

Årsredovisning

för

Brf Båten

733600-0356

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Båten i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 63:e 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

Jan Sundin

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 13 maj 2024.
Styrelsen har hållit 5 st protokollförda sammanträden under året.

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

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Durken nr 14 med adress Cederflychtsgatan 12 och Hallströmsgatan 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:	35
Antal medlemmar vid årets slut:	35

Två bostadsrätter har överlåtits under räkenskapsåret.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2024 med 25 kr/kvm och år. Även hyran för parkeringsplats höjdes med 40 kr/mån.

Enligt beslut vid styrelsemöte den 5 nov 2024 är avgifterna höjda med 8,5% från 1 jan 2025. Detta pga ökade kostnader för bland annat räntor, fjärrvärme och vatten.

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 värmeväxlare
2017	Installation fiber
2019	Underhåll av tak

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övrigt

Alla föreningens lån löpte ut under 2024. Styrelsen valde att binda två av lånen till 2 respektive 5 år. De tredje lånet valde de att ha på rörligt tills vidare.

Under året fick föreningen en offert från företaget Tamm/Cellnex om att få hyra plats på taket till att sätta upp antenner för radio- och telekommunikation. Avtalet ska gälla 241001-20440930.

Styrelsen valde att godkänna offerten och en ersättning på 500.000 kr ska tillfalla föreningen under år 2025.

Under året valde Ludvig & Co att säga upp avtalet för omförhandling. Styrelsen valde att



Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 214	1 188	1 142	1 118	1 121
Resultat efter finansiella poster (tkr)	123	112	69	114	187
Soliditet (%)	27	25	22	21	19
Total låneskuld (tkr)	4 296	4 391	4 757	4 888	5 019
Skuldsättning per kvm (kr)	2 734	2 794	3 028	3 111	3 194
Årsavgift per kvm (kr)	752	738	714	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	97	95	98	0	0
Räntekänslighet (%)	4	4	5	0	0
Sparande per kvm (kr)	193	186	159	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	271	247	254	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2020-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 38 kr/kvm år 2024 och 50 kr/kvm år 2023.

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	683 547
årets vinst	122 513
	806 060

disponeras så att

till underhållsfonden överföres	100 000
i ny räkning överföres	706 060
	806 060

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	721 175
Uttag ur fond	0
Överföring till fond	100 000
Utgående behållning	821 175

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 213 946	1 188 488
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	28 111
		1 213 946	1 216 599
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-740 603	-801 482
Övriga externa kostnader	3	-88 872	-89 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 856	-180 856
		-1 010 331	-1 071 348
Rörelseresultat		203 615	145 251
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	27 442	20 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-108 544	-54 290
		-81 102	-33 442
Resultat efter finansiella poster		122 513	111 809
Årets resultat		122 513	111 809



Brf Båten
Org.nr 733600-0356

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark
Installationer

6
7

5 139 222
30 742
5 169 964

5 308 178
42 642
5 350 820

Summa anläggningstillgångar

5 169 964

5 350 820

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar
Övriga fordringar
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8
9

0
8 951
34 581
43 532

1 616
13 003
34 665
49 284

Kassa och bank

10

1 092 353
1 135 885

872 017
921 301

Summa omsättningstillgångar

6 305 849

6 272 121

SUMMA TILLGÅNGAR

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		145 000	145 000
Fond för yttre underhåll		721 175	671 175
		866 175	816 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		683 547	621 738
Årets resultat		122 513	111 809
		806 060	733 547
Summa eget kapital		1 672 235	1 549 722
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 340 267	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 955 252	4 390 771
Leverantörsskulder		64 768	76 506
Medlemmarnas rep.fond	13	142 895	148 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	130 432	106 322
Summa kortfristiga skulder		2 293 347	4 722 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 305 849	6 272 121
Ställda säkerheter	15		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 150 000	6 150 000
		6 150 000	6 150 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	122 513	111 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	180 856	180 856
Betald skatt	4 052	-8 365

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

307 421 284 300

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 616	-1 616
Förändring av kortfristiga fordringar	84	15 365
Förändring av leverantörsskulder	-11 738	-30 209
Förändring av kortfristiga skulder	-2 417 314	4 233 994

