

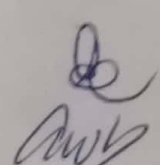
Årsredovisning  
för  
**Bostadsrättsföreningen  
Båtsmannen större 78**

769632-1103

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31



MA LE  MS  
a

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen större 78 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 7.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 8.....	BALANSRÄKNING
Sidan 10.....	NOTER
Sidan 13.....	UNDERSKRIFTER

*JHK De K Ark  
ON MA*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-22. Föreningens säte är Stockholm. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter

Bostadsrättsföreningen förvärvade 2016-10-03 samtliga aktier i Hem & Hus Båtsman 20 AB samt Hem & Hus Båtsman 6 AB. Bolagen ägde fastigheterna Båtsmannen större 20 samt Båtsmannen större 6 med adress Folkungagatan 72 respektive Folkungagatan 78 i Stockholm. Fastigheterna överläts samma dag till bostadsrättsföreningen och bolagen begärdes i likvidation. Likvidationen avslutades under 2018.

Sammanlagt taxeringsvärde för fastigheterna uppgår till 87 508 000 kronor.

Föreningen äger fastigheterna och på respektive fastighet finns det två byggnader.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen har 38 lägenheter, varav 33 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt.

Total lägenhetsyta uppgår till 3 138 kvm, varav bostadsrättsyta är 2 686 kvm och yta för kvarvarande hyresrätter är 452 kvm.

Föreningen har 8 lokaler med en total yta om 699 kvm. 6 lokaler är för närvarande uthyrda.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.

#### Förvaltning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter i förening.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB och den tekniska förvaltningen av Hem & Hus Sundström AB samt Fastighetsägarna.

AS  
Sj  
De  
LE  
ON  
WA

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ordinarie stämma hölls 2018-05-21. Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Magnus Sandberg	Ordförande
Anna Wrede Betts	Ledamot
Lisa Ekström	Ledamot
Oskar Norelius	Ledamot
Sandra Fredén	Ledamot (Avgick 2018-07-01)
Ludvig Ehrenstråhle	Ledamot
Måns Hengren	Ledamot
Alev Nybladh	Suppleant
Evelynn Brattström	Suppleant

Till revisor valdes Ann-Marlene Jonsson och till revisorssuppleant Pierre Carlsson.

Till valberedning utsågs Patrik Reuterskiöld och Hanna Norbeck.

Styrelsen har under året haft nio protokollförda möten.

Stämman beslutade bilda gårdsgrupper som fick i uppdrag att utarbeta samt presentera förslag till disposition och utformning av respektive fastighets innergård.

Under året färdigställdes två vindslägenheter på Folkungagatan 72. Slutreglering gav ytterligare en intäkt till föreningen om 270 000 kr. I samband med bygget av vindslägenheterna genomfördes även en renovering av intilliggande tak i enlighet med befintlig tekniska plan.

De två lägenheternas sammanlagda yta uppgår till 145 kvm. Totalt kommer lägenheterna att inbringa en årsavgift om 90 624 kronor utöver vad som angivits i ekonomisk plan.

Den del av restaurangen på Folkungagatan 78 som var tänkt att avyttras till lägenhet fick ej bygglov och avtalet om försäljning upphörde därför. Lokalen förblir en del av restaurangen.

Under året färdigställdes även den planerade badrumsrenoveringen. Den totala kostnaden blev c:a 4,2 miljoner kr inklusive löpande konsultationer, varav 1,1 miljoner kr belastar resultatet för 2017 och resterande 3,1 miljoner belastar årets resultat.

Två lägenheter fick dispens från att genomföra badrumsrenoveringen. Dessa lägenheter har givits en inre reparationsfond till ett värde som för föreningen är kostnadsneutral mot kostnaden av badrumsrenoveringen.

Upphandling av byggnation nya balkonger inleddes 2017 och planering har genomförts under året. Beställningen är genomförd och byggstart planeras under våren 2019.

Föreningen har ett antal anmärkningar från OVK som ej har åtgärdats enligt plan. Detta skall åtgärdas under 2019.

Handwritten signatures and initials: JS, ON, LE, MK, and a circled symbol.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen saknar giltig energideklaration. Deklaration ska upprättas under 2019.

