

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Båten**

**733600-0356**

**Räkenskapsåret**

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Styrelsen för Brf Båten i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens 62:a verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

### VERKSAMHETEN

#### Styrelse

Sylvia Thörnell	ordförande
Lena Isaksson	vice ordförande
Christina Andreasson	sekreterare
Lars Gunnar Gustafsson	ledamot

Rita Ahlstedt	suppleant
Weronica Blomberg	suppleant

#### Revisor

Bengt Kristiansson

#### Revisorssuppleant

Lennart Lidberg

#### Valberedning

Bert Karlsson

#### Förvaltning och anställda

Lars Gunnar Gustafsson har varit vice värd och svarat för beställning av varor och tjänster. MTI AB /Daniel Johansson har svarat för yttre och inre skötsel av fastigheten enligt avtal. Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

#### Sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 26 april 2023. Styrelsen har hållit 3 st protokollförda sammanträden under året.

Medlemmarna inbjöds till sommarfest i juni och en julfest anordnades i december.

#### Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Durken nr 14 med adress Cederflychtsgatan 12 och Hallströmshuset 40, Västervik, där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1962 och innehållande 28 st bostadsrättslägenheter. Marken innehas med äganderätt.

I fastigheten finns en källarlokal vilken disponeras av Brf Båten som samlingslokal och övernattningsrum. Medlemmarna har möjlighet att hyra lokalen.

En mindre källarlokal är uthyrd till en medlem.

13 st bilplatser på gården är uthyrda till medlemmar i föreningen.

### Lägenhetsfördelning

6 st 3 rum+kök  
14 st 2 rum+kök  
7 st 1 rum+kök  
1 st 1 rum+kokvrå

Bostadsyta: 1 571,4 kvm  
Lokalyta: 63,4 kvm  
Tomtyta: 1 667 kvm

### Medlemsantal

Antal medlemmar vid årets början: 34  
Antal medlemmar vid årets slut: 35

Fem bostadsrätter har överlåtit under räkenskapsåret.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2023 med 20 kr/kvm och år.

Enligt beslut vid styrelsemöte den 1 nov 2023 är årsavgifterna höjda med 25 kr/kvm och år från och med den 1 jan 2024. Dessutom är hyran för parkeringsplats höjd med 40 kr/månad.

**Fastighetsförsäkringen**, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

### Utfört underhåll

2000	Stambyte samt renovering badrum
2014	Fönsterrenovering
2014	Nya balkonger
2014	Åtgärd ventilation
2014	Dränering runt fastigheten
2015	Byte av värmepump
2017	Installation fiber
2019	Underhåll av tak

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, har utförts och godkänts under året.

#### Övrigt

Föreningens lån i Swedbank Hypotek har slutbetalats den 25 jan 2023. Beloppet uppgick till 258.661 kr.

Elstöd har erhållits med 28.111 kr vilket ingår i årets resultat.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 188	1 142	1 118	1 121	1 136
Resultat efter finansiella poster (tkr)	112	69	114	187	22
Soliditet (%)	25	22	21	19	16
Total låneskuld (tkr)	4 391	4 757	4 888	5 019	5 285
Skuldsättning per kvm (kr)	2 794	3 028	3 111	3 194	3 363
Årsavgift per kvm (kr)	738	714	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	95	98	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4	5	0	0	0
Sparande per kvm (kr)	186	159	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	247	254	0	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2019-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 50 kr/kvm år 2023 och 46 kr/kvm år 2022.

Nyckeltalsdefinitioner:

**Nettoomsättning (tkr)**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster (tkr)**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

**Soliditet (%)**

Eget kapital i procent av balansomslutning.

**Sparande (kr/kvm)**

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

**Räntekänslighet (%)**

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

**Energikostnad (kr/kvm)**

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	621 738
årets vinst	111 809

**733 547**

disponeras så att

till underhållsfonden överföres	50 000
i ny räkning överföres	683 547

**733 547**

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	671 175
Uttag ur fond	0
Överföring till fond	50 000
Utgående behållning	721 175

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 188 488	1 142 395
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		28 111	0
		<b>1 216 599</b>	<b>1 142 395</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och driftskostnader	2	-801 482	-758 401
Övriga externa kostnader	3	-89 010	-77 065
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 856	-180 856
		<b>-1 071 348</b>	<b>-1 016 322</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>145 251</b>	<b>126 073</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	20 848	3 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-54 290	-60 707
		<b>-33 442</b>	<b>-57 530</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>111 809</b>	<b>68 543</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>111 809</b>	<b>68 543</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	5 308 178	5 477 134
Installationer	7	42 642	54 542

**5 350 820**      **5 531 676**

**Summa anläggningstillgångar**

**5 350 820**

**5 531 676**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 616	0
Övriga fordringar	8	13 003	22 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 665	32 015

