

Årsredovisning

Bostadsföreningen Båten nr 1 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1921-07-09. Nuvarande stadgar registrerades 2011-11-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtens Grovsopsamfällighet. Föreningens andel är 12,7%. Samfälligheten förvaltar en av flera föreningar samägd grovsopsanläggning.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅTEN 1	1921	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

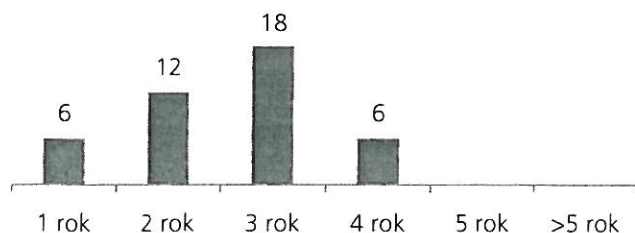
Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 990 kvadratmeter, varav 2 990 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials in blue ink.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	
Övrigt	Toalett i källaren, badrum på plan 5

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Gårdsrenovering	2011	Planteringar, stensätta uteplatser, sittgrupper
Bergvärme	2010	
Nytt plåttak mot gata	2009	Sk Nedre takfall
Ny styrcentral fjärrvärme	2008	
Nyas balkonger mot gård	2008 - 2009	7 lägenheter på Flemingatan
Brandsäkring lgh.-dörrar	2006	
Vindsombyggnad	2005 - 2006	4 vindslägenheter
Trapphusrenovering	2004	I samband med detta byttes även alla armaturer ut
Nya balkonger mot gård	2004	3 lägenheter på Polhemsgatan
Renovering av balkonger	2004	
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Tryckstegringspump	2004	
Förbättringar yttertak	2003 - 2005	I samband med vindsombyggnad
Fönsterrenovering	2003 - 2005	
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	1994 - 1995	
Omläggning av tak	1988	Delvis omlagt

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 42 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Philippe Paul Barreca	Ordförande
Anna Birgitta Kihlström	Sekreterare
Hans Kenneth Westerdahl	Kassör
David Hans Martin Larsson	Ledamot
Jonas Björn Agaton Osberg	Ledamot

Patrik Mattias Steffl	Suppleant
Christine Ann Helen Carlswärd	Suppleant
Karin Maria Elisabeth Carleborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Magnus Ekmark Tjärnberg
Christer Magnegård

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Ekmark Tjärnberg Revision AB

Valberedning

Karl Ragnar Åsbrink
Per-Olof Gunnar Lundh
Anna Maria Chrona

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2011-05-16. Omröstning Bf alternativt Brf..

Extra föreningsstämma hölls 2011-05-30. Omröstning angående nya stadgar..

Extra föreningsstämma hölls 2011-08-29. Behandling av frågor hänskjutna från ordinarie stämma..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har beslutat att antaga nya modernare stadgar. Föreningen har beslutat att fortsätta som bostadsförening. Föreningens gård färdigställdes med stenläggningar, sittgrupper, trädäck och planteringar. Överenskommelse har träffats med en medlem som disponerar två lägenheter för kontorsbruk om förhöjd avgift. Detta innebär en merintäkt för föreningen uppgående till 160 000 kronor per år så länge lägenheterna används som kontor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

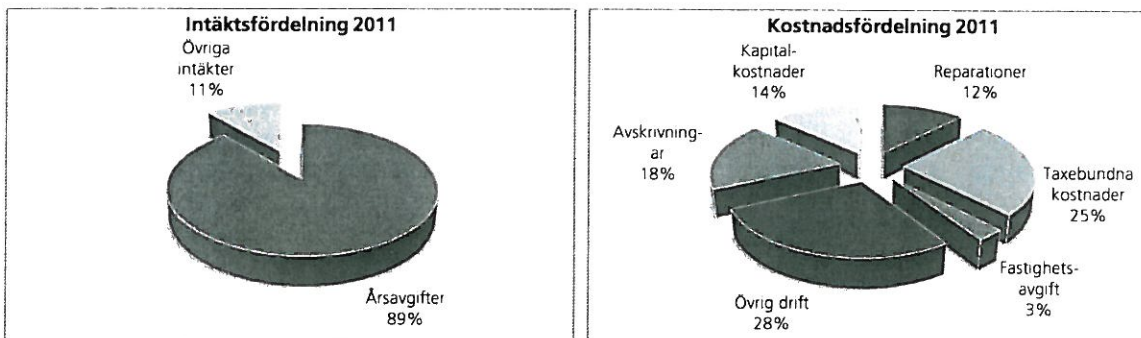
Inga av väsentlig karaktär.

Övrig information

Byggnadens uppvärmning är bergvärme med kompletterande fjärrvärme

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 990 kvm bostäder.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	399	382	382	382
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 497	2 178	1 586	1 165
Elkostnad/kvm totalyta	63	39	12	12
Värmekostnad/kvm totalyta	42	103	122	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	13	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	78	53	45	46

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-270 811
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	324 927
summa balanserat resultat	54 116

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	54 116
----------------------------------	---------------

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

Handwritten signatures and initials:
KÅ
AK
KÅ
R

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 277 288	1 224 096
Övriga rörelseintäkter		161 879	6 046
		1 439 167	1 230 142
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-153 992	-100 317
Reparationer		-203 292	-192 089
Periodiskt underhåll		-8 738	-19 551
Taxebundna kostnader		-436 556	-532 127
Övriga driftskostnader		-51 379	-90 052
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-52 080	-48 727
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-269 018	-240 646
Personalkostnader		0	-506
Avskrivningar		-314 892	-315 664
		-1 489 947	-1 539 678
RÖRELSERESULTAT		-50 780	-309 537
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteutgifter		1 215	3 135
Räntekostnader		-234 519	-159 856
Räntebidrag		646	2 059
		-232 658	-154 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-283 438	-464 199
SKATT			
Skatt ändrad taxering		12 627	0
		12 627	0
ÅRETS RESULTAT		-270 811	-464 199

