000	-
Leverantörsskulder		27 720	-
Skatteskulder		42 934	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 857	-
Summa kortfristiga skulder		30 188 511	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 045 743	-

dt.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Li

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	484 732	-
Hyror	409 255	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	473	-
	894 460	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	75 000	-
Summa	75 000	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	24 146	-
Städning	12 250	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 386	-
Trädgårdsskötsel	21 875	-
Reparationer	19 293	-
El	6 244	-
Uppvärmning	102 873	-
Vatten	31 308	-
Sophämtning	16 440	-
Försäkringspremie	46 187	-
Fastighetsavgift bostäder	67 507	-
Fastighetsskatt lokaler	34 821	-
Övriga fastighetskostnader	17 408	-
Kabel-tv/Bredband/IT	11 535	-
Förvaltningsarvode ekonomi	21 146	-
Panter och överlåtelse	1 478	-
Förvaltningsarvode teknik	15 314	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 238	-
Övriga externa tjänster	2 700	-
	460 149	-
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	460 149	-

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode	811 250	-
Revisionarvode	20 000	-
Summa	831 250	-

KJ

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Årets inköp		
-Byggnad	34 946 708	-
-Mark	76 704 117	-
	111 650 825	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		-
-Årets avskrivning enligt plan	-349 467	-
	-349 467	-
Redovisat värde vid årets slut	111 301 358	-
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 703 000	
	41 083 000	
	59 786 000	
Bostäder	51 200 000	
Lokaler	8 586 000	
	59 786 000	

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	11 108	
Sparkonto	2 858 113	
Avräkningskonto Fastighetsägarna	875 164	
Summa	3 744 385	

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2021-06-28	1,24%	14 958 000		
SEB	2021-06-28	1,24%	14 958 000		
			29 916 000		

Varav långfristig del	-
Varav kortfristig del	29 916 000

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år. 29 916 000
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år. -

dl

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 916 000	
Summa ställda säkerheter	29 916 000	

Not 10 Eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

2

Underskrifter

Stockholm 2021-06-02



Andreas Linné



Linda Linné



Sonja Ekstrand



Bengt Erson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-06-30



Lena Isik
~~Godkänd~~ revisor
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Båten 2

Org.nr 716419-3570

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båten 2 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisornns 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 misstag.

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.

Revisornns 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 revisionsssed 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, 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 Båten 2 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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:

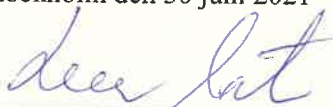
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 30 juni 2021



Lena Isik
Auktoriserad revisor