



Välkommen till årsredovisningen för Brf Båtklubben

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

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9.
Kassaflödesanalys	s. 11.
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 kommit 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad, dels på grund av att den överskottsskatt som bildas via solcellerna säljs tillbaka till elleverantören och dels på grund av att elen via laddstolparna debiteras medlemmarna efter faktisk förbrukning.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtklubben 5	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten skrivs om 2030-01-01.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 446 kvm. Byggnadernas totalyta är 5026 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Dahl	Ordförande
Annica Hogler	Styrelseledamot
Arash Mokhtari	Styrelseledamot
Katarina Karlsson	Styrelseledamot
Markku Onnela	Styrelseledamot
Mats Svensson	Styrelseledamot
Anders Similä	Suppleant
Anne Carlzon Ledung	Suppleant

Valberedning

Kenneth Grönlund
Eva Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Erik Ågerup Auktoriserad revisor Ågerup Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-28. Anledning till extra stämmomöte var stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte avgasare (värmesystemet)
Stamspolning
Fasadbesiktning
OVK
Energideklaration
- 2022** ● Byte till porttelefonisystem
Installation 11 laddstolpar
- 2021** ● Byte av varmvattentankarna
Installation av solceller
Stamspolning
- 2020** ● Upprustning av garaget och miljörummet
- 2019** ● Fasadbesiktning
Upprustning av trapphusen och entréerna
Byte till LED-belysning
- 2017** ● Installation 6 laddstolpar
OVK

Planerade underhåll

- 2024** ● Rensning ventilationskanaler
Omfogning rörelsefog fasad samt murfogar
Omputsning fasadsockel
Ommålning trappräcke utvändig entré

2025 • Målning undersida balkonger

Avtal med leverantörer

Bredband solceller och laddstolpar	Telenor
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC
El	Skellefteå Kraft
Elnät	Ellevio
Entrémattor	CWS Boco
Fibernät	Open Universe
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Kone AB
Hjärtstartare	Release Finans
Porttelefoni	Axema/Telavox
Snöskottning	Tylömarks Trädgård AB
Städning	KPN Service AB
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, takskottning	Jensen Drift och Underhåll AB
Trädgårdsskötsel	Funkia AB
Tömning återvinningsmaterial	Remondis Sweden AB
Vatten	Stockholm Vatten
Värmepumpservice	ETK-service AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Båtklubbens samfällighetsförening, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar den gemensamma innergården.

För info om Sjöstadens Östra Sopsugssamfällighet, se Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Övrig verksamhetsinformation

I fastigheten finns 28 garageplatser varav 17 med laddstolpar.

Föreningen är medlem i Sjöstadsföreningen Hammarby Sjöstad, som är en ideell förening för bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad, med syfte att tillvarata de boendes intressen i Sjöstaden. Föreningen är även medlem i Bostadsrätterna, rikstäckande organisation för bostadsrättsföreningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Inför 2023 budgeterade föreningen för både högre räntekostnader och högre driftkostnader, framför allt avseende el, men även värme, vatten och övriga driftkostnader beräknades öka. För att täcka de ökade kostnaderna beslutade föreningen att för första gången höja avgifterna med 5%, vilket räckte för att hålla budgeten under året. Under 2023 har föreningen också amorterat 575 000 kr och även under 2024 planeras amorteringar.

Även inför 2024 har föreningen budgeterat för högre ränte- och driftkostnader och föreningen fattade i slutet av 2023 beslut om att genomföra ytterligare en höjning från och med januari 2024, denna gång med 15%. Höjningen beror till största delen på att när ett av föreningens bundna lån sattes om under hösten, från en historiskt låg ränta, blev det till väsentligt högre räntenivå. Styrelsen kommer att följa utvecklingen noga under det kommande verksamhetsåret, för att fånga upp om ytterligare justeringar krävs.

Från och med 2024 har föreningen en ny ekonomisk förvaltare. I samband med bytet har föreningen för bokslutet för 2023 valt att tillämpa den redovisningsmässiga princip (periodisering av upplupna och förutbetalda kostnader och intäkter) som den nya förvaltaren arbetar med. Detta gör att en del differenser kan uppstå jämfört med tidigare år, då föregående års siffror inte har omarbetats. Förändringen har inte inneburit någon påverkan på kassaflödet, utan är enbart en redovisningsmässig skillnad.

Förändringar i avtal

Under året fortsatte styrelsen att se över föreningens avtal med externa leverantörer. Särskilt kan nämnas att Simpleko som ny ekonomisk förvaltare handlades upp med formellt tillträde 2024-01-01.

Därutöver har entreprenaderna för skötsel av den yttre miljön handlats upp i syfte att förbättra kvaliteten och sänka kostnaderna. Valet föll på Funkia (trädgårdsskötsel) och Tylömarks (snöröjning).

Nytt avtal har även tecknats avseende hjärtstartare, som installerats i en av entréerna.

