



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtklubben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtklubbens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 16 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam innergård.

Styrelsen

Claes Henrik Arvid Berggren	Ledamot
Anne Sofie Carlzon Ledung	Ledamot
Anders Gunnar Arvid Dahl	Ledamot
Marie Katarina Karlsson	Ledamot
Panagiota Siapca	Ledamot
Ann Inga Elisabet Stending	Ledamot
Hossein Tabatabaei Araghi	Suppleant
Nils Patrik Åkerman von Knorring	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Slättås

Ordinarie Extern

J A Revision KB

Valberedning

Margareta Lejondahl

Carina Westby

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtklubben 5	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 2 flerbostadshus.

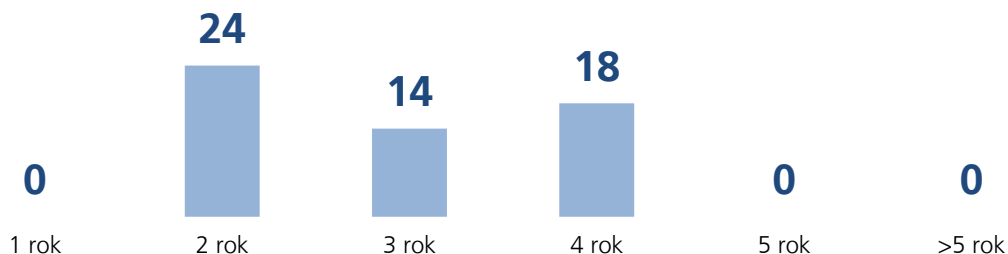
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 026 m², varav 4 446 m² utgör lägenhetsyta och 580 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fasadbesiktning	2019
Upprustning av trapphusen och entréerna	2019
Byte till LED-lampor	2019
OVK	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknik förvaltning	NKG Trygg Fastighet AB
Fastighetskötsel	NKG Trygg Fastighet AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Garagekö	SBC
Städning	KPN Service AB
Taksikotning	NKG Trygg Fastighet AB
Bredband	Open Universe
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss service	Inspecta
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Veolia Recycling Stockholm AB
Trädgårdsskötsel	Stockholms Trädgårdstjänst
Entrémattor	Clean Step
Snöskottning	Stockholms Trädgårdstjänst

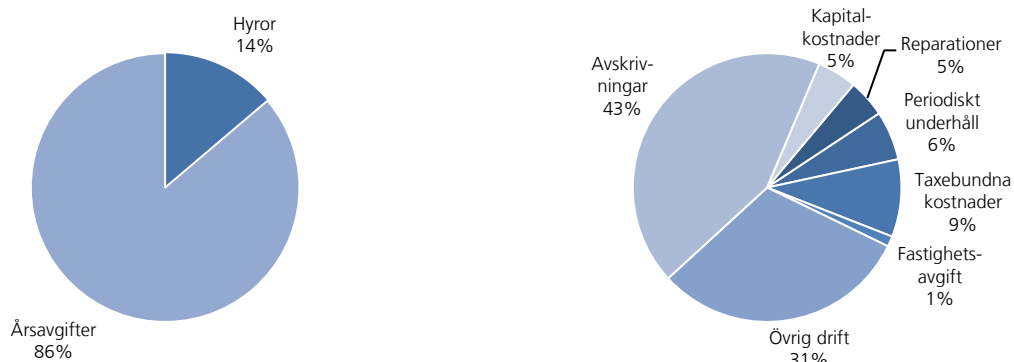
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Såväl upprustningarna av trapphusen och entréerna samt byte till LED-lampor kunde ske utan lån. Dessutom amorterades 700 000 kr under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 469 572	2 799 734
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 642 142	3 649 459
Finansiella intäkter	40	46
Ökning av kortfristiga skulder	0	105 211
	3 642 182	3 754 716
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 136 153	2 791 138
Finansiella kostnader	284 756	261 857
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-33 750
Ökning av kortfristiga fordringar	551	65 632
Minskning av långfristiga skulder	700 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	31 558	0
	4 153 017	3 084 877
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 958 736	3 469 572
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-510 835	669 838

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året inleddes med att slutföra upprustningsprojektet med ommålning av trapphusen och entréerna samt med nya postboxar och träpaneler. Projektet genomfördes inom av stämman godkänd kostnad. Även några väggar i garaget har rustats upp.

