

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÅTHUSET I STRÄNGNÄS

ÅRSREDOVISNING 2022



FÖRVALTNINGS AB

NISSES



BÅTHUSET

ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BÅTHUSET I STRÄNGNÄS

769636-9045

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 10	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 12	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Båthuset i Strängnäs, med säte i Strängnäs, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 2018-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan extra föreningsstämma 2022-12-14:

Rose-Marie Olsson	Ordförande
Jörgen Lennartsson	Ledamot
Hans Lundin	Ledamot
Håkan Nystedt	Ledamot
Marjatta Styrud	Ledamot
Sofia Wall	Ledamot

Gladness Olotu Nilsson Suppleant

Under året har 18 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

Ernst & Young AB Ordinarie extern

Valberedning

Tommie Bäck Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-14.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Strängnäs Eldsund 6:19	2020	Strängnäs

Fastigheterna bebyggdes 2020-2021 och består av ett bostadshus. Fastighetens värdeår är 2021. Fastigheten är belägen på Eldsundsstråket 9 A-C.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 683 kvm, vilken avser lägenhetsyta.

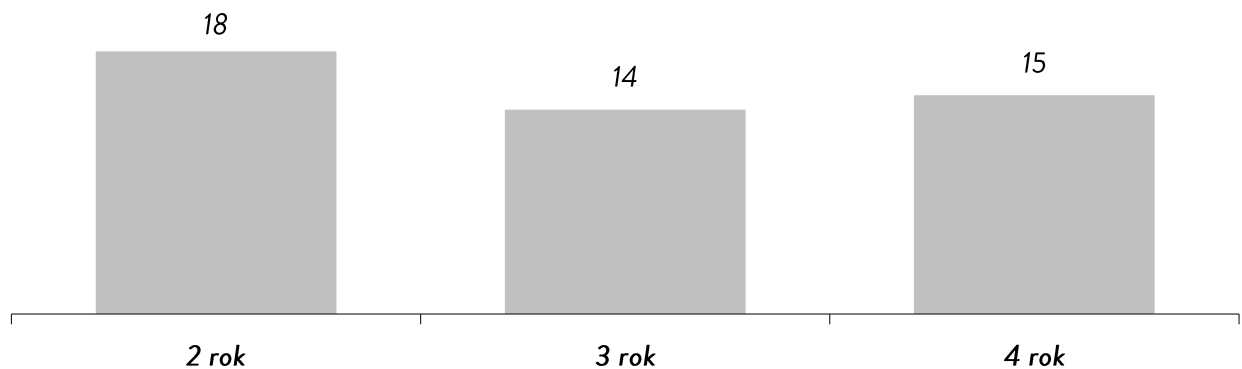
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnaders uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Fastigheten är nyproducerad och inget underhåll förväntas de fem till tio första åren. Garantitiden för entreprenaden är 2027-01-12. Föreningen gör avsättning till underhållsfond om 0,3% av taxeringsvärdet för att möta upp ett framtida underhållsbehov. Underhållsplan kommer att upprättas när behov uppstår.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	HSB
GAN-avtal (TV/Bredband/Telefoni)	Telia

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 47 st. Av dessa har 47 upplåtits och inträtts under året samt har 2 st överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st, under året har 2 st utträden skett och 79 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 77 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021-2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	725*	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 404	-
Genomsnittsränta (%)	1,3	-
Nettoomsättning (tkr)	3 061	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-74	0
Soliditet (%)	71	49
Kassalikviditet (%)	1,3	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering	48,1	-

*Årsavgiften är beräknad på helår. Inflytt skedde löpande från början av 2022.

