

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad

Org.nr 716406-2437

Räkenskapsår 2019-01-01 - 2019-12-31



Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsens säte: Kristianstad

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

ill

*AS 20
R &*

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av fastigheten Båten 5, vilken innehåller 83 bostadsrättslägenheter, 1 lokal, 7 extra förråd, storgarage med 29 bilplatser samt 38 parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bo Selander	Ordförande
Roger Kronholm	Kassör
Lennart Sjöland	Sekreterare
Peter Svensson	Ledamot
Zdenko Kovac	Ledamot

Suppleanter har varit:

Agneta Ekner Carlsson
Birgitta Sivesand
Jörgen Hansson

Avgående styrelseledamöter och suppleanter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Bo Selander, Zdenko Kovac, Agneta Ekner Carlsson, Birgitta Sivesand samt Jörgen Hansson

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Roger Kronholm, Bo Selander, Lennart Sjöland och Peter Svensson, två i förening. Attest och utbetalningsorder har utförts av Roger Kronholm, Bo Selander och Peter Svensson.

Revisorer

Revisorer har varit Henrik Winberg och Margaret Olofsson med Barbro Bysner och Jörgen Hentzel som suppleanter.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Mariann Bergdahl, Margareta Glimenius och Inger Berg.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Föreningsmöte arrangerades 2019-11-26. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

illo w

K
B *25* *26*
47

Vicevärd och anställda

Peter Svensson har skött funktionen som vicevärd.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtal
Anticimex	Skadedjursbekämpning.
Berendsen	Entrémattor
C4 energi	Fjärrvärme
Comhem	KabelTV
Assa Abloy	Garageport
EON	EI
Ernst & Young	Administrationn
Fasab	Fastighetsskötsel
Fastighetsägarna	Medlemskap
JFK	Ventilation
Renhållningen Kristianstad	Sophantering
Techem	Värmefördelning
Telenor/Bredbandsbolaget	Fibernät
Rörfirman i Kstd. AB	VVS
Salwens	Hissbesiktning
Skånska Högtrycksspolarna	Rörspolning
Stena Recycling	Återvinning
Thyssen Krupp	Hissar
Q-park	Parkeringsövervakning

Reparationer och underhåll

Under 2019 har utöver löpande underhåll bland annat nedanstående åtgärder genomförts.

LED-belysning har installerats i gemensamma utrymmen i fastigheten.

Varmvattenledning från panncentral till Väverigatan 1C utbytt.

Energideklaration har genomförts.

Dörröppnare har installerats på sex ytterdörrar.

Ny gungställning.

Byte av dagvattenutkast.

Spolning av fastighetens avlopp.

Nya insynsskydd till tvättstugornas fönster.

Ny spis, fläkt och mikrovågsugn till Båthuset.

Fastighetens försäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar till fullvärde.

I denna försäkring ingår även den del av de boendes hemförsäkring som gäller för boende i bostadsrättsfastigheter, det så kallade bostadsrättstillägget.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror har varit oförändrade under året. Den för år 2020 upprättade budgeten utvisar att avgifter och hyror kommer att vara oförändrade under året.

WD ✓

AS
PS
Zhu

Lån

Kreditgivare	Konvertering	Ränta, %	Belopp i kr
Stadshypotek	2020-03-04	1,15 (rörlig)	8 850 000
Stadshypotek	2022-03-01	1,11	9 500 000
Stadshypotek	2020-03-01	1,28	13 687 500
Stadshypotek	2021-03-01	1,35	9 500 000

Avskrivningar byggnader

För 2019 uppgår avskrivningarna till 650 000 kr.

Styrelsens syn på föreningens ekonomiska framtid

Fortsatt låga driftskostnader i kombination med låga räntekostnader, gör att styrelsen ser positivt på föreningens ekonomiska framtid.

Medlemsinformation

Medlemsantal och bostadsrättsöverlåtelser

Föreningen har 117 medlemmar. Vid stämman gäller en röst per bostadsrätt. Under året har 6 st. bostadsrättsöverlåtelser skett.

Avsägelse/uthyrning

Per 2019-12-31 fanns inga avsagda bostadsrätter.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 316	5 412	5 398	5 401
Resultat efter finansiella poster	973	1 365	1 326	702
Soliditet (%)	27	26	23	21

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 677 011	2 852 635	6 175 345	1 364 672	15 069 663
Ökning av yttre fond		500 000	-500 000		0
Minskning av yttre fond		-443 219	443 219		0
Disposition av föregående års resultat:			1 364 672	-1 364 672	0
Årets resultat				973 213	973 213
Belopp vid årets utgång	4 677 011	2 909 416	7 483 236	973 213	16 042 876

Handwritten signatures and initials:




Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 483 236
årets vinst	973 213
	8 456 449

disponeras så att	
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	500 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll under året	-416 731
i ny räkning överföres	8 373 180
	8 456 449

Handwritten signature

Handwritten initials and numbers: P, AS, 2h, B, BS

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Årsavgifter och hyror	2	5 316 193	5 412 162
Övriga rörelseintäkter		16 554	6 240
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 332 747	5 418 402
<i>Rörelsekostnader</i>			
Direkta fastighetskostnader	3	-2 170 921	-1 905 218
Planerat underhåll		-416 731	-443 219
Övriga fastighetskostnader	4	-253 812	-244 708
Personalkostnader	5	-365 305	-329 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 684	-652 684
Summa rörelsekostnader		-3 859 453	-3 575 376
Rörelseresultat		1 473 294	1 843 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 975	9 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 056	-487 871
Summa finansiella poster		-500 081	-478 354
Resultat efter finansiella poster		973 213	1 364 672
Resultat före skatt		973 213	1 364 672
Årets resultat		973 213	1 364 672