**49 284**      **54 668**

**Kassa och bank**

10

872 017

995 615

**Summa omsättningstillgångar**

**921 301**

**1 050 283**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 272 121**

**6 581 959**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		145 000	145 000
Fond för yttre underhåll		671 175	621 175
		<b>816 175</b>	<b>766 175</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		621 738	603 194
Årets resultat		111 809	68 543
		<b>733 547</b>	<b>671 737</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 549 722</b>	<b>1 437 912</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	4 625 432
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	4 390 771	131 252
Leverantörsskulder		76 506	106 715
Medlemmarnas rep.fond	13	148 800	145 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	106 322	135 535
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 722 399</b>	<b>518 615</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 272 121</b>	<b>6 581 959</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
	15		
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar		6 150 000	6 150 000
		<b>6 150 000</b>	<b>6 150 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	111 809	68 543
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	180 856	180 856
Betald skatt	-8 365	-9 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>284 300</b>	<b>239 989</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-1 616	0
Förändring av kortfristiga fordringar	15 365	-17 588
Förändring av leverantörsskulder	-30 209	32 137
Förändring av kortfristiga skulder	4 233 994	33 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 501 834</b>	<b>288 360</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-4 625 432	-131 252
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-123 598</b>	<b>157 108</b>
<b>Likvida medel</b>		
Likvida medel vid årets början	995 615	838 507
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>872 017</b>	<b>995 615</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningstider

Byggnad	50 år
Installationer	10 år

#### Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

#### Beskattning

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 39 919 kr.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 100 451	1 069 024
Överföring till inre fond	-18 852	-18 852
Hysesintäkter lokaler	11 590	10 240
Hysesintäkter p-platser	6 160	6 320
Elavgifter	77 976	71 765
Övriga intäkter	11 163	3 898
	<b>1 188 488</b>	<b>1 142 395</b>

## Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	98 824	89 093
Yttre skötsel vinter	6 688	7 532
Yttre skötsel sommar	3 290	2 343
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll	13 594	0
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	21 641	35 675
Reparation av ventilation	12 089	0
Reparationer och underhåll övrigt	3 121	5 892
Förbrukningsmaterial	2 575	6 080
El	88 516	150 659
Fjärrvärme	231 271	192 261
Vatten och avlopp	69 096	56 823
Avfall	40 044	29 061
Återvinning	12 329	10 081
Försäkringar	32 015	24 762
Fastighetsskatt	37 952	37 952
Arvoden till styrelse och revisor inkl soc avgifter	82 985	78 983
Extra ersättning för nedlagt arbete inkl soc avgifter	34 551	23 167
Övriga kostnader	10 901	8 037
	<b>801 482</b>	<b>758 401</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	85 948	74 681
Övriga kostnader	3 062	2 384
	<b>89 010</b>	<b>77 065</b>

## Not 4 Ränteintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter bank	20 738	3 173
Övriga ränteintäkter	110	4
	<b>20 848</b>	<b>3 177</b>

## Not 5 Räntekostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader för låneskulder	54 290	60 623
Övriga räntekostnader	0	84
	<b>54 290</b>	<b>60 707</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 867 817	8 867 817
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 867 817</b>	<b>8 867 817</b>
Ingående avskrivningar	-3 390 683	-3 221 727
Årets avskrivningar	-168 956	-168 956
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 559 639</b>	<b>-3 390 683</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 308 178</b>	<b>5 477 134</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 148 000	9 148 000
Taxeringsvärden mark	3 008 000	3 008 000
	<b>12 156 000</b>	<b>12 156 000</b>

### Not 7 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 000	119 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 000</b>	<b>119 000</b>
Ingående avskrivningar	-64 458	-52 558
Årets avskrivningar	-11 900	-11 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-76 358</b>	<b>-64 458</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 642</b>	<b>54 542</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 451	86
Skattefordringar	4 552	4 552
Övriga fordringar	0	18 015
	<b>13 003</b>	<b>22 653</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	33 615	32 015
Pantsättningsavgifter	1 050	0
	<b>34 665</b>	<b>32 015</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	872 017	995 615
	<b>872 017</b>	<b>995 615</b>

### Not 11 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	145 000	621 175	603 195	68 543	<b>1 437 913</b>
Disposition av föregående års resultat:		50 000	18 543	-68 543	<b>0</b>
Årets resultat				111 809	<b>111 809</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>145 000</b>	<b>671 175</b>	<b>621 738</b>	<b>111 809</b>	<b>1 549 722</b>

### Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta%:	Amort 2023:	Konvertering:
Stadshypotek 34757	514 771	1,34%	11 252	2024-09-01
Swedbank 2654195391	0		258 661	lånet löst
Tjustb. Sparbank -3323	1 944 000	1,46%	48 000	2024-04-01
Tjustb. Sparbank -7516	1 932 000	0,93%	48 000	2024-10-01
Summa:	4 390 771 kr		365 913 kr	

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 0

Föreningens lån kommer att villkorsändras under år 2024. På grund av detta betraktas lånen som kortfristiga.

### Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	145 113	148 027
Uttag under året	-15 165	-21 766
Årets överföring	18 852	18 852
	<b>148 800</b>	<b>145 113</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	5 286	6 235
Övriga upplupna kostnader	9 417	20 671
Förutbetalda avgifter och hyror	91 619	108 629
	<b>106 322</b>	<b>135 535</b>

### Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	6 150 000	6 150 000
	<b>6 150 000</b>	<b>6 150 000</b>

Västervik den 13 mars 2024



Sylvia Thörnell  
ordförande



Lena Isaksson



Christina Andreasson



Lars Gunnar Gustafsson

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-03-27



Bengt Kristiansson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Båten  
Org.nr 733600-0356

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Båten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### **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**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Båten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

**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 lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Uttalanden**

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

Västervik

2024-03-27



Bengt Kristiansson  
Revisor