Årsavgiften höjdes 2023-01-01 med 36%.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 095 000	0	0	114 095 000
Årets resultat			-74 460	-74 460
Belopp vid årets utgång	114 095 000	0	-74 460	114 020 540

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	0
årets förlust	-74 460
	-74 460
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	236 400
i ny räkning överföres	-310 860
	-74 460

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

RESULTATRÄKNING

		2022	2021-2020
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 060 936	0
Summa rörelseintäkter		3 060 936	0
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 203 725	0
Övriga externa kostnader		-575 422	0
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-774 588	0
Summa rörelsekostnader		-2 553 735	0
Rörelseresultat		507 201	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 661	0
Summa finansiella poster		-581 661	0
Resultat efter finansiella poster		-74 460	0
Resultat före skatt		-74 460	0
Årets resultat		-74 460	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark 5	159 792 911	36 633 499
Summa materiella anläggningstillgångar	159 792 911	36 633 499
Summa anläggningstillgångar	159 792 911	36 633 499
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	770	0
Övriga fordringar	17 113	195 436 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 875	0
Summa kortfristiga fordringar	146 758	195 436 001
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	470 379	0
Summa kassa och bank	470 379	0
Summa omsättningstillgångar	617 137	0
SUMMA TILLGÅNGAR	160 410 048	232 069 500

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	114 095 000	114 095 000
Summa bundet eget kapital	114 095 000	114 095 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat	-74 460	0
Summa fritt eget kapital	-74 460	0
Summa eget kapital	114 020 540	114 095 000
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	45 684 220	86 000 000
Leverantörsskulder	246 469	0
Övriga skulder	0	31 974 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 819	0
Summa kortfristiga skulder	46 389 508	117 974 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	160 410 048	232 069 500

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån, inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder utan hänsyn till kortfristiga lån men med hänsyn till nästa års amortering.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021-2020
Årsavgifter bostäder	2 245 255	0
Hysesintäkter, garage	442 583	0
Debiterade elavgifter	162 416	0
Debiterade digitala tjänster	115 444	0
Övriga debiterade avgifter	95 239	0
	3 060 936	0

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021-2020
Fastighetskostnader	225 158	0
Löpande underhåll	23 823	0
Elavgifter	340 783	0
Fjärrvärme	350 583	0
Vatten- och avloppsavgifter	74 482	0
Sophantering	69 827	0
Snöröjning/Sandning	11 475	0
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	104 198	0
Försäkringspremier	3 395	0
	1 203 725	0

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 633 499	36 633 499
Inköp	123 934 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 567 499	36 633 499
Årets avskrivningar	-774 588	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-774 588	0
Utgående redovisat värde	159 792 911	36 633 499
Taxeringsvärden byggnader	64 000 000	-
Taxeringsvärden mark	14 800 000	-
	78 800 000	-
Bokfört värde byggnader	123 159 412	0
Bokfört värde mark	36 633 499	36 633 499
	159 792 911	36 633 499

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Sparbanken Rekarne	1,50	2023-02-08	45 684 220	86 000 000
			45 684 220	86 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			45 684 220	86 000 000
-varav amortering nästa år			578 280	-

Beräknad del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 42 792 820 kr.

Lånet är från ränteändringsdatum uppdelat i två lån enligt nedan

Sparbanken Rekarne	3,95	2025-03-01	22 842 110
Sparbanken Rekarne	3,91	2026-03-01	22 842 110

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	66 262 500	66 262 500
	66 262 500	66 262 500

Strängnäs den 26/3 2023



Rose-Marie Olsson

Ordförande



Jörgen Lennartsson

Ledamot



Hans Lundin

Ledamot



Håkan Nystedt

Ledamot



Marjatta Styrud

Ledamot




Sofia Wall

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2023

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Autentiserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs 769636-9045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-06-02 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Båthuset i Strängnäs för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

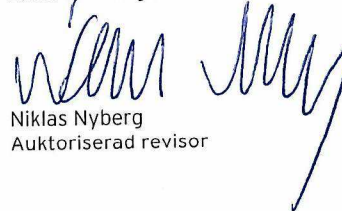
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Sundsvall den 21 april 2023

Ernst & Young AB



Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Västra vägen 156

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se