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 119 931 4 501 834

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	2 340 267	-4 625 432
------------------------------------	-----------	------------

Årets kassaflöde

220 336 -123 598

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	872 017	995 615
Likvida medel vid årets slut	1 092 353	872 017

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.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 139 736	1 100 451
Överföring till inre fond	-18 852	-18 852
Hysesintäkter lokaler	13 940	11 590
Hysesintäkter p-platser	11 920	6 160
Elavgifter	60 025	77 976
Övriga intäkter	7 177	11 163
	1 213 946	1 188 488

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	105 240	98 824
Yttre skötsel vinter	4 062	6 688
Yttre skötsel sommar	2 216	3 290
OVK, Obligatorisk ventilationskontroll	0	13 594
Reparation och underhåll gemensamma utrymmen	200	21 641
Reparation av ventilation	0	12 089
Reparationer och underhåll övrigt	0	3 121
Förbrukningsmaterial	2 719	2 575
El	87 170	88 516
Fjärrvärme	258 745	231 271
Vatten och avlopp	80 097	69 096
Avfall	42 360	40 044
Återvinning	371	12 329
Försäkringar	30 149	32 015
Fastighetsskatt	37 952	37 952
Arvoden till styrelse och revisor inkl soc avgifter	78 946	82 985
Extra ersättning för nedlagt arbete inkl soc avgifter	5 198	34 551
Övriga kostnader	5 178	10 901
	740 603	801 482

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	79 613	85 948
Övriga kostnader	9 259	3 062
	88 872	89 010

Not 4 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter bank	27 272	20 738
Övriga ränteintäkter	170	110
	27 442	20 848

Not 5 Räntekostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Räntekostnader för låneskulder	108 544	54 290
	108 544	54 290

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 867 817	8 867 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 867 817	8 867 817
Ingående avskrivningar	-3 559 639	-3 390 683
Årets avskrivningar	-168 956	-168 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 728 595	-3 559 639
Utgående redovisat värde	5 139 222	5 308 178
Taxeringsvärden byggnader	9 148 000	9 148 000
Taxeringsvärden mark	3 008 000	3 008 000
	12 156 000	12 156 000

Not 7 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 000	119 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 000	119 000
Ingående avskrivningar	-76 358	-64 458
Årets avskrivningar	-11 900	-11 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 258	-76 358
Utgående redovisat värde	30 742	42 642

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 399	8 451
Skattefordringar	4 552	4 552
	8 951	13 003



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	34 581	33 615
Pantsättningsavgifter	0	1 050
	34 581	34 665

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	1 092 353	872 017
	1 092 353	872 017

Not 11 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	145 000	671 175	621 738	111 809	1 549 722
Disposition av föregående års resultat:		50 000	61 809	-111 809	0
Årets resultat				122 513	122 513
Belopp vid årets utgång	145 000	721 175	683 547	122 513	1 672 235

Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta%:	Amort 2024:	Konvertering:
Stadshypotek 34757	503 519	3,15%	11 252	2029-09-01
Tjustb. Sparbank -8748	1 896 000	4,07%	48 000	2026-04-01
Tjustb. Sparbank -5283	1 896 000	4,13%	36 000	2025-01-30
Summa:	4 295 519 kr		95 252 kr	

Kortfristig del av låneskuld: 1 955 252 kr

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

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras eller amorteras inom ett år.

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	148 800	145 113
Uttag under året	-24 757	-15 165
Årets överföring	18 852	18 852
	142 895	148 800

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	27 187	5 286
Övriga upplupna kostnader	5 195	9 417
Förutbetalda avgifter och hyror	98 050	91 619
	130 432	106 322

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 150 000	6 150 000
	6 150 000	6 150 000

Västervik den 7 april 2025


Sylvia Thörnell
ordförande


Lena Isaksson


Christina Andreasson


Lars Gunnar Gustafsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-10


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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 revisionssed 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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 ersättningsskyldig 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

2025-04-10



Bengt Kristiansson
Revisor