

# Årsredovisning 2019

## BRF BÅTSMANNEN STÖRRE 22 716443-9148

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

*Handwritten signatures and initials:*  
S102  
JK  
CB  
10  
A

## 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 1985-05-28.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 2 191 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelsens sammansättning

Jasmine Marky	Ordförande
Lina Areblad	Suppleant
Lova Bergman	Ordinarie
Håkan Klementsson	Kassör
Paola Di Luca	Ordinarie
Christian Bengtsson	Ordinarie
Birgitta Krutrök	Ordinarie
Louise Kjessler	Suppleant

#### Valberedning

Anders Fernberg.

#### Revisorer

David Walman, Rävissor AB Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

*Handwritten signatures and initials:*  
MK, LS, HK, CB, and other illegible marks.

### Utförda historiska underhåll

2019 Inga större historiska underhåll har utförts under året. Mindre reparationer och underhåll som tex byte av trasiga element samt upprustning av maskiner i tvättstuga.

### Planerade underhåll

Vår 2020 Byte av städfirma (trappstäd)

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

### Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 135 tkr.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelse.

### **Flerårsöversikt**

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 122	1 120	1 120	1 120
Resultat efter fin. poster	-118	-33	-5	-451
Soliditet, %	32	32	33	32
Yttre fond	307	252	414	359
Taxeringsvärde	55 238	43 284	43 284	43 284
Bostadsyta, kvm	2 191	2 191	2 191	2 191
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	480	480	480	480
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 416	6 478	6 517	6 407
Genomsnittlig skuldränta, %	0,83	0,86	1,00	0,97
Belåningsgrad, %	67,74	67,97	67,96	68,08

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

pac  
K  
CO  
CO  
mu

**Förändringar i eget kapital**

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	140	-	-	140
Upplåtelseavgifter	8 259	-	-	8 259
Fond, yttre underhåll	252	-	55	307
Direkt kapitaltillskott	721	-	-	721
Balanserat resultat	-2 369	-33	-55	-2 456
Årets resultat	-33	33	-118	-118
<b>Eget kapital</b>	<b>6 970</b>	<b>0</b>	<b>-118</b>	<b>6 852</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 456
Årets resultat	-118
<b>Totalt</b>	<b>-2 575</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	61
Balanseras i ny räkning	-2 635
	<b>-2 575</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials: CB, BK, and others.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 122	1 120
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 122</b>	<b>1 120</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-763	-741
Övriga externa kostnader	7	-145	-108
Personalkostnader	8	-76	-76
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-131	-130
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 115</b>	<b>-1 055</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6</b>	<b>65</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-133	-106
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125</b>	<b>-98</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-118</b>	<b>-33</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-118</b>	<b>-33</b>

Handwritten signatures and initials, including "m", "B", "K", and "m".

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	20 753	20 882
Maskiner och inventarier	11	23	25
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 775</u>	<u>20 907</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>20 775</u>	<u>20 907</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19	11
Övriga fordringar	12	7	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38	37
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>64</u>	<u>79</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		391	490
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>391</u>	<u>490</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>455</u>	<u>570</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>21 231</u>	<u>21 477</u>

CB  
 JKL  
 POZ  
 JKL  
 CB

## Balansräkning

Not      2019-12-31      2018-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		9 120	9 120
Fond för yttre underhåll		307	252
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 427</b>	<b>9 372</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 456	-2 369
Årets resultat		-118	-33
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 575</b>	<b>-2 402</b>

#### Summa eget kapital

6 852      6 970

##### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	13 948	14 083
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 948</b>	<b>14 083</b>

##### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		110	110
Leverantörsskulder		110	121
Skatteskulder		2	7
Övriga kortfristiga skulder		35	35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	174	151
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>431</b>	<b>424</b>

#### Summa eget kapital och skulder

21 231      21 477

PM  
JK  
CB

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen Större 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,65 %
Fastighetsförbättringar	0,65 %
Maskiner och inventarier	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 052	1 052
Årsavgifter, lokaler	68	68
Övriga intäkter	2	0
<b>Summa</b>	<b>1 122</b>	<b>1 120</b>

Handwritten signatures and initials: CB, AK, PM, and others.