Övriga uppgifter

Frågan upptagen i Årsredovisningen 2022 om vem som är kostnadsansvarig för sopsugsanläggningen, har styrelsen haft fortsatt kontinuerlig bevakning av under året. Stockholms stad arbetar fortfarande med frågan, men inga beslut är fattade än. Styrelsen fortsätter bevaka ärendet. Ett antal fastigheter i Henriksdalshamnen är anslutna till anläggningen och föreningen Sjöstadens Östra Sopsugssamfällighet förvaltar anläggningen. Brf Båtklubben är dock inte formell medlem i föreningen. Se även Eventualförpliktelser under Noter.

Vart tionde år skall Energibesiktning utföras, vilket skedde i slutet av året. Tack vare de energibesparande åtgärderna som genomförts, såsom solceller, LED-belysning mm, har energiförbrukningstalet sänkts till 63 kWh/m²/år (tidigare 71 kWh/m²/år), vilket är fortsatt Energiklass C.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 886 377	3 693 625	3 658 161	3 648 075
Resultat efter fin. poster	-2 177 001	-1 946 131	-2 039 530	-2 032 135
Soliditet (%)	88	88	88	88
Yttre fond	704 158	677 408	837 034	898 491
Taxeringsvärde	256 003 000	256 003 000	194 465 000	194 465 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	742	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 326	6 455	6 455	6 455
Skuldsättning per kvm	5 596	5 710	5 710	5 710
Sparande per kvm	129	173	187	165
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	41	31	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	68	49	45	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	17	17	17
Energikostnad per kvm	149	107	92	98
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,87	-	-	-
Räntekänslighet	8,52	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett positivt resultat på 648 116 kr innan avskrivningar och planerat underhåll. Resultatet efter avskrivningar och planerat underhåll är minus 2 177 001 kr. För verksamhetsåret uppvisar föreningen ett negativt kassaflöde om -240 029 kr och anledningen till detta är att föreningen har amorterat 575 000 kr under året. För att säkerställa kommande underhåll enligt underhållsplanen de närmaste åren har föreningen fonderat erforderliga medel.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	135 000 000	-	-	135 000 000
Upplåtelseavgifter	93 570 000	-	-	93 570 000
Fond, yttre underhåll	677 408	-173 250	200 000	704 158
Balanserat resultat	-15 822 963	-1 772 881	-200 000	-17 795 844
Årets resultat	-1 946 131	1 946 131	-2 177 001	-2 177 001
Eget kapital	211 478 314	0	-2 177 001	209 301 314

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 595 844
Årets resultat	-2 177 001
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
Totalt	-19 972 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	200 837
Balanseras i ny räkning	-19 772 007

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	3 886 377	3 693 625
Övriga rörelseintäkter	3	65 887	10 920
Summa rörelseintäkter		3 952 264	3 704 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 652 552	-2 541 221
Övriga externa kostnader	9	-331 269	-195 697
Personalkostnader	10	-51 240	-85 534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 624 280	-2 632 175
Summa rörelsekostnader		-5 659 341	-5 454 626
RÖRELSERESULTAT		-1 707 077	-1 750 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 574	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-532 497	-196 167
Summa finansiella poster		-469 923	-196 050
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 177 001	-1 946 131
ÅRETS RESULTAT		-2 177 001	-1 946 131

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	233 927 770	236 637 512
Summa materiella anläggningstillgångar		233 927 770	236 637 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		233 927 770	236 637 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 185
Övriga fordringar	13	130 056	34 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	356 219	0
Summa kortfristiga fordringar		486 275	46 268
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 876 008	4 116 037
Summa kassa och bank		3 876 008	4 116 037
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 362 283	4 162 305
SUMMA TILLGÅNGAR		238 290 052	240 799 816

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 570 000	228 570 000
Fond för yttre underhåll		704 158	677 408
Summa bundet eget kapital		229 274 158	229 247 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 795 844	-15 822 963
Årets resultat		-2 177 001	-1 946 131
Summa fritt eget kapital		-19 972 844	-17 769 094
SUMMA EGET KAPITAL		209 301 314	211 478 314
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 900 000	10 300 000
Summa långfristiga skulder		9 900 000	10 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 225 000	18 400 000
Leverantörsskulder		173 582	168 419
Skatteskulder		25 623	26 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	664 534	426 237
Summa kortfristiga skulder		19 088 739	19 021 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 290 052	240 799 816

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 707 077	-1 750 081
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 624 280	2 632 175
Justering av investeringsmoms	85 462	0
	1 002 665	882 094
Erhållen ränta	62 574	117
Erlagd ränta	-532 497	-196 167
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	532 741	686 044
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-440 007	57 114
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	242 237	31 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	334 971	774 866
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-163 589
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-163 589
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-575 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-575 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-240 029	611 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 116 037	3 504 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 876 008	4 116 037

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Båtklubben 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 el.