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	9 797 124	10 112 015
Pågående byggnation Not 4	1 473 450	389 294
	11 270 573	10 501 309
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 273 373	10 504 109
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 387	0
Skattefordringar	69 041	70 041
Övriga fordringar	56 445	-33 757
Förutbetalda kostnader Not 5	18 397	53 923
	145 270	90 207
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	175 402	321 446
	175 402	321 446
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	320 672	411 653
SUMMA TILLGÅNGAR	11 594 045	10 915 762

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		126 000	126 000
Upplåtelseavgifter		3 204 255	3 204 255
		3 330 255	3 330 255
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		324 927	789 126
Årets resultat		-270 811	-464 199
		54 116	324 927
SUMMA EGET KAPITAL		3 384 371	3 655 182
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	7 999 354	6 978 436
		7 999 354	6 978 436
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		70 175	130 128
Upplupna kostnader	Not 8	59 383	61 971
Förutbetalda avgifter och hyror		80 762	90 045
		210 320	282 144
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		11 594 045	10 915 762
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	8 200 000	5 850 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials:
 MC
 DL
 JH
 R

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	10,1%	10,1%
Värmeanläggning	3,3%	3,3%
Elanläggning	2,3%	2,3%
Port/säkerhetsdörr	1,9%	1,9%
Stambyte	5,0%	5,0%
Fasad	2,6%	2,6%
Fönster	5,0%	5,0%
Tak	2,0%	2,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2011	2010
Årsavgifter	1 277 288	1 224 096
	1 277 288	1 224 096

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	28 858	36 539
Städning entreprenad	51 696	38 323
Mattvätt/Hyrmattor	4 000	0
Sotning	4 173	0
Hissbesiktning	2 558	4 933
Myndighetstillsyn	930	3 300
Gård	55 270	0
Serviceavtal	5 463	17 222
Förbrukningsmateriel	1 044	0
	153 992	100 317

Not 2 fortsättning	2011	2010
Reparationer		
Hyseslägenheter	28 882	0
Tvättstuga	14 666	5 843
Entré/trapphus	11 566	24 451
Lås	3 133	41 540
VVS	13 467	7 268
Värmeanläggning/undercentral	14 894	17 163
Elinstallationer	7 940	-283
Hiss	9 805	40 784
Fasad	0	6 956
Fönster	3 984	5 555
Mark/gård/utemiljö	38 502	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 000	0
Vattenskada	50 157	42 812
Övrigt	296	0
	203 292	192 089
Periodiskt underhåll		
Lås	0	19 551
Värmeanläggning	8 738	0
	8 738	19 551
Taxebundna kostnader		
El	188 044	116 612
Värme	126 071	308 739
Vatten	39 991	39 869
Sophämtning/renhållning	37 045	21 524
Grovsopor	45 405	45 383
	436 556	532 127
Övriga driftskostnader		
Försäkring	42 898	40 835
Samfällighetsavgift	0	41 219
Kabel-TV	8 481	6 160
Bredband	0	1 838
	51 379	90 052
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 080	48 727

Handwritten notes and signatures:
 l...
 k...
 RL B
 J...
 ...

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	53 200 000	53 200 000
	53 200 000	53 200 000

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	1 473 450	389 294
	1 473 450	389 294

Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	0	42 898
Avtal	5 137	0
Grovsopor	13 260	11 025
	18 397	53 923

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	126 000	0	0	126 000
Upplåtelseavgifter	3 204 255	0	0	3 204 255
Summa bundet eget kapital	3 330 255	0	0	3 330 255
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	324 927	0	-464 199	789 126
Årets resultat	-270 811	-270 811	464 199	-464 199
Summa fritt eget kapital	54 116	-270 811	0	324 927
Summa eget kapital	3 384 371	-270 811	0	3 655 182

Not 7	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	3,240 %	449 354	451 636	2012-06-01
SE-Banken kontor 5244	2,520 %	0	3 276 800	Avslutat
SE-Banken kontor 5244	2,520 %	0	1 350 000	Avslutat
SE-Banken kontor 5244	2,360 %	0	1 900 000	Avslutat
Stadshypotek AB	3,240 %	7 550 000	0	2012-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 999 354	6 978 436	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 999 354	6 978 436	

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	18 984	3 191
Värme	11 182	36 606
Vatten	8 874	8 423
Ränta	1 173	4 238
Revisionsarvode	14 000	0
Snöröjning	5 170	9 513
	59 383	61 971

STOCKHOLM den 27 / 5 2012



Philippe Paul Barreca
Ordförande



Anna Birgitta Kihlström
Sekreterare



Hans Kenneth Westerdahl
Kassör

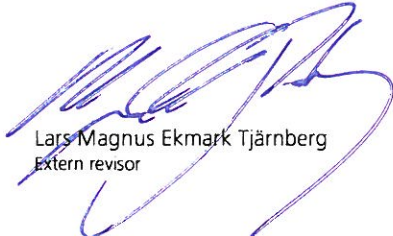


David Hans Martin Larsson
Ledamot



Jonas Björn Agaton Osberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2012



Lars Magnus Ekmark Tjärnberg
Extern revisor



Christer Magnegård
Intern revisor



Ekmark Tjärnberg Revision
Revision av ägarledda företag

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Båten nr 1 upa
Org.nr. 702000-3054

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsföreningen Båten nr 1 upa för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Båten nr 1 upa för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Nacka den

29/5-2012

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i Far