UP

*A AS
B K
26*

Balansräkning	Not 1	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	52 761 033	53 411 033
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 632	10 316
Summa materiella anläggningstillgångar		52 768 665	53 421 349
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		52 769 165	53 421 849
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		35 585	33 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	118 478	114 508
Summa kortfristiga fordringar		154 063	147 590
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	5 720 953	5 082 073
Summa kassa och bank		5 720 953	5 082 073
Summa omsättningstillgångar		5 875 016	5 229 663
SUMMA TILLGÅNGAR		58 644 181	58 651 512

Handwritten signature

Handwritten initials: K, AS, RS

Balansräkning	Not 1	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 677 011	4 677 011
Fond för yttre underhåll		2 909 416	2 852 635
Summa bundet eget kapital		7 586 427	7 529 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 483 236	6 175 345
Årets resultat		973 213	1 364 672
Summa fritt eget kapital		8 456 449	7 540 017
Summa eget kapital		16 042 876	15 069 663
<i>Långfristiga skulder</i>			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		38 937 500	41 537 500
Summa långfristiga skulder		38 937 500	41 537 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		409 392	573 246
Fond för inre reparationer		0	26 025
Övriga skulder		3 599	21 982
Övriga skulder till kreditinstitut		2 600 000	750 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	650 814	673 096
Summa kortfristiga skulder		3 663 805	2 044 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 644 181	58 651 512

ido

*K
AS
B 35 24*

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 37 500 086 kr.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	5 072 039	5 157 804
Hyror, lokal	45 963	45 562
Hyror, garage	128 499	135 271
Hyror, övriga	69 692	73 525
	5 316 193	5 412 162

uo

*RDS
2019*

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	2019	2018
Ei	222 889	271 194
Uppvärmning	195 890	464 273
Renhållning	145 970	145 334
Vatten	237 040	247 820
Reparation och underhåll	707 457	194 092
Kabel-TV	99 038	97 016
Fastighetsskatt	126 341	125 621
Fastighetsförsäkring	83 127	64 113
Samordnad fastighetsskötsel	353 169	295 755
	2 170 921	1 905 218

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2019	2018
Bevakningskostnader	27 985	25 776
Ekonomisk förvaltning	122 340	103 091
Revisionsarvode	35 030	29 138
Förbrukningsinventarier	2 687	6 339
Medlems- och föreningsavgifter	9 173	5 082
Övriga förvaltningskostnader	53 670	72 555
Bankkostnader	2 927	2 727
	253 812	244 708

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda, endast styrelsearvoden har utbetalts.

dlw

*Kas-24
R 35*

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 850 000	61 850 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 850 000	61 850 000
Ingående avskrivningar	-8 438 967	-7 788 967
Årets avskrivningar	-650 000	-650 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 088 967	-8 438 967
Utgående redovisat värde	52 761 033	53 411 033

Not 7 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	381 019	381 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	381 019	381 019
Ingående avskrivningar	-370 703	-368 019
Årets avskrivningar	-2 684	-2 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-373 387	-370 703
Utgående redovisat värde	7 632	10 316

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel TV	25 314	24 757
Grupplarm	6 789	6 624
Länsförsäkringar	86 375	83 127
	118 478	114 508

Handwritten signature

Handwritten initials: B, KS, 24

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	2 500	2 500
Handelsbanken	3 096 100	2 466 195
SBAB	2 622 353	2 613 378
	5 720 953	5 082 073

Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	36 737 500	38 537 500
	36 737 500	38 537 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupet styrelsearvode	137 032	133 675
Upplupna sociala avgifter	38 309	33 968
Upplupna räntekostnader	34 963	23 980
Upplupna driftskostnader	59 670	113 478
Förutbetalda hyror	380 840	367 995
	650 814	673 096

110

*12/15
B 12/20*

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	40 844 000	40 844 000
	40 844 000	40 844 000

Kristianstad 2020-03-24



Bo Selander
Ordförande



Roger Kronholm



Peter Svensson

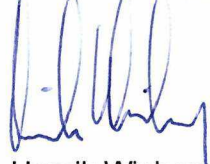


Lennart Sjöland

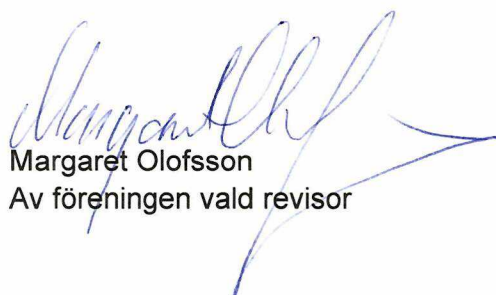


Zdenko Kovac

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17



Henrik Winberg
Auktoriserad revisor



Margaret Olofsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad, org.nr 716406-2437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Båten i Kristianstad för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 17 april 2020


Henrik Winberg.
Auktoriserad revisor


Margaret Olofsson
Förtroendevald revisor