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	1 %
Fastighetsförbättringar	5 - 6,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 296 496	3 139 446
Hysesintäkter garage	504 000	504 000
El, moms	7 767	28 625
Elintäkter laddstolpe	25 400	14 907
Elintäkter laddstolpe moms	27 815	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	2 800	0
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	9 267	6 521
Överlåtelseavgift	12 719	0
Öres- och kronutjämning	-7	127
Summa	3 886 377	3 693 625

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	56 698	0
Övriga intäkter	0	10 920
Försäkringsersättning	9 189	0
Summa	65 887	10 920

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	48 436	45 168
Fastighetsskötsel gård enl avtal	48 325	24 498
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 525
Städning enligt avtal	72 514	63 781
Hissbesiktning	3 043	2 856
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	25 669	0
Energideklarationer	5 625	0
Brandskydd	31 710	0
Myndighetstillsyn	10 184	0
Gårdkostnader	3 001	3 663
Gemensamma utrymmen	442	879
Sophantering	1 088	3 977
Snöröjning/sandning	32 660	29 915
Serviceavtal	43 031	39 373
Mattvätt/Hyrmattor	41 312	34 818
Förbrukningsmaterial	508	282
Summa	367 547	255 735

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	8 391
Sophantering/återvinning	3 428	0
Dörrar och lås/porttele	3 321	11 358
Övriga gemensamma utrymmen	7 180	0
VVS	8 510	8 957
Värmeanläggning/undercentral	37 569	2 461
Ventilation	7 578	32 456
Elinstallationer	0	2 621
Hissar	17 994	7 300
Mark/gård/utemiljö	0	26 853
Garage/parkering	-1 391	484
Vattenskada	80 179	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 481	0
Summa	168 849	100 881

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	0	181 496
VVS	200 837	0
Summa	200 837	181 496

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	279 013	203 601
Uppvärmning	339 525	246 658
Vatten	130 512	87 850
Sophämtning/renhållning	28 229	23 434
Grovsopor	6 079	4 942
Summa	783 358	566 485

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	33 320	47 629
Tomträttsavgäld	797 250	1 063 000
Kabel-TV	10 500	21 000
Bredband	7 743	8 666
Samfällighetsavgifter	154 134	171 235
Fastighetsskatt	129 014	125 094
Summa	1 131 961	1 436 624

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	3 253	1 847
Juridiska åtgärder	98 125	0
Revisionsarvoden extern revisor	49 750	26 500
Styrelseomkostnader	4 350	4 100
Fritids och trivselkostnader	3 105	3 249
Föreningskostnader	33 935	24 836
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	97 990	90 835
Överlåtelsekostnad	12 866	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	16 069
Korttidsinventarier	475	2 990
Administration	7 346	5 265
Konsultkostnader	9 063	8 566
Bostadsrätterna Sverige	0	6 270
Föreningsavgifter	3 920	3 920
Summa	331 269	195 697

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 959	64 630
Övriga arvoden	0	2 184
Arbetsgivaravgifter	7 281	18 720
Summa	51 240	85 534

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	532 318	196 162
Kostnadsränta skatter och avgifter	179	0
Övriga räntekostnader	0	5
Summa	532 497	196 167

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	260 169 745	260 006 156
Årets inköp	0	163 589
Justering av investeringsmoms	-85 462	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 084 283	260 169 745
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 532 233	-20 900 059
Årets avskrivning	-2 624 280	-2 632 175
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 156 513	-23 532 233
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	233 927 770	236 637 512
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	135 003 000	135 003 000
Taxeringsvärde mark	121 000 000	121 000 000
Summa	256 003 000	256 003 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39 547	29 572
Momsavräkning	90 505	4 426
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	81
Övriga kortfristiga fordringar	4	4
Summa	130 056	34 083

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	57 607	0
Förutbet försäkr premier	16 664	0
Förutbet kabel-TV	10 500	0
Förutbet tomträtt	265 750	0
Förutbet bredband	1 105	0
Upplupna intäkter	4 593	0
Summa	356 219	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-10-25	0,58 %	10 300 000	10 300 000
Swedbank	2025-09-25	4,50 %	9 900 000	10 400 000
Swedbank	2024-09-28	4,48 %	7 925 000	8 000 000
Summa			28 125 000	28 700 000
Varav kortfristig del			18 225 000	18 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 625 000 kr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	5 578	0
Uppl kostn el	33 354	0
Uppl kostnad Värme	45 050	0
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	128 643	25 061
Uppl kostn vatten	22 603	0
Upplu kostnad förvaltning	5 625	0
Uppl kostnad arvoden	39 754	62 609
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 312	20 358
Förutbet hyror/avgifter	338 318	318 209
Övriga uppl kostn och förutb int	10 297	0
Summa	664 534	426 237

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	31 000 000
Eventualförpliktelser	3 000 000	3 000 000
Summa	34 000 000	34 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Dahl
Ordförande

Annica Hogler
Styrelseledamot

Arash Mokhtari
Styrelseledamot

Katarina Karlsson
Styrelseledamot

Markku Onnela
Styrelseledamot

Mats Svensson
Styrelseledamot

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

Ågerup Revision AB
Erik Ågerup
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Båtklubben
Org.nr. 769618-5151

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båtklubben för år 2023.

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 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns 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 revisionssed 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

- 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. Risker 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 Båtklubben för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns 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 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Ågerup
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Erik Ågerup
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-04-30 09:36:19 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5ba5665ebc1648a39276137b85f5b6a9