Styrelsen beslöt under våren att byta såväl ekonomisk förvaltare som teknisk förvaltare. Målet är att de nya entreprenörerna skall ha tagit över förvaltningen den 1:a juni 2019.

Styrelsen förhoppning är att en ny mer aktiv teknisk förvaltning kommer hjälpa föreningen att bibehålla och öka fastigheternas tekniska kvalitet.

## MEDLEMSFRÅGOR

Fem lägenheter, varav två nybyggda, har överlåts.

Sex medlemmar har lämnat föreningen och 11 medlemmar har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 48 och vid årets slut till 53 personer.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 186 151	3 288 401	396 598	-
Resultat efter finansiella poster	-934 877	-62 654	-460 380	-
Soliditet %	75	74	67	-
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	585	577	577	-
Belåning kr/kvm bostadsrättsyta	19 330	19 684	22 738	-

### *Kommentar till årets resultat och resultaträkning*

Årets rörelsekostnader påverkas av badrumsreoveringen samt reoveringen av del av taket på Folkungagatan 72 och detta belastar "Planerat underhåll" men är i övrigt enligt plan.

Årets räntekostnader uppgår till -795 130 kr, vilket är lägre än plan.

### *Drift - planerat underhåll*

Vid föreningens bildande gjordes en besiktning av föreningens två byggnader som fastställde underhållsbehovet för de kommande tio åren till ca 9 miljoner kronor. Medel för detta underhåll finns sedan ombildningen avsatt i kassan. Gällande redovisningsregler gör att detta underhåll belastar årets resultat i takt med att det utförs trots att medel redan finns avsatta. Eventuella underskott i resultaträkningen till följd av detta underhåll påverkar således inte årsavgiftens storlek.

### *Avskrivningar*

Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar då byggnaderna löpande reoveras genom avsättningar och ianspråktagande av reoveringsfond. Bostadsrättsföreningens årsavgift täcker enligt plan föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt del av avskrivningar. Detta kan resultera i ett bokföringsmässigt

15  
97  
ON WMA  
LE AWB

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152 497 100	155 576	109 385	4 580 000	-569 765	-159 733	156 612 563
Upplåtelse två lägenheter	3 915 000	935 000					4 850 000
Reservering fond för yttre underhåll			87 508		-87 508		
Kapitaltillskott nya lägenheter				-4 580 000			-4 580 000
Kapitaltillskott balkongbygge				2 426 085			2 426 085
Avsättning fond för inre underhåll					-137 500		-137 500
Balanseras i ny räkning					-159 733	159 733	
Årets resultat						-1 031 957	-1 031 957
Belopp vid årets utgång	156 412 100	1 090 576	196 893	2 426 085	-954 506	-1 031 957	158 139 191

### RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-954 506
Årets resultat	-1 031 957
Totalt	-1 986 463

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fond för yttre underhåll	87 508
Balanseras i ny räkning	-2 073 971
Totalt	-1 986 463

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

KS  
ON  
LE  
MA

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 186 151	3 288 401
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 888 042	504 323
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 074 193</b>	<b>3 792 724</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 3	-4 518 017	-2 142 309
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 431	-258 812
Fastighetsavgift		-48 132	-47 340
Avskrivningar och nedskrivningar	Not 5	-432 564	-429 206
Personalkostnad	Not 6	-59 796	-117 752
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 213 940</b>	<b>-2 995 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-139 747</b>	<b>797 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	Not 7	0	3 048
Räntekostnader och liknande poster	Not 8	-795 130	-863 007
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-795 130</b>	<b>-859 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-934 877</b>	<b>-62 654</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-934 877</b>	<b>-62 654</b>
<b>Skatter</b>			
Inkomstskatt		-97 080	-97 079
<b>Årets Resultat</b>		<b>-1 031 957</b>	<b>-159 733</b>

AS  
ON  
LE  
Auk  
MA

## BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastighet	Not 9	195 903 554	195 704 288
Inventarier och verktyg	Not 10	22 511	30 015
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>195 926 065</b>	<b>195 734 303</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>195 926 065</b>	<b>195 734 303</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifter och hyror		829 017	456 161
Skattefordringar		131	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	98 846	53 580
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>927 994</b>	<b>509 741</b>
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank	Not 12	14 652 303	16 770 199
<b>Summa Kassa och Bank</b>		<b>14 652 303</b>	<b>16 770 199</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>15 580 297</b>	<b>17 279 940</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>211 506 362</b>	<b>213 014 243</b>

