

Brf Båtsmannen Större nr 3

Org.nr: 769604-5298

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större nr 3, organisationsnummer 769604-5298, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm upplåter bostäder på adresserna Södermannagatan 10 och 12, samt Kocksgatan 29. Byggnaden är uppförd år 1930 och föreningen bildades 1999. Marken upplåts med äganderätt och föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2014-02-25
Underhållsplanens tidshorisont: 20 år

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, Stockholm. I försäkringen ryms en allmän ansvarsförsäkring om någon skulle rikta ett skadeståndsanspråk mot föreningen som innebär att vi är skyddade.

Styrelse

Ordförande	Lars Jansson
Ledamot	Dag Edström
Ledamot	Birgitta Falk
Ledamot	Annelie Jansson
Ledamot	Jane Svensk
Suppleant	Amanda Larsson
Suppleant	Madeleine Lundgren

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden samt 1 konstituerande sammanträde.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.
På stämman deltog 22 medlemmar.

Revisor

Extern	Ola Trané BoRevision AB
Intern	Jarl Tengelin

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Zetterlund och Pierre Karlsson

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Södermannagatan 10, 12 & Kocksgatan 29

Nybyggnadsår: 1930

Ombyggnadsår: 1990

Värdeår: 1990

Fastighetsbeteckning: Båtsmannen Större 3

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal	Total yta m²		Antal
1 rok	15	555	Lokaler	4
2 rok	8	497	Förråd	15
2,5 rok	8	569		
3 rok	4	424		
Summa	35	2 045		

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt		
	Antal	Total yta m²
1 rok	1	39
Summa	1	39

Totalt antal bostadslägenheter: 36

Totalyta (m²): 2 893

AVTAL UNDER 2023

- Trappstädning har skötts av Evident Clean AB.
- Stockholm Vatten Avfall hämtar hushållssoporna.
- Ellevio och Nordic green, elleverantör.
- Stockholm exergi, leverantör av värme.
- Hans Andersson Recycling Stockholm AB hämtar regelbundet grovsopor och elektronikavfall.
- Berendsen byter portmattor i de tre trapphusen.
- Tele2 är kabel-TV leverantör.
- Stockholm Stadsnät är bredbandsleverantör.
- KONE AB ansvarar för service av hissarna och Dekra för besiktning av hissarna.
- Securitas Jourmontör sköter fastighetsjour.
- STOKAB har installerat en gigabyte nod i fastigheten för framtidens bredband.
- Dimson AB ansvarar för snöröjning på taken samt värmekablar i stuprören.
- Den ekonomiska förvaltningen hanterats av FRUBO AB.
- Den tekniska förvaltningen sköts av HSB Stockholm.
- Industrimålning i Stockholm AB ansvarar för klottersaneringen.
- Stadsträdgården AB ansvarar för skötseln av växtligheten på gården.
- Securitas anlitas för störningsjour.

Fastigheten

Föreningen omfattar 35 bostadsrätter, 1 hyreslägenheter samt 4 hyreslokaler. Lokalerna förhyrs vid årsskiftet av Story AB, Slagverket AB , Le Mond och Alma Care.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga ärende Stöldskydd i källaren på Kocksgatan 29 installerats.

Undre delen på fasaden för hela fastigheten har målats om. Ruttna fönsterlister har bytts.

Digitalt bokningssystem för tvättstugan har installerats, både som app o fysisk plats.

Långbord + bänkar på innegården.

Inbrott i källaren, byte av dörr samt läsare.

Ny fläkt installerades i soprummet.

Kabelbrott på ComHem.

Lgh 028 tillfaller föreningen. Lägenhet ska säljas 2024.

Kontor för föreningen har skapats i källaren Södermannagatan 12.

Medlemsinformation

48 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 8 bostadsrätter har överlåts.
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.
12 medlemmar har upptagits.

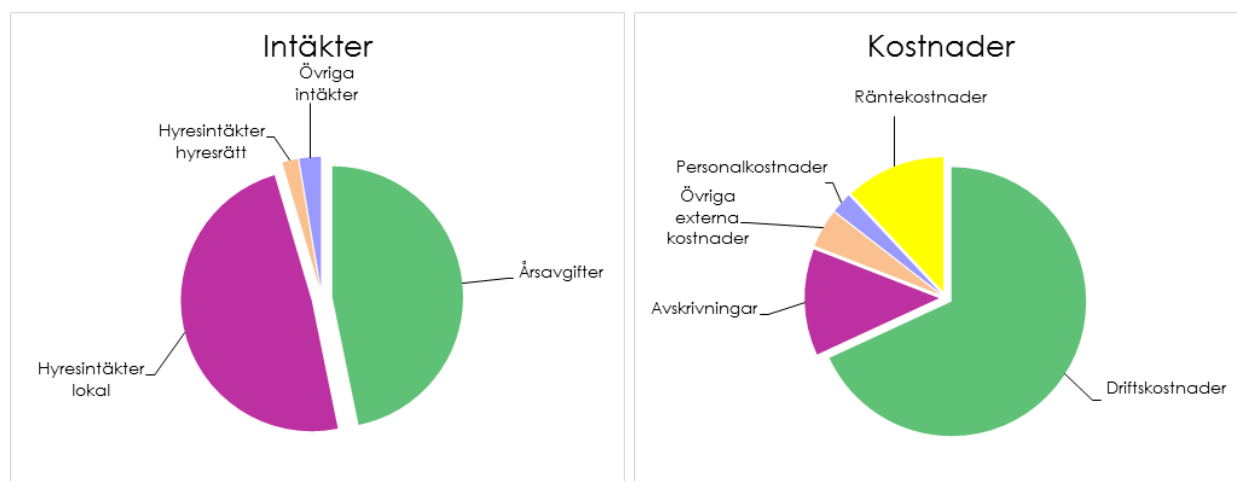
35 bostadsrätter

52 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 983	2 806	2 688	2 452
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 6	- 469	- 326	79
Soliditet ¹ , %	73	71	72	70
Balansomslutning, tkr	44 429	45 463	45 771	47 666
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	690	657	650	648
Skuldsättning / kvm	3 889			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 501			
Sparande / kvm	172			
Räntekänslighet	8			
Energikostnad / kvm	231			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseresultatet	47			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Uppllysning förlust:

Årets resultat efter finansiella poster innebär en förlust. I resultatet ingår avskrivningar på - 379 788 kr som ej påverkar föreningens likviditet. Under året har föreningen haft kostnader för underhåll av fastigheten, uttag ur underhållsfond föreslås för att täcka detta. Under 2023 har även lånen omsatts vilket ledde till ökade räntekostnader. Under 2024 kommer föreningen upplåta en hyresrätt till försäljning vilket gör att föreningens likviditet kommer att förbättras. Framtida finansiering kan även ske via avgiftshöjning.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 152 573	3 519 539	2 336 356	-2 097 504	-468 889
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			368 241	-368 241	
Balanseras i ny räkning				-468 889	468 889
Årets resultat					-5 909
Belopp vid årets utgång	29 152 573	3 519 539	2 704 597	-2 934 634	-5 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 934 634
Årets resultat	-5 909
Totalt	-2 940 543

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	368 241
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-102 831
Balanseras i ny räkning	-3 205 953
Totalt	-2 940 543

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan.
lanspråktagande av fond för underhåll av fasad.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	2 983 018	2 805 532
Övriga rörelseintäkter		0	59 776
Summa Rörelseintäkter		2 983 018	2 865 308
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-2 024 639	-2 622 151
Övriga externa kostnader	3	-136 017	-109 404
Personalkostnader		-74 088	-68 410
Avskrivningar		-379 788	-379 788
Övriga rörelsekostnader	4	-60	0
Summa Rörelsekostnader		-2 614 592	-3 179 753
RÖRELSERESULTAT		368 426	-314 445
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 333	4 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 668	-158 730
Summa Finansiella poster		-374 335	-154 443
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 909	-468 888
RESULTAT FÖRE SKATT		-5 909	-468 888
ÅRETS RESULTAT		-5 909	-468 888

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 489 105	43 853 593
Inventarier, verktyg och installationer	6	64 656	79 956
Summa materiella anläggningstillgångar		43 553 761	43 933 549
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 554 261	43 934 049
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	15 936
Övriga fordringar		2 013	7 785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	86 107	100 461
Summa kortfristiga fordringar		88 240	124 182
Kassa och bank			
Kassa och bank		786 256	1 404 648
Summa kassa och bank		786 256	1 404 648
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		874 496	1 528 830
SUMMA TILLGÅNGAR		44 428 757	45 462 879

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 672 112	32 672 112
Fond för yttre underhåll		2 704 597	2 336 356
Summa bundet eget kapital		35 376 709	35 008 468
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 934 634	-2 097 504
Årets resultat		-5 909	-468 888
Summa fritt eget kapital		-2 940 543	-2 566 392
SUMMA EGET KAPITAL		32 436 166	32 442 076
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	11 250 000	12 250 000
Leverantörsskulder		93 845	113 411
Skatteskulder		15 238	12 718
Övriga skulder		82 899	80 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	550 609	564 079
Summa kortfristiga skulder		11 992 591	13 020 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 428 757	45 462 879

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		368 426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		379 788
Summa		748 214
Erhållen ränta		33 333
Erlagd ränta		-407 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		373 879
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		35 942
Förändring av rörelseskulder		-28 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten		381 608
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån		-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000
Årets kassaflöde		-618 392
Likvida medel vid årets början		1 404 648
Likvida medel vid årets slut		786 256

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	125	0,8
Stammar lokal	30	3,3
Entréskylt, armatur	10	10
Vind	125	0,8
Gård	50	2
Balkong, hyreslgh 8	50	2
Inventarier	10-20	5-10
Lokalförändring	20	5

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 395 428	1 329 004
Balkongavgifter	14 760	13 586
Hysesintäkter bostäder	57 365	62 580
Hysesintäkter lokaler	1 340 088	1 209 376
Fastighetsskatt	109 384	109 389
Hysesintäkter förråd	81 185	80 310
Övriga hyresintäkter	1 427	1 287
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-16 620	0
Totalt nettoomsättning	2 983 017	2 805 532

Not 2. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	123 297	168 100
Uppvärmning	465 338	418 865
Vatten och avlopp	80 444	65 971
Sophämtning	79 956	62 195
Service värmeanläggning	4 778	0
Grundavtal hiss	16 751	16 751
Hissbesiktning	14 114	5 838
Grovsopor/återvinning	16 069	13 155
Fastighetsskötsel	67 652	62 780
Fastighetsskötsel extra	21 535	18 101
Fastighetsstäd	90 215	86 595
Fastighetsstäd extra	414	0
Teknisk förvaltning	23 921	23 149
Klottersanering	19 115	24 726
Snöröjning/sandning	20 750	13 777
Bevakningskostnader	9 369	12 184
Porttelefon	5 872	3 559
Bredband	55 432	47 952
TV	49 486	44 869
Försäkring	71 483	70 326
Försäkringsersättningar	-37 223	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	189 522	186 684
Förbrukningsmaterial	404	795
Förbrukningsinventarier	10 841	0
Reparation och underhåll	213 014	104 631
Reparation och underhåll tak	0	4 778
Reparation och underhåll portar och lås	121 984	228 835
Reparation och underhåll hiss	31 275	518 560
Reparation och underhåll tvättstuga	63 539	10 359
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	0	1 467
Reparation och underhåll lokaler	0	851
Reparation och underhåll hyreslägenheter	18 490	84 300
Reparation och underhåll el	27 814	35 252
Reparation och underhåll VVS	21 896	242 435
Reparation och underhåll ventilation	41 115	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	39 171	43 795
Reparation- och underhållsmaterial	2 571	515
Underhåll fasad	35 786	0
Reparation sophantering/återvinning	8 446	0
Totalt driftkostnader	2 024 639	2 622 151

Not 3. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	11 703	10 903
Arvode ekonomisk förvaltning	64 925	58 294
Extra ekonomisk förvaltning	1 346	1 936
Revisionsarvode	18 337	15 971
Webbsida	3 049	3 225
Konsultarvode	0	2 224
Bankkostnader	3 498	3 442
Inkassokostnader	1 282	304
Övriga administrativa kostnader	1 247	0
Föreningsomkostnader	16 652	4 870
Övriga kostnader	13 979	8 235
Totalt övriga externa kostnader	136 017	109 404

Not 4. Övriga rörelsekostnader	2023	2022
Övriga kostnader	-60	0
Totalt övriga rörelsekostnader	-60	0

Not 5. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	37 272 162	37 272 162
Anskaffningsvärde mark	12 540 000	12 540 000
Utgående anskaffningsvärden	49 812 162	49 812 162
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 958 569	- 5 594 081
Årets avskrivningar	- 364 488	- 364 488
Utgående avskrivningar	-6 323 057	-5 958 569
Utgående redovisat värde	43 489 105	43 853 593
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	70 200 000	70 200 000
	116 200 000	116 200 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	262 827	262 827
Utgående anskaffningsvärden	262 827	262 827
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 182 871	- 167 571
Årets avskrivningar	- 15 300	- 15 300
Utgående avskrivningar	- 198 171	- 182 871
Utgående redovisat värde	64 656	79 956

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Trygg Hansa	22 825	19 175
FRUBO AB	5 857	5 690
ComHem	13 000	12 363
Anticimex AB	0	20 346
HSB Stockholm	32 317	30 899
Stockholm Stadsnät AB	12 108	11 988
Summa	86 107	100 461

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Företagslån 2653218236	2024-02-28	4,713 %	3 500 000	3 500 000
Företagslån 2653220349	2024-04-28	4,765 %	4 250 000	4 250 000
Företagslån 2757240698	2024-03-28	4,696 %	2 500 000	3 500 000
Swedbank 2850845344	2024-04-28	4,765 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			11 250 000	12 250 000

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld som ska amorteras inom ett år klassificeras som kortfristig skuld. Avsikten är att förlänga samtliga krediter.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	57 124	38 107
Förskottsbet avgift/hyra	374 674	403 841
Stockholm Vatten	32 374	28 915
Fortum Värme	68 533	65 395
Ellevio	7 942	6 934
Nordic Green Energi	8 141	20 887
God el	82	0
Evident Clean AB	414	0
R-Phone AB	1 326	0
Summa	550 610	564 080

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa:	22 000 000	22 000 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upplåtelse av hyresrätt till försäljning under början av 2024.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur

Lars Jansson

Dag Edström

Birgitta Falk

Annelie Jansson

Jane Svensk

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

BoRevision AB

Ola Trané
Revisor

Jarl Tengelin
Intern revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Båtsmannen Större nr 3 2023

ID: fd25f570-0166-11ef-a3f0-e395f008dafa

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-23

Underskrifter

Brf Båtsmannen Större nr 3

Jane.Svensk@hsb.se

Signerat: 2024-04-23 14:43 BankID Jane Elisabeth Svensk

Brf Båtsmannen Större nr 3

anneli_violin@hotmail.com

Signerat: 2024-05-06 10:28 BankID Anneli Kristina Jonsson

Brf Båtsmannen Större nr 3

bfalk47@hotmail.se

Signerat: 2024-05-07 14:21 BankID Birgitta Kerstin Falk

Borevision i Sverige AB

ola.trane@borevision.se

Signerat: 2024-05-08 14:52 BankID Ola Mats Erik Trané

Brf Båtsmannen Större nr 3

lars@brfbatsmannenstorre3.se

Signerat: 2024-04-26 08:13 BankID Lars Jansson

Brf Båtsmannen Större nr 3

dag.edstrom@telia.com

Signerat: 2024-05-06 13:25 BankID Dag Åke Edström

Intern revisor

jalle.tengelin@gmail.com

Signerat: 2024-05-08 13:49 BankID JARL-CHRISTER

PAUL TENGELIN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
121 Årsredovisning 2023.pdf	672.6 kB	6dc7 2a19 7c4e c95f fc6a 735d 2d94 586b 338d 5ec1 5952 a168 1b25 20f7 c728 2da8

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-23	13:53	Skapat Alice Wiklund, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-04-23	14:43	Signerat Brf Båtsmannen Större nr 3 Genomfört med: BankID av Jane Elisabeth Svensk. IP: 83.227.44.210
2024-04-26	08:13	Signerat Brf Båtsmannen Större nr 3 Genomfört med: BankID av Lars Jansson. IP: 145.40.25.236
2024-05-06	10:28	Signerat Brf Båtsmannen Större nr 3 Genomfört med: BankID av Anneli Kristina Jonsson. IP: 145.40.25.172

Händelser

2024-05-06	13:25	Signerat Brf Båtsmannen Större nr 3 Genomfört med: BankID av Dag Åke Edström. IP: 88.131.97.4
2024-05-07	14:21	Signerat Brf Båtsmannen Större nr 3 Genomfört med: BankID av Birgitta Kerstin Falk. IP: 65.132.105.154
2024-05-08	13:49	Signerat Intern revisor Genomfört med: BankID av JARL-CHRISTER PAUL TENGELIN. IP: 145.40.25.22
2024-05-08	14:52	Signerat Borevision i Sverige AB Genomfört med: BankID av Ola Mats Erik Trané. IP: 20.93.242.102



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18