

# Årsredovisning

---

## *Brf Båtsmannen Större nr 3*

769604-5298

Styrelsen för Brf Båtsmannen Större nr 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

OV  
PA  
CB

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm upplåter bostäder på adresserna Södermannagatan 10 och 12, samt Kocksgatan 29. Byggnaden är uppförd år 1930 och föreningen bildades 1999.

Marken upplåts med äganderätt och föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### STYRELSEN

190101–190521:

Ordförande - Cary Larsson

Ledamot – Otto Velander

Ledamot – Jolanta Plisko

Ledamot (utsedd av HSB) - Jane Svensk

### REVISORER

Externa revisor - BoRevision AB

Intern revisor - Jarl Tengelin

### VALBEREDNING

Maria Zetterlund och Ingela Arrhenius

### STYRELSEN

190521-191231:

Ordförande – Cary Larsson

Ledamot - Otto Velander

Ledamot – Charlotta Bengtsdotter

Ledamot - Ingela Peterson Arrhenius

Ledamot (utsedd av HSB) - Jane Svensk

### REVISORER

Externa revisor - BoRevision AB

Intern revisor - Jarl Tengelin

### VALBEREDNING

Maria Zetterlund

### FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma hölls den 21 maj.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har tecknats av styrelsen i sin helhet eller två i förening genom styrelsens ordinarie ledamöter.

el  
OV  
PA  
AB

## FASTIGHETEN

Föreningen omfattar 34 bostadsrätter, 2 hyreslägenheter samt 4 hyreslokaler. Lokalerna förhyrs vid årsskiftet av Story AB, Music Retail Sweden AB (4Sound Slagverket), Fikabaren och El Barrio.

1 r o k	16 st	594 kvm	(varav 2 st hyreslägenheter)
2 r o k	8 st	497 kvm	
2,5 r o k	8 st	569 kvm	
3 r o k	4 st	424 kvm	
Totalt		2 084 kvm	

Lokaler 4 st 919 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, Stockholm.

I försäkringen ryms en allmän ansvarsförsäkring om någon skulle rikta ett skadeståndsanspråk mot föreningen som innebär att vi är skyddade.

## TEKNISK FÖRVALTARRAPPORT 2019

- Förutom det löpande underhåll som alltid sker kontinuerligt kan nämnas några större åtgärder som genomfördes 2019.
- Fläktrummen på gården har uppdaterats
- Fläktarna på taket är utbytta
- Bullermätning genomförd efter klagomål från grannar
- Uppsägning av bredbandsleverantör och byte till Stockholms Stadsnät (2020)
- Amortering av lån gjorts på 750 000 kr.
- Hiss Södermannagatan 12 reparation genomförts efter besiktninganmärkning (baxning)
- Music Retail Sweden (Slagverket) har gått i konkurs

## AVTAL UNDER 2019

- Trappstädning har skötts av Evident Clean AB.
- Stockholm Vatten Avfall hämtar hushållssoporna.
- Hans Andersson Recycling Stockholm AB hämtar regelbundet grovsopor och elektronikavfall.
- Berendsen byter portmattor i de tre trapphusen.
- Comhem AB är kabel-TV leverantör samt bredbandsleverantör.
- Bredbandsbolaget AB är bredbandsleverantör.
- KONE AB ansvarar för service av hissarna och Dekra för besiktning av hissarna.
- Kraft & Kultur i Sverige AB har levererat el till föreningens gemensamma utrymmen.
- Securitas Jourmontör sköter fastighetsjour.
- STOKAB har installerat en gigabyte nod i fastigheten för framtidens bredband.
- Dimson AB ansvarar för snöröjning på taken samt värmekablar i stuprören.
- Den ekonomiska förvaltningen hanterats av FRUBO AB.
- Den tekniska förvaltningen sköts av HSB Stockholm.
- Industrimålning i Stockholm AB ansvarar för klottersaneringen.
- Stadsträdgården AB ansvarar för skötseln av växtligheten på gården.
- Securitas anlitas för störningsjour.

Under 2019 planeras att förbättra standarden hos 4 Sounds bl a har köket vattenskador och toaletten fungerar sporadiskt. Vidare planeras en uppdatering av fläktrummet på gården.

2  
OV  
PA  
CB

## EKONOMI

Årsavgifter har under verksamhetsåret uppgått till 1 304 644kr (648 kr/kvm).

## LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelsearvodet har under året uppgått till ett belopp om 49 220kr, exkl sociala avgifter.

## MEDLEMSINFORMATION

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	45
Tillkommande medlemmar under året:	9
Avgående medlemmar under året:	8
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	46
Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.	

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	2 775	2 783	2 775	2 762
Resultat efter finansiella poster	113	124	682	240
Soliditet %	65	64	62	60
Balansomslutning	45 646	46 306	47 162	47 710
Årsavgift bostäder kr/kvm	648	648	648	648

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 613 744	608 368	1 290 256	-1 041 485	124 115
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				124 115	-124 115
Förändring underhållsfond			368 241	-368 241	
Årets resultat					113 422
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 613 744</b>	<b>608 368</b>	<b>1 658 497</b>	<b>-1 285 611</b>	<b>113 422</b>

2  
CL  
CU  
PA  
CB

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 285 611
Årets resultat	113 422
<i>Summa</i>	<i>-1 172 189</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	368 241
Balanseras i ny räkning	-1 540 430
<i>Summa</i>	<i>-1 172 189</i>

\*avsättning enligt föreningens underhållsplan.

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

DJ  
PA  
CB  
EL  
D

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 775 050	2 783 106
Övriga rörelseintäkter		3 592	2 810
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 778 642</b>	<b>2 785 916</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2, 3	-1 714 882	-1 907 200
Övriga externa kostnader	4	-326 219	-119 390
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-64 684	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 239	-366 708
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 472 024</b>	<b>-2 452 174</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>306 618</b>	<b>333 742</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 300	-209 642
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-193 196</b>	<b>-209 627</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>113 422</b>	<b>124 115</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>113 422</b>	<b>124 115</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>113 422</b>	<b>124 115</b>

OV  
El PA  
B CB

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 391 556	44 742 495
Inventarier och maskiner	6	125 856	141 156
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>44 517 412</i>	<i>44 883 651</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 517 912</b>	<b>44 884 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	2 249
Övriga fordringar		3 314	18 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 756	67 032
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>76 070</i>	<i>87 918</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 051 838	1 333 980
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 051 838</i>	<i>1 333 980</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 127 908</b>	<b>1 421 898</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 645 820</b>	<b>46 306 049</b>

OV  
EL PA  
B CA

	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	29 222 112	29 222 112
Fond för yttre underhåll	1 658 499	1 290 256
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>30 880 611</i>	<i>30 512 368</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Ansamlad förlust	-1 285 611	-1 041 485
Årets resultat	113 422	124 115
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 172 189</i>	<i>-917 370</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 708 422</b>	<b>29 594 998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8 15 250 000	16 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 250 000</b>	<b>16 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	203 430	197 586
Skatteskulder	11 384	8 779
Övriga skulder	109 610	136 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 362 974	368 488
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>687 398</b>	<b>711 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>45 645 820</b>	<b>46 306 049</b>

OK  
PA  
CB



## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal
Byggnad	0,8	125
Stammar lokal	3,3	30
Entréskylt, armatur	10	10
Vind	0,8	125
Gård	2	50
Balkong, hyreslgh 8	2	50
Inventarier	5-10	10-20

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Arsavgifter bostäder	1 304 644	1 304 644
	Hyresintäkter bostäder	120 732	116 652
	Hyresintäkter lokal	1 221 423	1 239 552
	Hyresintäkt antennplats	1 229	1 202
	Balkongtillägg	12 012	11 704
	Fastighetsskatt	115 010	109 352
	Summa	<b>2 775 050</b>	<b>2 783 106</b>

ell  
OV PA  
p 3

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	-73 073	-84 469
	Fastighetsstädning	-105 007	-98 234
	Hissbesiktning	-5 816	-2 384
	Bevakningskostnader/jour	-18 000	-10 914
	El	-96 485	-126 291
	Uppvärmning	-393 398	-401 186
	Funktionskontroll/service	-14 955	-
	Vatten och avlopp	-53 081	-61 805
	Sophämtning/renhållning	-55 856	-50 792
	Snöröjning/sandning	-18 684	-28 190
	OVK	-34 695	-
	Fastighetsförsäkring	-51 755	-49 163
	Kabel-TV	-41 980	-40 561
	Grundavtal hissar	-8 541	-11 439
	Fastighetsavgift/skatt	-169 542	-157 652
	Teknisk förvaltning, UH-plan	373	-4 497
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-736	-3 177
	Porttelefon	-4 832	-4 442
	Bredband	-52 295	-52 800
	<b>Summa</b>	<b>-1 198 358</b>	<b>-1 187 996</b>