KS  
ON  
E  
MUT



## BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>		
Medlemsinsatser	156 412 100	152 497 100
Upplåtelseavgifter	1 090 576	155 576
Fond för yttre underhåll	196 893	109 385
Kapitaltillskott byggnation balkonger	2 426 085	0
Kapitaltillskott blivande upplåtelse	0	4 580 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>160 125 654</b>	<b>157 342 061</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>		
Balanserat resultat	-954 506	-569 765
Årets resultat	-1 031 957	-159 733
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 986 463</b>	<b>-729 498</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>158 139 191</b>	<b>156 612 563</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 51 920 500	52 222 500
Depositioner lokalhyresgäster	150 000	75 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>52 070 500</b>	<b>52 297 500</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>		
Leverantörsskulder	148 939	0
Skatteskulder	12 838	13 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 997 394	1 696 757
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 137 500	2 394 294
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 296 671</b>	<b>4 104 180</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>211 506 362</b>	<b>213 014 243</b>

KS  
9/12  
ON  
LE  
MWA

## NOTER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad: 0,5 %.

Inventarier och verktyg: 20 %

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Månadsavgifter	1 573 987	1 529 531
Hyror lägenheter	563 406	636 119
Hyror lokaler	1 032 360	1 081 136
Avgift el och vatten lokaler	3 218	3 746
Överlåtelseavgifter	6 810	17 920
Pantsättningsavgifter	6 370	14 336
Avgifter andrahandsuthyrning	0	5 613
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 186 151</b>	<b>3 288 401</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
<i>Ej uttagna arvoden och sociala avgifter</i>	55 544	0
Övrigt	12 767	0
<i>Exceptionella intäkter och kostnader</i>		
Hyror lägenheter 2016	0	329 800
Hyror lokaler 2016	0	174 523
Likvidation Båtsman 6 AB och Båtsman 20 AB	1 819 731	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 888 042</b>	<b>504 323</b>
<b>Not 3 Drift</b>		
El	-88 570	-74 641
Kabel-Tv	-7 695	-12 689
Uppvärmning	-483 524	-490 564
Hiss	-183 678	-42 674
Vatten & avlopp	-76 913	-73 335
Lokaltillbehör	-26 205	-5 773
Lokalvård	-119 044	-102 798
Sophämtning	-74 040	-72 040
Reparation & underhåll lokaler	-165 293	-77 743
Fastighetsskötsel	-142 315	-152 273
Övriga lokalkostnader	-12 516	-38 672
Övriga förbrukningsinventarier	-8 850	0
Planerat underhåll	-3 129 374	-999 107
<b>Summa drift</b>	<b>-4 518 017</b>	<b>-2 142 309</b>

AS  
ON  
LE  
MA

## NOTER

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Porto	-53	0
Fastighetsförsäkring	-54 908	-52 451
Revision	-7 500	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-10 395	-7 773
Redovisningstjänster	-67 202	-72 251
Konsultarvoden	-10 157	-114 438
Bankkostnader	-5 216	-4 399
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-155 431</b>	<b>-258 812</b>
<b>Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar</b>		
Byggnader	-425 060	-421 702
Inventarier & verktyg	-7 504	-7 504
<b>Summa avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>-432 564</b>	<b>-429 206</b>
<b>Not 6 Personalkostnad</b>		
Styrelsearvoden	45 500	-89 600
Sociala avgifter	14 296	-28 152
<b>Summa personalkostnad</b>	<b>59 796</b>	<b>-117 752</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränteintäkter lån Danske Bank	0	3 048
<b>Summa ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>0</b>	<b>3 048</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande poster</b>		
Räntekostnader lån Danske Bank	-795 061	-863 007
Skattekonto	-69	0
<b>Summa räntekostnader och liknande poster</b>	<b>-795 130</b>	<b>-863 007</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 9 Fastighet</b>		
Taxeringsvärde byggnader	37 520 000	37 520 000
Taxeringsvärde mark	49 988 000	49 988 000
<b>Summa Fastighet</b>	<b>87 508 000</b>	<b>87 508 000</b>
<i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i>	<i>85 444 330</i>	<i>83 178 565</i>
<i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>	<i>110 259 958</i>	<i>110 259 958</i>
<i>Värde nyanskaffningar</i>	<i>582 268</i>	<i>2 701 726</i>
<i>Pågående ombyggnation</i>	<i>42 058</i>	<i>89 359</i>
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>196 853 934</i>	<i>196 229 608</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-525 320</i>	<i>-103 618</i>
<i>Årets avskrivningar</i>	<i>-425 060</i>	<i>-421 702</i>
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-950 380</i>	<i>-525 320</i>
<b>Bokfört värde</b>	<b>195 903 554</b>	<b>195 704 288</b>

