

Årsredovisning 2023

Brf Båtsmannen större 78

769632-1103



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtsmannen större 78

Styrelsen upprättat härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtsmannen större 20	2016	Stockholm
Båtsmannen större 6	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 33 bostadsrätter om totalt 3 189 kvm och 5 lokaler om 358 kvm. Byggnadernas totalyta är 3497 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emilie Lidén	Ordförande
Anna Oldner Bengtsson	Husansvarig 78:an
Astrid Wallström	Husansvarig 72:an
Magnus Sandberg	Kassör
Richard Rosander	Sekreterare

Valberedning

Andreas Johansson, Theo Örtengren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan i Planima som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Målning Puts fasad (innegård, FG78)
Målning Puts fasad (mot gatan FG78)
Målning putsad fasad (mot gatan FG.72)
- 2022** ● Byte torkskåp 5 kg FG.72),
Byte tvättmaskin 6 kg (FG.78)
- 2021** ● Trapphusreovering
- 2019** ● Balkongbygge
- 2017-2018** ● Ytskitsreovering badrum (ej stambyte)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo
Kabeltv	Tele2
Fiber (internet ingår i årsavgiften)	Stockholmstadsnät

Övrig verksamhetsinformation

Iordningställandet av den råvind som sålts i huset på 78A slutfördes under året och ytan har övergått till den nya ägaren, detta medför en viss ökning av föreningens löpande intäkter då föreningens totala yta ökade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten 2022 gjorde styrelsen en översyn av ekonomin med hänsyn till ränteläget och inflation och beslutade då att höja avgiften från och med januari 2023 med 20%. Styrelsen har under året fortsatt utvärdera det ekonomiska läget och, mot bakgrund av den sannolikt övergående perioden av hög ränta, valt att pausa föreningens amorteringar i väntan på att den ekonomiska framtiden blir mer tydlig. Styrelsen kommer under året fortsätta att bevaka den ekonomiska utvecklingen och utvärdera om andra åtgärder är nödvändiga.

Under året uppmärksammade styrelsen vidare att Nabos ekonomiavdelning debiterat de kommersiella hyresgästerna för hög fastighetsskatt under 2019-2023. Detta resulterade i att föreningen återbetalade 436 631 kr till de berörda hyresgästerna.

Övriga uppgifter

Vid bostadsrättsföreningens bildande gjordes en besiktning av föreningens byggnader som fastställde underhållsbehovet för de tio första verksamhetsåren till ca nio miljoner kronor. Medel för detta underhåll avsattes i kassan och har sedan dess använts för att genomföra de större renoveringar som fastställdes i besiktningen. Samtliga av de större renoveringar som behövde göras under denna tioårsperiod är nu genomförda och inga medel i föreningens kassa är längre öronmärkta för renoveringar enligt det vid förenings bildande fastställda underhållsbehovet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	3 564	3 432	3 441
Resultat efter fin. poster	-546	-1 882	-2 303	-2 166
Soliditet (%)	77	77	76	76
Yttre fond	49	69	18	195
Taxeringsvärde	136 497	136 497	107 495	107 495
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	738	595	601	601
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,8	45,7	44,8	43,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 211	16 430	17 704	17 927
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 688	12 678	13 603	13 646
Sparande per kvm totalyta, kr	23	223	246	410
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	59	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	171	147	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	26	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	243	232	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	0,89	0,70	0,73
Räntekänslighet (%)	21,96	27,63	29,46	29,84

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Bostadsrättsföreningens årsavgift ska enligt plan täcka föreningens löpande utgifter för drift, låneräntor och del av avskrivningar. Detta kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Året resultat belastats även av engångsutgiften för tidigare felaktigt debiterad fastighetsskatt.

Under året har summan av avskrivningar och underhåll överstigit det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	159 044	-	-	159 044
Upplåtelseavgifter	2 371	-	352	2 723
Fond, yttre underhåll	-69	-	118	49
Direkt kapitaltillskott	244	-	-	244
Balanserat resultat	-5 974	-1 882	-118	-7 975
Årets resultat	-1 882	1 882	-546	-546
Eget kapital	153 733	0	-194	153 538

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 975
Årets resultat	-546
Totalt	-8 521

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	136
Att från yttre fond i anspråk ta	-49
Balanseras i ny räkning	-8 609
	-8 521

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 584	3 564
Övriga rörelseintäkter	3	37	0
Summa rörelseintäkter		3 621	3 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 225	-4 242
Övriga externa kostnader	9	-130	-144
Personalkostnader	10	-210	-130
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533	-533
Summa rörelsekostnader		-3 098	-5 049
RÖRELSERESULTAT		523	-1 485
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 100	-414
Summa finansiella poster		-1 069	-397
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-546	-1 882
ÅRETS RESULTAT		-546	-1 882

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	196 767	197 296
Maskiner och inventarier	13	24	28
Pågående projekt		0	63
Summa materiella anläggningstillgångar		196 791	197 387
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 791	197 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		297	59
Övriga fordringar	14	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	128	118
Summa kortfristiga fordringar		425	178
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 939	2 354
Summa kassa och bank		1 939	2 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 364	2 531
SUMMA TILLGÅNGAR		199 155	199 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 010	161 658
Fond för yttre underhåll		49	-69
Summa bundet eget kapital		162 059	161 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 975	-5 974
Årets resultat		-546	-1 882
Summa fritt eget kapital		-8 521	-7 856
SUMMA EGET KAPITAL		153 538	153 733
Avsättningar			
Avsättningar		69	69
Summa avsättningar		69	69
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	16 556
Övriga långfristiga skulder		182	314
Summa långfristiga skulder		182	16 870
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44 370	28 414
Leverantörsskulder		345	198
Skatteskulder		11	20
Övriga kortfristiga skulder		51	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	589	567
Summa kortfristiga skulder		45 366	29 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 155	199 919