Not 3	Driftskostnader - reparation och underhåll	2019	2018
	Reparation och underhåll	-72 250	-34 218
	Reparation och underhåll soprum	-	-5 115
	Reparation och underhåll lokal	-	-1 140
	Reparation och underhåll portar och lås	-13 156	-3 334
	Reparation och underhåll trapphus	-8 153	-256
	Reparation och underhåll tvättstuga	-	-113 153
	Reparation och underhåll VVS	-87 761	-7 128
	Reparation och underhåll uppvärmning	-913	-51 041
	Reparation och underhåll ventilation	-87 524	-30 626
	Reparation och underhåll el	-124 863	-2 034
	Reparation och underhåll hiss	-58 685	-196 308
	Reparation och underhåll tak	-	-6 275
	Reparation och underhåll trädgård	-38 209	-45 115
	Reparation och underhåll fönster	-1 868	-
	Reparation och underhåll fasad	-3 442	-223 461
	Reparation och underhåll lägenhet	-19 700	-
	<b>Summa</b>	<b>-516 524</b>	<b>-719 204</b>

el  
OV PA  
B CB

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-16 247	-6 325
	Kameral förvaltning	-55 201	-52 164
	Kameral förvaltning, extra	-4 074	-4 153
	Övriga kostnader, admin m.m.	-	-1 225
	Föreningsomkostnader	-8 680	-1 774
	Konsultkostnader	-45 214	-11 250
	Bankkostnader	-3 621	-3 907
	Föreningsavgifter	-11 520	-11 520
	Stämmokostnader	-1 277	-
	Inkassokostnader	-1 081	-
	Hemsida	-2 522	-2 687
	Övriga främmande tjänster	-54 634	-24 385
	Energideklaration	-11 735	-
	Hysesförlust, lokal	-110 233	-
	Övriga externa kostnader	-180	-
	<b>Summa</b>	<b>-326 219</b>	<b>-119 390</b>

Not 5	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	49 262 086	49 262 086
	Utgående anskaffningsvärden	49 262 086	49 262 086
	Ingående avskrivningar	-4 519 591	-4 168 183
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-350 939	-351 408
	Utgående avskrivningar	-4 870 530	-4 519 591
	<b>Redovisat värde</b>	<b>44 391 556</b>	<b>44 742 495</b>
	Taxeringsvärden	86 141 000	
	Taxeringsvärde Byggnad	36 200 000	
	Taxeringsvärde Mark	49 941 000	

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	262 827	262 827
	Utgående anskaffningsvärden	262 827	262 827
	Ingående avskrivningar	-121 671	-106 371
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-15 300	-15 300
	Utgående avskrivningar	-136 971	-121 671
	<b>Redovisat värde</b>	<b>125 856</b>	<b>141 156</b>

EC  
 OV  
 PA  
 CB  
 20

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Trygg Hansa	12 498	11 734
	FRUBO AB	4 673	13 800
	ComHem	10 094	10 494
	Anticimex	17 444	16 707
	Bredbandsbolaget	450	–
	HSB Stockholm	27 597	14 297
	Summa	<b>72 756</b>	<b>67 032</b>

Not 8	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Swedbank 2653218236 2020-11-25 1,10%	5 000 000	5 000 000
	Swedbank 2653220349 2022-10-25 1,07%	4 250 000	5 000 000
	Swedbank 2757240698 2023-12-21 1,23%	3 500 000	3 500 000
	Swedbank 2850845344 2021-10-25 1,60%	2 500 000	2 500 000
	Summa	<b>15 250 000</b>	<b>16 000 000</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 15 250 000kr.

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	261 506	276 601
	Upplupna utgiftsräntor	22 744	25 175
	Stockholm Vatten	19 009	–
	Fortum Värme	52 109	49 353
	Securitas	–	1 531
	Allevio	3 900	8 244
	Nordic Green Energi	3 706	7 584
	Summa	<b>362 974</b>	<b>368 488</b>

OU  
PA  
CB

Not 10	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020- 05-10

  
Cary Larsson

  
Ingela Peterson Arrhenius

  
Jane Svensk

  
Otto Velander

  
Charlotta Bengtsdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané  
BoRevision AB

Jarl Tengelin  
Internrevisor