Styrelsen har fokuserat på att starta aktiviteter vilka främjar såväl ekonomi som miljö. Tex har samtliga armaturer byggts om med LED lampor och vi har startat utreda förutsättningar att installera solceller på fastighetens tak. Därutöver har sopsugsanläggningen kompletterats med återvinning av matavfall.

Under året har vi även amorterat på ett av våra lån.

I syfte att ytterligare öka trivsel och gemenskap har vi i entréerna satt upp tavlor med lokala motiv, julpyntat med granar och året avslutades med ett glöggmingel i 22ans entré.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st

Överlåtelser under året: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	710	710	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 455	6 650	6 650	6 650
Elkostnad/m ² totalyta	45	37	35	27
Värmekostnad/m ² totalyta	52	50	48	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	15	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	52	58	62
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 380	-2 005	-2 246	-1 604
Nettoomsättning (tkr)	3 642	3 647	3 649	3 652

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 446 m² bostäder och 580 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	135 000 000	0	0	135 000 000
Upplåtelseavgifter	93 570 000	0	0	93 570 000
Fond för yttre underhåll	1 082 969	170 000	-180 516	1 093 485
S:a bundet eget kapital	229 652 969	170 000	-180 516	229 663 485
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 776 881	-170 000	-1 824 224	-7 782 657
Årets resultat	-2 379 977	-2 379 977	2 004 740	-2 004 740
S:a ansamlad förlust	-12 156 858	-2 549 977	180 516	-9 787 397
S:a eget kapital	217 496 111	-2 379 977	0	219 876 088

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 379 977
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 606 881
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 000
summa balanserat resultat	-12 156 858

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

354 478
-11 802 380

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 642 022	3 646 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	2 886
Summa rörelseintäkter		3 642 142	3 649 459
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 850 643	-2 521 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 960	-192 653
Personalkostnader	Not 6	-82 550	-77 038
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 601 250	-2 601 250
Summa rörelsekostnader		-5 737 403	-5 392 388
RÖRELSERESULTAT		-2 095 261	-1 742 929
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 756	-261 857
Summa finansiella poster		-284 716	-261 811
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 379 977	-2 004 740
ÅRETS RESULTAT		-2 379 977	-2 004 740

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	243 870 750	246 472 000
Summa materiella anläggningstillgångar	243 870 750	246 472 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	243 870 750	246 472 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	120
Övriga fordringar Not 9	94 779	94 168
Summa kortfristiga fordringar	94 839	94 288
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 958 736	3 469 572
Summa kassa och bank	2 958 736	3 469 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 053 575	3 563 860
SUMMA TILLGÅNGAR	246 924 326	250 035 860

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 570 000	228 570 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 082 969	1 093 485
Summa bundet eget kapital		229 652 969	229 663 485
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 776 881	-7 782 657
Årets resultat		-2 379 977	-2 004 740
Summa fritt eget kapital		-12 156 858	-9 787 397
SUMMA EGET KAPITAL		217 496 111	219 876 088
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 300 000	20 700 000
Summa långfristiga skulder		10 300 000	20 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 400 000	8 700 000
Leverantörsskulder		131 788	209 814
Skatteskulder		139 206	131 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	457 221	418 518
Summa kortfristiga skulder		19 128 215	9 459 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		246 924 326	250 035 860

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 139 446	3 139 446
Hyror parkering	502 450	504 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 000
Öresutjämning	126	127
	3 642 022	3 646 573

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 646
Övriga intäkter	120	240
	120	2 886

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 621	47 961
	Fastighetsskötsel beställning	17 331	5 988
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 017	32 502
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	16 500
	Snöröjning/sandning	34 755	29 003
	Städning entreprenad	43 766	42 744
	Mattvätt/Hyrmattor	34 888	14 462
	Hissbesiktning	2 624	2 526
	Gemensamma utrymmen	6 484	0
	Gård	2 064	0
	Serviceavtal	27 185	22 704
	Förbrukningsmateriel	46 185	49 691
	Teleport/hissanläggning	5 100	5 100
	Störningsjour och larm	2 325	0
		282 345	269 181
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	5 225	0
	Tvättstuga	1 767	1 177
	Sophantering/återvinning	0	9 312
	Entré/trapphus	22 850	46 503
	Lås	6 643	4 699
	VVS	11 480	14 093
	Värmeanläggning/undercentral	5 460	0
	Ventilation	638	13 084
	Elinstallationer	186 447	21 332
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 708	0
	Hiss	5 224	17 728
	Fasad	0	6 790
	Garage/parkering	7 868	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 769	0
		276 079	134 717
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	285 479	239 401
	Värmeanläggning	32 124	0
	Garage/parkering	36 875	0
		354 478	239 401
	Taxebundna kostnader		
	El	224 706	186 492
	Värme	259 739	251 154
	Vatten	55 957	73 409
	Sophämtning/renhållning	22 877	17 241
	Grovsopor	0	4 495
		563 279	532 791
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 139	27 112
	Tomträttsavgäld	1 092 100	1 101 800
	Samfällighetsavgift	160 045	129 418
	Kabel-TV	21 000	21 000
		1 301 284	1 279 330
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 178	66 028
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 850 643	2 521 448

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	2 342
	Juridiska åtgärder	35 235	24 375
	Revisionsarvode extern revisor	21 000	20 000
	Föreningskostnader	26 601	33 551
	Styrelseomkostnader	4 727	10 070
	Fritids- och trivselkostnader	5 081	1 267
	Förvaltningsarvode	67 684	65 223
	Förvaltningsarvoden övriga	15 537	13 544
	Administration	7 896	9 066
	Konsultarvode	10 689	5 375
	Föreningsavgifter	2 520	1 960
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 990	5 880
		202 960	192 653
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 960	58 752
	Sociala kostnader	19 590	18 286
		82 550	77 038
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 594 500	2 594 500
	Förbättringar	6 750	6 750
		2 601 250	2 601 250

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	259 551 250	259 450 000
	Nyanskaffningar	0	101 250
	Utgående anskaffningsvärde	259 551 250	259 551 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 079 250	-10 478 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 601 250	-2 601 250
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 680 500	-13 079 250
	Planenligt restvärde vid årets slut	243 870 750	246 472 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	106 465 000	91 862 000
	Taxeringsvärde mark	88 000 000	60 000 000
		194 465 000	151 862 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	191 000 000	149 000 000
	Lokaler	3 465 000	2 862 000
		194 465 000	151 862 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	94 779	94 168
		94 779	94 168
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 093 485	982 335
	Reservering enligt stadgar	170 000	111 150
	Reservering enligt stämmobeslut	58 885	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-239 401	0
	Vid årets slut	1 082 969	1 093 485

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,030 %	10 400 000	10 400 000	2020-09-25
Swedbank	1,090 %	10 300 000	10 300 000	2021-10-25
Swedbank	0,800 %	8 000 000	8 700 000	2020-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		28 700 000	29 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 400 000	-8 700 000	
		10 300 000	20 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 700 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	58 754	58 752
Sociala avgifter	18 460	18 460
Ränta	26 343	43 530
Avgifter och hyror	316 789	297 776
Underhåll Garage	36 875	0
	457 221	418 518

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsplanen skall revideras under 2020

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 3 2020



Claes Henrik Arvid Berggren
Ledamot

Anne Sofie Carlzon Ledung
Ledamot



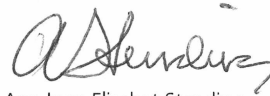
Anders Gunnar Arvid Dahl
Ledamot



Marie Katarina Karlsson
Ledamot



Panagiota Siapca
Ledamot



Ann Inga Elisabet Stending
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2020



Anders Slättås
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 räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

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.

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 de 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. De 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.

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 revisionen. Dessutom:

- 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. Risken 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 räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

2

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 15 april 2020



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE