

BRF Båten 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Båten 2

716419-3570

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Båten 2 (716419-3570) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-10. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Båten 2 i Stockholms kommun, omfattande adressen Fleminggatan 28. Båten 2 byggdes år 1920-1922. Tomtarean är 572 kvm och marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
13	Lägenheter, bostadsrätt	1 662
1	Lokaler, hyresrätt	294

Tidigare lokal med en yta på 102 kvm har gjorts om till förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-28. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Ninmar Poli	Ordförande
Jenny Erson	Ledamot
Jakob Osborne Edman	Ledamot
Thomas Ekström	Ledamot
Johan Hilding	Ledamot
Linda Thiel	Ledamot
Alma Winberg	Ledamot
Lars Hansén	Suppleant
Lars Krüger	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Erson och Thomas Ekström.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Lena Isik.

Valberedningen har utgjorts av Maggie Poli och Martin Hellberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Relining av stammar
2022	Renovering av eldstäder i samtliga lägenheter
2021	Förlängning av hiss till vindsplan och uppgradering av hisssystem
2021	Filmning/spolning av stammar
2021	Uppförande av nya källarförråd
2021	3-fas indraget i fastigheten

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	Rensning av värmexlare
2023	Stambyte / hyresgäst
2024-2025	Renovering av trapphus
2024-2025	Upprustning av innergård
2024-2025	Utbyggnad av balkonger

Årsavgifter

Under nästa år föreslår styrelsen en höjning på 20% fr o m 1 juli 2023 pga omvärldsläget då avgifterna inte justerats sedan 2020.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 28 st. Under året har 5 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 27 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Inga förändringar.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hissar	Stockholms Hisservice
TV	Tele2
Bredband	Stockholms Stadsnät
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Vatten
Fjärrvärme
Hushållssopor
Fastighetsförvaltning
El - leverans

Stockholm Vatten och Avfall
Stockholm Exergi
Stockholm Vatten och Avfall
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Nordic Green Energy

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret installerade vi en ytterligare en avloppsstam, genomförde en relining samt installerade en ny entrématta. Utöver detta inträffade en vattenskada i fastigheten som åtgärdades och påverkade resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Hissarna har besiktigats och vi har serviceavtal. Värmeväxlaren för radiatorerna har rensolats och radiatorerna i de hyrda lokalerna fungerar åter.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 736	1 591	894
Resultat efter fin. poster (tkr)	-570	-443	-887
Soliditet (%)	73,3	73,3	73,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	85 744 000	-	335 000	-1 221 768	-443 133	84 414 099
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			167 500	-167 500		
Balanseras i ny räkning				-443 133	443 133	
Årets resultat					-570 056	-570 056
Belopp vid årets utgång	85 744 000	-	502 500	-1 832 401	-570 056	83 844 043

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 832 401
Årets resultat	<u>-570 056</u>
Totalt	-2 402 457

Avsättning till yttre fond	167 500
Uttag ur yttre fond	-502 500
Balanseras i ny räkning	<u>-2 067 457</u>
Summa	-2 402 457

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 736 464	1 590 578
Övriga rörelseintäkter	3	540	29 550
Summa rörelseintäkter		1 737 004	1 620 128
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 659 949	-1 321 215
Övriga externa kostnader	5	-44 825	-24 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 560	-358 564
Summa rörelsekostnader		-2 063 334	-1 704 746
Rörelseresultat		-326 330	-84 618
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 180	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 011	-358 583
Summa finansiella poster		-243 725	-358 515
Resultat efter finansiella poster		-570 055	-443 133
Resultat före skatt		-570 055	-443 133
Årets resultat		-570 056	-443 133

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	110 602 430	110 951 894
Inventarier, maskiner och installationer		72 804	81 900
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>110 675 234</u>	<u>111 033 794</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>110 675 234</u>	<u>111 033 794</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 880	30 810
Summa kortfristiga fordringar		<u>44 880</u>	<u>37 696</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	3 591 361	4 063 110
Summa kassa och bank		<u>3 591 361</u>	<u>4 063 110</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 636 241</u>	<u>4 100 806</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>114 311 475</u>	<u>115 134 600</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		85 744 000	85 744 000
Fond för yttre underhåll		502 500	335 000
Summa bundet eget kapital		86 246 500	86 079 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 832 401	-1 221 768
Årets resultat		-570 056	-443 133
Summa fritt eget kapital		-2 402 457	-1 664 901
Summa eget kapital		83 844 043	84 414 099
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 958 000	29 916 000
Summa långfristiga skulder		14 958 000	29 916 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	14 958 000	-
Leverantörsskulder		44 389	436 423
Skatteskulder		259 857	149 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 186	218 858
Summa kortfristiga skulder		15 509 432	804 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 311 475	115 134 600

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 20,6 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%	1%
Fiber	10%	10%

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.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	830 980	832 015
Hyror	900 926	749 999
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 558	8 561
Övriga hyresintäkter	-	3
	1 736 464	1 590 578

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Erhållna bidrag	-	10 020
Försäkringsersättning	-	18 750
Övrigt	540	780
Summa	540	29 550

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	41 047	59 492
Städning	24 259	33 789
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 809	-
Trädgårdsskötsel	8 063	36 229
Sotning	21 662	-
Reparationer	40 121	414 145
El	27 902	50 636
Uppvärmning	233 045	246 742
Vatten	67 968	57 384
Sophämtning	26 065	33 684
Försäkringspremie	49 352	27 898
Självrisk	42 629	-
Fastighetsavgift bostäder	19 747	20 286
Fastighetsskatt lokaler	90 890	86 000
Övriga fastighetskostnader	25 701	90 478
Kabel-tv/Bredband/IT	68 349	44 111
Förvaltningsarvode ekonomi	38 853	37 633
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	540	9 553
Panter och överlåtelse	5 737	8 033
Förvaltningsarvode teknik	28 136	20 439
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 389	6 813
Juridiska åtgärder	15 113	32 894
Övriga externa tjänster	6 624	4 976
	912 001	1 321 215
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	43 428	-
Installationer	30 554	-
VA/Sanitet	39 941	-
El	217 500	-
Stambyte	146 425	-
Övrigt	270 100	-

Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 659 949	1 321 215
--	------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	-	1 373
Konsultarvode	24 713	7 906
Besiktnings- och utredningskostnader	3 143	-
Revisionarvode	16 969	15 688
Summa	44 825	24 967

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Årets inköp		
-Byggnad	34 946 708	34 946 708
-Mark	76 704 117	76 704 117
	111 650 825	111 650 825
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-698 931	-340 367
-Årets avskrivning enligt plan	-349 464	-358 564
	-1 048 395	-698 931
Redovisat värde vid årets slut	110 602 430	110 951 894
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 336 000	18 703 000
Mark	55 153 000	41 083 000
	81 489 000	59 786 000
Bostäder	72 400 000	51 200 000
Lokaler	9 089 000	8 586 000
	81 489 000	59 786 000

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto	11 108	11 108
Sparkonto	2 250 091	2 520 944
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 330 162	1 531 058
Summa	3 591 361	4 063 110

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2022-12-31	Skuldbelopp 2022-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2021-12-31
SEB	2023-11-28	0,84%	14 958 000		14 958 000
SEB	2025-11-28	0,89%	14 958 000		14 958 000
			29 916 000		29 916 000
Varav långfristig del			14 958 000		29 916 000
Varav kortfristig del			14 958 000		

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 916 000	29 916 000
Summa ställda säkerheter	29 916 000	29 916 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023-

Nimar Poli
Ordförande

Erson Jenny

Hilding Johan

Thiel Linda

Winberg Alma

Osborne Edman Jakob

Ekström Jakob

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Lena Isik
Auktoriserad revisor