## NOTER

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 10 Inventarier och verktyg</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 519	0
Värde nyanskaffningar	0	37 519
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-7 504</i>	<i>0</i>
Årets avskrivningar	-7 504	-7 504
Utgående avskrivningar	-15 008	-7 504
<b>Bokfört värde</b>	<b>22 511</b>	<b>30 015</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	57 665	12 399
Fastighetsförsäkring	41 181	41 181
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>98 846</b>	<b>53 580</b>
<b>Not 12 Kassa och Bank</b>		
Företagskonto Danske Bank	14 652 303	16 770 199
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b>14 652 303</b>	<b>16 770 199</b>
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		
Danske Bank, ränta 1,512 %, förfallodatum 2020-03-31	51 920 500	52 222 500
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>51 920 000</b>	<b>52 222 500</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna kostnader	104 279	861 521
Styrelsearvoden	45 500	81 274
Sociala avgifter	14 296	28 152
Revisionsarvoden	7 500	7 500
Förutbetalda avgifter och hyror	825 819	718 310
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>997 394</b>	<b>1 696 757</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Fond för inre underhåll	137 500	0
Hem & Hus Båtsman 6 AB	0	1 285 319
Hem & Hus Båtsman 20 AB	0	1 058 975
Säkerhet vindsbyggnation	0	50 000
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>137 500</b>	<b>2 394 294</b>
<b>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>		
Fastighetsinteckningar	94 474 200	94 474 200
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>94 474 200</b>	<b>94 474 200</b>

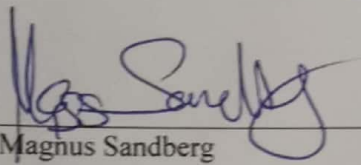
### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Badrumsrenoveringarna slutbetalades i februari med 198 400 kronor.

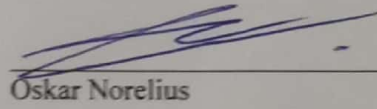
Handwritten signatures and initials: *JK*, *ON*, *LE*, *MA*

## UNDERSKRIFTER

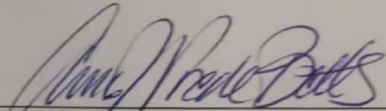
STOCKHOLM 2019-04-25



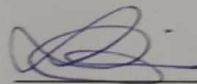
Magnus Sandberg



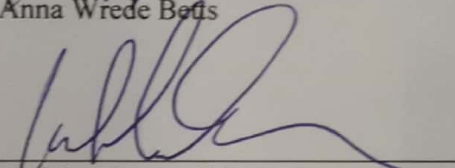
Oskar Norelius



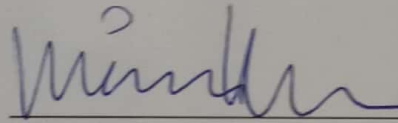
Anna Wrede Bött



Lisa Ekström

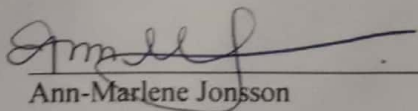


Ludvig Ehrenstråhle



Måns Herngren

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2019-04-16



Ann-Marlene Jonsson

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen större 78

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen större 78 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

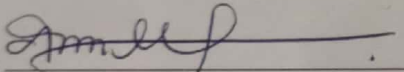
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN 2019-04-16



---

Ann-Marlene Jonsson