



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Bostadsföreningen Båten nr 1 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2018 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

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 2016-02-12 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 Samfälligheten Båten. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar grovsopshantering.

Styrelsen

Philippe Barreca	Ordförande
Jon Nordquist	Kassör
Anders Kjellvard Mattsson	Ledamot
Christer Magnergård	Ledamot
Ragnar Åsbrink	Ledamot

Begärt eget utträde 2020-09-05

Anna Chrona	Suppleant
Eivor Kebert	Suppleant
Ann-Charlotte Rand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Philippe Barreca, Anna Chrona, Eivor Kebert, Anders Kjellvard Mattsson, Christer Magnergård, Jon Nordquist, Ann-Charlotte Rand och Ragnar Åsbrink.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Ekmark Tjärnberg	Ordinarie Extern	Ekmark Tjärnberg Revision AB
Eget val av revisionsbyrån	Suppleant Extern	Ekmark Tjärnberg Revision AB
Joachim Kihlström	Ordinarie Intern	
Henrik Åsman	Suppleant Intern	

Valberedning

Irina Fanola
Erika Viklund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅTEN 1	1921	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via bergvärme med kompletterande fjärrvärme..

Byggnadsår och ytor

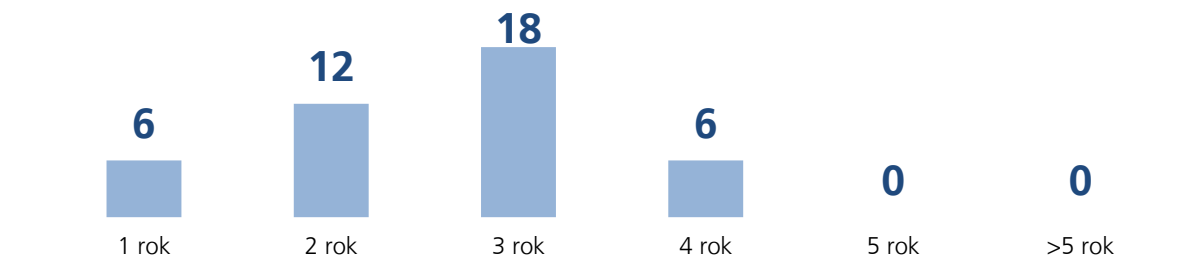
Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 204 m², varav 3 204 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Toalett i källare, badrum på plan 5

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster	2020	
Nya franska balkonger mot gården	2020	
Omläggning av yttertak	2018 - 2019	
Spolning av avloppsstammar	2017	
Renovering av hisskorg	2015	
Byte av expansionkärl samt översyn av värmeanläggning	2015	
Modernisering av föreningens toalett i källaren.	2015	
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
Renovering av hissmotor	2014	Säkerställt oljetryck i hissmotor Polhemsgatan
Byte av maskiner i tvättsuga	2014	Nyinstallation av torktumlare och torkskåp
Installerat bredband i samtliga lägenheter	2014	Ownit är leverantör
Renovering av tvättstuga	2013	Ommålning, ny el,
Utvändig målning av fönster mot gatusidan	2013	
Spolning av avloppsstammar	2012	
Renovering av entrédörrar	2012	Renskrapning och lackning
Gårdsrenovering	2011	Planteringar, stensatta uteplatser, sittgrupper
Bergvärme	2010	
Nytt plåttak mot gata	2009	Sk Nedre takfall
Ny styrcentral fjärrvärme	2008	
Nya balkonger mot gård	2008 - 2009	7 lägenheter på Flemingatan
Brandsäkring lgh.-dörrar	2006	
Vindsombyggnad	2005 - 2006	4 vindslägenheter
Renovering av balkonger	2004	
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Trapphusrenovering	2004	I samband med detta byttes även alla armaturer ut
Nya balkonger mot gård	2004	3 lägenheter på Polhemsgatan
Tryckstegringspump	2004	
Fönsterrenovering	2003 - 2005	
Förbättringar yttertak	2003 - 2005	I samband med vindsombyggnad
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	1994 - 1995	
Omläggning av tak	1988	Delvis omlagt
Planerat underhåll	År	
Förbättring av brandskydd	2021	
Ny energideklaration	2021	
Ventilation	2021	
Ommålning av trapphus	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem, Ownit
Internet uppkopplingstyp	Bredband via Ownit
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning tak	Ahlins Plåt AB
Hiss	Hissgruppen AB
Städning	Samsös städ och byggstäd AB
TV	Com Hem

Föreningens ekonomi

Under 2020 utfördes renovering av föreningens fönster. Entreprenaden slutbesiktigades den 4 december 2020. På grund av kostnaden redovisar föreningen ett negativt resultat 2020.

Under 2020 uppfördes nya franska balkonger mot gården. Entreprenaden slutbesiktigades den 13 november 2020. Inga kostnader avseende de nya franska balkongerna har belastat föreningen då medlemmarna som byggt de franska balkongerna själva stått för kostnaderna.

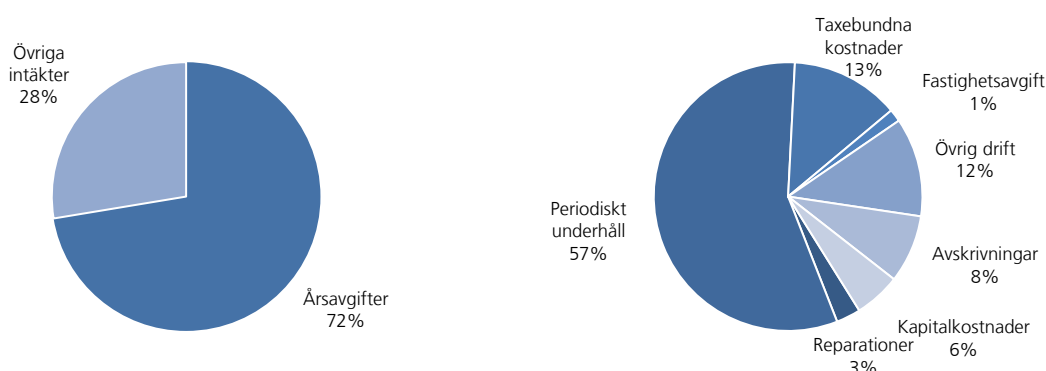
Föreningen står inför flera större underhållsarbeten där bland annat ommålning av trapphus, renovering av hissar, förbättring av ventilation och brandskydd samt underhåll av värmesystem kommer vara stora utgiftsposter. För att möta det framtida underhållet beslutade styrelsen den 17 november 2020 att höja årsavgiften till föreningen med 10% från och med den 1 februari 2021. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god och planerar inga ytterligare avgiftsförändringar 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-02-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 545 374	6 947 856
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 173 403	1 652 627
Finansiella intäkter	273	713
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 855
Ökning av kortfristiga skulder	166 107	0
	2 339 783	1 663 195
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 477 776	7 476 106
Finansiella kostnader	225 145	220 205
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-2 419 343
Ökning av kortfristiga fordringar	98 094	0
Minskning av långfristiga skulder	182 225	166 664
Minskning av kortfristiga skulder	0	622 046
	3 983 240	6 065 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	901 917	2 545 374
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 643 457	-4 402 483

*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 1 429 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

Under 2020 utfördes renovering av föreningens fönster samt uppfördes nya franska balkonger mot gården. Föreningen står inför flera större underhållsarbeten där bland annat ommålning av trapphus, renovering av hissar, förbättring av ventilation och brandskydd samt underhåll av värmesystem kommer vara stora utgiftsposter. För att möta det framtida underhållet beslutade styrelsen den 17 november 2020 att höja årsavgiften till föreningen med 10% från och med den 1 februari 2021.

Under 2020 blev föreningen stämd av NP-gruppen AB på 801 tkr vid Stockholms tingsrätt. Stämningen gäller försening och tillägsarbeten vid omläggning av yttertak som färdigställdes under 2019. Styrelsen har bestridit beloppet varför ingen del av detta belopp har kostnadsförts under 2020. Domstolen förväntas avgöra målet under 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	491	491	481	451
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 560	4 617	4 669	2 493
Elkostnad/m ² totalyta	65	64	66	69
Värmekostnad/m ² totalyta	54	49	43	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	14	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	69	45	49
Soliditet (%)	82	82	14	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 861	-6 398	48	-148
Nettoomsättning (tkr)	1 627	1 633	1 618	1 522

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 204 m² bostäder.

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	126 000	0	0	126 000
Uppskrivningsfond	72 351 600	0	0	72 351 600
Upplåtelseavgifter	3 204 255	0	0	3 204 255
S:a bundet eget kapital	75 681 855	0	0	75 681 855
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 240 924	0	-6 398 132	-842 792
Årets resultat	-1 860 758	-1 860 758	6 398 132	-6 398 132
S:a ansamlad förlust	-9 101 682	-1 860 758	0	-7 240 924
S:a eget kapital	66 580 173	-1 860 758	0	68 440 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 860 758
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 240 924
summa balanserat resultat	-9 101 682

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 101 682
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 627 152	1 633 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	546 251	19 625
Summa rörelseintäkter		2 173 403	1 652 627
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 738 372	-7 282 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-680 402	-135 934
Personalkostnader	Not 6	-59 002	-57 243
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-331 514	-355 161
Summa rörelsekostnader		-3 809 290	-7 831 267
RÖRELSERESULTAT		-1 635 887	-6 178 640
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		273	713
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 145	-220 205
Summa finansiella poster		-224 872	-219 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 860 758	-6 398 132
ÅRETS RESULTAT		-1 860 758	-6 398 132

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	80 591 402	80 922 916
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 591 402	80 922 916
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 594 202	80 925 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		104 347	6 253
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	907 291	2 550 748
Summa kortfristiga fordringar		1 011 638	2 557 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 011 638	2 557 001
SUMMA TILLGÅNGAR		81 605 840	83 482 716

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 330 255	3 330 255
Uppskrivningsfond		72 351 600	72 351 600
Summa bundet eget kapital		75 681 855	75 681 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 240 924	-842 792
Årets resultat		-1 860 758	-6 398 132
Summa fritt eget kapital		-9 101 682	-7 240 924
SUMMA EGET KAPITAL		66 580 173	68 440 931
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 428 244	14 626 030
Summa långfristiga skulder		14 428 244	14 626 030
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	182 225	166 664
Leverantörsskulder		88 866	52 588
Skatteskulder		4 336	2 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	321 996	194 351
Summa kortfristiga skulder		597 423	415 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 605 840	83 482 716

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	30 år	30 år
Elanläggning	44 år	44 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	53 år	53 år
Stambyte	20 år	20 år
Fasad	38 år	38 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	50 år	50 år
Bredband	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 573 378	1 573 378
Bredbandsintäkter	53 820	59 670
Öresutjämning	-46	-46
	1 627 152	1 633 002

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	546 251	19 625
Övriga intäkter	0	0
	546 251	19 625

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 250	900
	Snöröjning/sandning	9 379	9 030
	Städning entreprenad	34 499	32 812
	Städning enligt beställning	9 187	9 425
	Mattvätt/Hyrmattor	1 725	1 725
	Sotning	7 470	9 305
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Gemensamma utrymmen	1 055	18 950
	Gård	3 078	2 192
	Serviceavtal	7 000	7 000
	Förbrukningsmateriel	7 642	2 397
	Brandskydd	5 594	0
		91 546	97 305
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 694
	Tvättstuga	4 503	16 036
	Lås	3 706	19 293
	VVS	8 853	0
	Värmeanläggning/undercentral	24 288	51 993
	Elinstallationer	5 115	4 022
	Hiss	9 156	1 138
	Fönster	64 112	1 999
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 774
		119 733	101 949
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	17 538	132 104
	Gemensamma utrymmen	0	21 875
	Tak	0	6 222 077
	Fönster	1 724 412	0
		1 741 950	6 376 056
	Taxebundna kostnader		
	El	207 949	206 137
	Värme	173 193	156 922
	Vatten	60 501	43 662
	Sophämtning/renhållning	55 131	38 411
	Grovsopor	31 601	31 601
		528 375	476 733
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 453	73 162
	Självrisk	23 600	4 144
	Kabel-TV	42 877	41 926
	Bredband	53 820	53 820
		196 750	173 052
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 018	57 834
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 738 372	7 282 929

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	18 480	16 500
	Föreningskostnader	438	5 580
	Styrelseomkostnader	0	11 600
	Förvaltningsarvode	62 996	62 036
	Administration	10 695	4 681
	Konsultarvode	31 479	25 125
	Balkonger/altaner	545 750	0
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 270
		680 402	135 934
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Sociala kostnader	11 702	10 743
		59 002	57 243
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	302 045	325 692
	Markanläggning	29 469	29 469
		331 514	355 161

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 503 868	15 503 868
	Utgående anskaffningsvärde	15 503 868	15 503 868
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	72 351 600	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	72 351 600
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	72 351 600	72 351 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 932 552	-6 577 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-331 514	-355 161
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 264 065	-6 932 552
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 591 402	80 922 916
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
		106 000 000	106 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	106 000 000
		106 000 000	106 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 606	38 606
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 606	38 606
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 606	-38 606
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 606	-38 606
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattkonto	5 374	5 374
	Klientmedel hos SBC	901 917	2 545 374
		907 291	2 550 748

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,800 %	6 720 000	6 860 000	2021-12-01
	Handelsbanken	2,070 %	449 354	449 354	2021-06-01
	Handelsbanken	2,070 %	2 216 646	2 216 646	2021-06-01
	Handelsbanken	1,350 %	2 572 676	2 599 340	2021-06-01
	Handelsbanken	1,580 %	2 651 793	2 667 354	2025-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		14 610 469	14 792 694	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-182 225	-166 664	
			14 428 244	14 626 030	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 699 344 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 962 000	14 962 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda intäkter	128 000	0
	Arvoden	47 300	46 500
	Sociala avgifter	14 862	14 610
	Ränta	3 586	5 094
	Avgifter och hyror	128 248	128 147
		321 996	194 351

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Det bedöms inte ha inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21/4 - 2021



Philippe Barreca
Ordförande



Jon Nordquist
Kassör



Anders Kjellvard Mattsson
Ledamot



Christer Magnergård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2021



Magnus Ekmark Tjärnberg
Extern revisor



Henrik Åsman
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Båten nr 1 upa för år 2020.

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 2020 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.

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 revisionssed 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 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

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 Bostadsföreningen Båten nr 1 upa för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

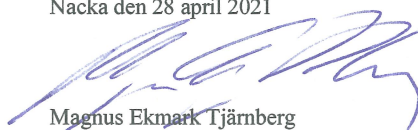
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 28 april 2021



Magnus Ekmark Tjärnberg

Godkänd revisor / Medlem i Far

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