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	15	16
Fastighetsskötsel	0	27
Städning	73	84
Trädgårdsarbete	2	-4
Övrigt	0	3
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>126</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	129	59
<b>Summa</b>	<b>129</b>	<b>59</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	34	35
Sophämtning	27	27
Uppvärmning	298	317
Vatten	27	26
<b>Summa</b>	<b>386</b>	<b>404</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsförsäkringar	43	42
Fastighetsskatt	79	76
Kabel-TV	37	36
<b>Summa</b>	<b>159</b>	<b>154</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	64	25
Juridiska kostnader	2	3
Kameral förvaltning	40	39
Revisionsarvoden	9	9
Övriga förvaltningskostnader	29	32
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>108</b>

Handwritten signatures and initials: "CB", "K", "AK", "POL", and a large "M" at the top right.

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sociala avgifter	18	18
Styrelsearvoden	57	57
Övriga personalkostnader	1	1
<b>Summa</b>	<b>76</b>	<b>76</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	117	123
Övriga räntekostnader	17	-16
<b>Summa</b>	<b>133</b>	<b>106</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 345</b>	<b>22 345</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 345</b>	<b>22 345</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 463</b>	<b>-1 335</b>
Årets avskrivning	-129	-128
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 592</b>	<b>-1 463</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>20 753</b>	<b>20 882</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 342</i>	<i>2 342</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 174	18 167
Taxeringsvärde mark	35 064	25 117
<b>Summa</b>	<b>55 238</b>	<b>43 284</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>84</b>	<b>84</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>84</b>	<b>84</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-59</b>	<b>-57</b>
Avskrivningar	-2	-2
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-61</b>	<b>-59</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>23</b>	<b>25</b>

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7	10
Övriga fordringar	0	21
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>31</b>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	18	18
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	10	9
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>37</b>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-06-28	0,85 %	1 400	1 400
SEB	2020-09-28	0,62 %	433	443
SEB	2020-09-28	0,62 %	94	94
SEB	2020-06-28	0,85 %	1 600	1 600
SEB	2020-06-28	0,85 %	1 000	1 000
SEB	2021-09-28	0,26 %	1 200	1 200
SEB	2020-09-28	0,62 %	250	250
SEB	2020-07-28	0,86 %	1 469	1 469
SEB	2022-09-28	0,33 %	1 203	1 203
SEB	2020-09-28	0,62 %	500	500
SEB	2020-09-28	0,62 %	1 900	1 900
SEB	2020-09-28	0,42 %	2 120	2 220
SEB	2019-12-28	1,82 %	540	565
SEB	2022-09-28	0,68 %	350	350
<b>Summa</b>			<b>14 058</b>	<b>14 193</b>

Varav amorteras inom 12 månader

110

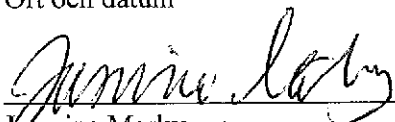
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	8	8
El	2	3
Förutbetalda avgifter/hyror	94	93
Uppvärmning	38	43
Utgiftsräntor	4	4
Vatten	4	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	0
<b>Summa</b>	<b>174</b>	<b>151</b>

*JH*  
*ML*  
*AM*  
*CB*

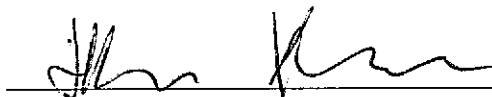
Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	14 410	14 410
<b>Summa</b>	<b>14 410</b>	<b>14 410</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 06 - 07  
Ort och datum



Jasmine Marky  
Ordförande



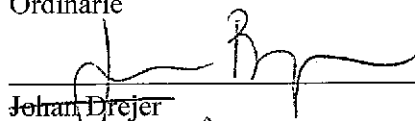
Håkan Klementsson  
Ordinarie Kassör



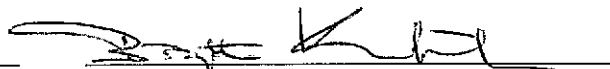
Paola Di Luca  
Ordinarie



Christian Bengtsson  
Ordinarie

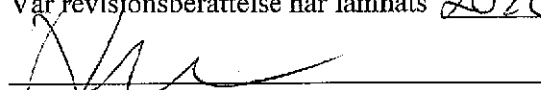


Johan Drejer  
Kassör  
Lara Bergman  
ordinarie



Birgitta Krutrök  
Ordinarie

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 08

  
Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 22  
Organisationsnummer 716443-9148**

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 22 för år 2019.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större 22 för år 2019.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Stockholm 2020-06-08



Rävisor AB  
David Walman  
Revisor