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	523	-1 485
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	533	533
	1 056	-952
Erhållen ränta	31	17
Erlagd ränta	-1 073	-411
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13	-1 346
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-247	-44
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	136	-800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98	-2 191
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	63	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	63	-63
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	352	0
Amortering av lån	-600	-2 600
Depositioner	-133	150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-381	-2 450
ÅRETS KASSAFLÖDE	-415	-4 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 354	7 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 939	2 354

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båtsmannen större 78 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5 - 10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 020	1 628
Hysesintäkter, bostäder	645	626
Hysesintäkter, lokaler	1 128	1 019
Hysesintäkter, p-platser	89	80
Deb. fastighetsskatt lokaler	-307	213
Intäktsreduktion	0	-1
Övriga intäkter	9	0
Summa	3 584	3 564

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	33	0
Övriga intäkter	4	0
Summa	37	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	118	106
Städning	110	114
Besiktning och service	5	30
Trädgårdsarbete	2	18
Snöskottning	58	37
Övrigt	26	24
Summa	317	330

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	265	299
Tvättstuga	3	5
Trapphus/port/entr	4	0
Dörrar och lås/porttele	10	0
Värme	12	0
Ventilation	10	0
El	2	7
Hissar	98	12
Försäkringsärende/vattenskada	68	154
Summa	472	476

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Trapphus/port/entré	0	62
Källarutrymmen	0	94
Dörrar och lås/porttele	0	73
Fasader	0	1 488
Fönster	93	0
Summa	93	1 715

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	138	209
Uppvärmning	598	522
Vatten	114	93
Sophämtning	142	116
Summa	993	939

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	66	62
Kabel-TV	13	12
Bredband	47	47
Övrigt	42	41
Fastighetsskatt	182	195
Summa	349	356

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3	4
Övriga förvaltningskostnader	34	29
Juridiska kostnader	39	59
Revisionsarvoden	12	12
Ekonomisk förvaltning	42	41
Summa	130	144

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	159	98
Sociala avgifter	50	31
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	210	130

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 100	413
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	1 100	414

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 199	200 199
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 199	200 199
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 903	-2 374
Årets avskrivning	-529	-529
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 432	-2 903
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	196 767	197 296
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>111 800</i>	<i>111 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 513	33 513
Taxeringsvärde mark	102 984	102 984
Summa	136 497	136 497

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76	76
Utgående anskaffningsvärde	76	76
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-48	-44
Avskrivningar	-4	-4
Utgående avskrivning	-52	-48
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24	28

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	14
Fastighetsskötsel	31	27
Försäkringspremier	53	48
Kabel-TV	3	3
Bredband	12	12
Förvaltning	14	14
Summa	128	118

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-06-28	4,63 %	13 457	13 657
SEB	2024-06-28	4,63 %	14 457	14 657
SEB	2024-06-28	0,82 %	16 456	16 656
Summa			44 370	44 970
Varav kortfristig del			44 370	28 414

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 870 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	29
Städning	9	18
El	15	30
Uppvärmning	90	84
Vatten	19	17
Utgiftsräntor	36	9
Förutbetalda avgifter/hyror	389	381
Summa	589	567

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	83 200	83 200

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under slutet av 2023 uppstod en allvarlig vattenskada i gatuhuset på Folkungagatan 72, då en lägenhet på vån 3 renoverades och entreprenören borrade hål i en vattenledning. Detta påverkade totalt 3 lägenheter på våningsplanen under. Det mesta av återställandet täcktes av försäkringar, men föreningen blev tvungen att stå för kostnaden att återställa 3 mindre badrum som förstörts vid vattenskadan. Dessa kostnader har fördelats på 2023 och kommande år 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Oldner Bengtsson
Husansvarig 78:an

Astrid Wallström
Husansvarig 72:an

Emilie Lidén
Ordförande

Magnus Sandberg
Kassör

Richard Rosander
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 23:17

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 12.04.2024 16:06

DOCUMENT ID:

BkZ2eeaUIR

ENVELOPE ID:

H13xlpLgA-BkZ2eeaUIR

DOCUMENT NAME:

Brf Båtsmannen större 78, 769632-1103 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Magnus Sandberg magnus@familjensandberg.com	Signed Authenticated	12.04.2024 16:27 12.04.2024 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/07) IP: 212.100.109.95
2. EMILIE LIDÉN el@emzconsulting.se	Signed Authenticated	12.04.2024 19:04 12.04.2024 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/11/16) IP: 83.187.169.77
3. Anna Charlotta Oldner Bengtsson anna.oldner@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2024 17:33 14.04.2024 17:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/20) IP: 212.100.109.102
4. Richard Jonny Rosander r.rosander@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 11:39 16.04.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/07/04) IP: 195.67.88.222
5. LENA ASTRID IRENE WALLSTRÖM astrid@awd-pr.com	Signed Authenticated	16.04.2024 18:57 16.04.2024 18:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/25) IP: 80.187.75.52
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	16.04.2024 23:17 16.04.2024 23:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen större 78
769632-1103**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen större 78 för år 2023.

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 2023-12-31 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 78 för år 2023.

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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 23:17

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 12.04.2024 16:06

DOCUMENT ID:

S1Xhg68eC

ENVELOPE ID:

H1I2xl6LIC-S1Xhg68eC

DOCUMENT NAME:

rb Båtsmannen större 78.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	16.04.2024 23:17 16.04.2024 23:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed