

Årsredovisning

Bostadsföreningen Båten nr 1 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtens Grovsopsamfällighet. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar grovsopor för 4 föreningar.

Styrelsen

Philippe Barreca	Ordförande
Anna Chrona	Sekreterare
Kenneth Westerdahl	Kassör
Mattias Steffl	Fastighetsansvarig
Christer Magnergård	Ledamot

Eivor Kebert	Suppleant
Jon Nordquist	Suppleant
Ann-Kristin Åsbrink	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Philippe Barreca, Anna Chrona, Lars Magnus Ekmark Tjärnberg, Eivor Kebert, Joachim Kihlström, Christer Magnergård, Marcus Moselius, Jon Nordquist, Mattias Steffl, Kenneth Westerdahl och Ann-Kristin Åsbrink.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Magnus Ekmark Tjärnberg Ordinarie Extern
Joachim Kihlström Ordinarie Intern
Marcus Moselius Suppleant Intern

Ekmark Tjärnberg Revision AB

Valberedning

Ragnar Åsbrink Sammankallande
Carina Bergström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-06.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅTEN 1	1921	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

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

Byggnadens uppvärmning är bergvärme med kompletterande fjärrvärme..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus.

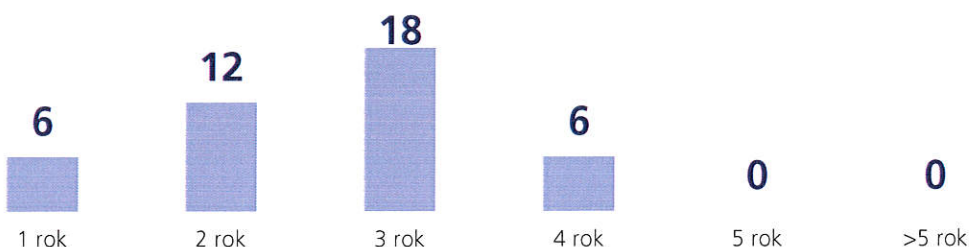
Fastighetens värdeår är 1929.

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

Gemensamhetslokal
Övrigt

Kommentar

Toalett i källaren, badrum på plan 5

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
Renovering av hissmotor	2014	Säkerställt oljetryck i hissmotor Polhemsgatan
Byte av maskiner i tvättstuga	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
Nya balkonger mot gård	2008 - 2009	7 lägenheter på Fleminggatan
Ny styrcentral fjärrvärme	2008	
Brandsäkring lgh.-dörrar	2006	
Vindsombyggnad	2005 - 2006	4 vindslägenheter
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Renovering av balkonger	2004	
Nya balkonger mot gård	2004	3 lägenheter på Polhemsgatan
Trapphusrenovering	2004	I samband med detta byttes även alla armaturer ut
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	Kommentar
Byte av expansionskärl samt översyn av värmeanläggning	2015	2015
Renovering av hisskorg	2015	2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem, Ownit
Internet uppkopplingstyp	Bredband, fiber via Ownit
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning tak	Ahlins Plåt
Hiss	Hissgruppen
Städning	Samsö Städ

Övrig information

Föreningens årsstämma som hölls på närliggande restaurang där de närvarande bjöds på middag var ovanligt välbesökt. Det är viktigt att medlemmarna träffas på detta sätt så att diskussioner om föreningens framtida utveckling diskuteras i så bred grupp som möjligt.

Glädjande nog har föreningens innergård använts flitigt av de boende för privata fester.

Föreningens ekonomi

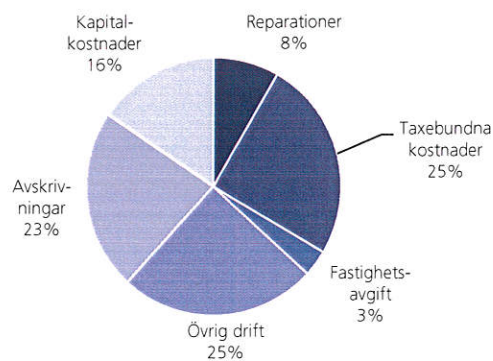
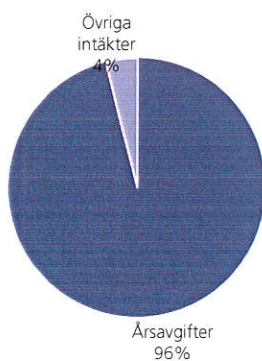
1 oktober genomfördes en höjning av avgifterna med 5 %. Syftet med höjningen var att stärka föreningens ekonomi för eventuella framtida oförutsedda kostnader. Trots detta är föreningens avgifter jämförelsevis på en mycket låg nivå. Under 2015 kommer den faktiska avgiften för medlemmarna vara 402 kronor/kvm/år. Den redovisade avgiften är högre, 451 kronor/kvm/år beroende på att den medlem som bedriver verksamhet i sin lägenhet betalar en förhöjd avgift. Under året har föreningens ekonomi stärkts och likviditeten förbättrats. Föreningens ekonomi få anses som mycket god. Energikostnaderna har sänkts väsentligt efter den bergvärmeinstallation som genomfördes 2010 även om vissa justeringar behöver göras.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-10-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	308 789	419 070
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	1 456 890	1 385 449
Finansiella intäkter	829	785
Minskning korta fordringar	94 001	0
	1 551 720	1 386 234
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	956 065	1 082 699
Finansiella kostnader	240 360	254 589
Investeringar i fastigheten	104 929	35 000
Inköp av inventarier	0	38 606
Ökning av korta fordringar	0	29 312
Minskning av korta skulder	77 814	56 310
	1 379 168	1 496 515
KASSA VID ÅRETS SLUT	481 341	308 789
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	172 552	-110 281

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året har bredband via Ownit installerats i samtliga lägenheter vilket inneburit kostnadsbesparingar och förbättrad tillgänglighet för samtliga medlemmar. Vidare har en hissmotor renoverats. OVK-besiktning är genomförd. Vissa maskiner i tvättstugan har bytts ut. Översyn av husets värmeanläggning har utförts av konsult. Föreningen genomför ett åtgärdsprogram som omfattar intrimning av såväl bergvärme som fjärrvärme och byte av vissa installationer i systemet.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar 2014-12-31: 55 st
Förändring från föregående år: +1st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	437	432	432	399
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 497	2 497	2 497	2 497
Elkostnad/m ² totalyta	54	60	59	63
Värmekostnad/m ² totalyta	30	46	31	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	17	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	79	82	78
Soliditet (%)	25	26	27	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-92	-293	-236	-283
Nettoomsättning (tkr)	1 457	1 384	1 384	1 277

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 204 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-91 958
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-474 778
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-566 736

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-566 736
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 398 942	1 383 641
Övriga rörelseintäkter	Not 2	57 948	1 808
		1 456 890	1 385 449
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-228 421	-361 732
Driftkostnader	Not 4	-618 022	-565 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 623	-155 427
Personalkostnader	Not 6	0	-167
Avskrivningar	Not 7	-353 251	-342 030
		-1 309 316	-1 424 729
RÖRELSERESULTAT		147 574	-39 280
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		829	785
Räntekostnader		-240 360	-254 589
		-239 531	-253 804
ÅRETS RESULTAT		-91 958	-293 084

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	10 264 483	10 610 013
Pågående byggnation	Not 9	104 929	0
Maskiner och inventarier	Not 10	30 885	38 606
		10 400 297	10 648 619
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 403 097	10 651 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		13 679	15 521
SBC Klientmedel i SHB		481 341	0
Övriga fordringar		77 205	94 348
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 12	0	75 016
		572 225	184 885
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	308 789
		0	308 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		572 225	493 674
SUMMA TILLGÅNGAR		10 975 322	11 145 093

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 330 255	3 330 255
		3 330 255	3 330 255
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-474 779	-181 695
Årets resultat		-91 958	-293 084
		-566 736	-474 779
SUMMA EGET KAPITAL		2 763 519	2 855 477
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 999 354	7 999 354
		7 999 354	7 999 354
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		93 789	136 734
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	118 660	153 529
		212 449	290 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 975 322	11 145 093
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	8 200 000	8 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Elanläggning	44 år	44 år
Hissanläggning	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	53 år	53 år
Stambyte	20 år	20år
Fasad	38 år	38 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	50 år	50 år

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	2014	2013
	Årsavgifter	1 398 942	1 383 641
		1 398 942	1 383 641

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	57 915	0
	Öresutjämning	33	31
	Övriga intäkter	0	1 777
		57 948	1 808

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	8 474	8 264
	Städning entreprenad	48 719	45 672
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 710	0
	Hissbesiktning	2 031	0
	Gård	1 709	27 076
	Serviceavtal	14 149	5 567
	Förbrukningsmateriel	714	1 015
		100 506	87 594
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 607	20 800
	Entré/trapphus	1 510	25 291
	Lås	11 014	16 911
	VVS	1 731	22 949
	Värmeanläggning/undercentral	34 378	15 550
	Elinstallationer	6 219	2 229
	Bredband	3 979	0
	Hiss	40 612	34 267
	Tak	4 419	0
	Fönster	0	26 339
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 000
	Vattenskada	20 281	0
	Övrigt	165	22 149
		127 915	191 485
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	55 925
	Värmeanläggning	0	7 978
	Fasad	0	18 750
		0	82 653
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	228 421	361 732

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	172 459	191 703
	Värme	96 103	147 197
	Vatten	36 030	53 867
	Sophämtning/renhållning	33 428	35 531
	Grovsopor	53 040	26 520
		391 060	454 818
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	115 285	51 188
	Kabel-TV	8 512	10 968
	Bredband	52 065	0
		175 862	62 156
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 100	48 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	618 022	565 374

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	0	165
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	-200	14 300
	Föreningskostnader	10 648	1 938
	Styrelseomkostnader	11 175	15 800
	Fritids och Trivselkostnader	141	859
	Förvaltningsarvode	67 250	65 656
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 006
	Administration	10 469	23 364
	Konsultarvode	0	19 500
	Föreningsavgifter	0	5 008
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 140	4 830
		109 623	155 427

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	167
		0	167

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	4 572	4 572
	Förbättringar	311 489	307 989
	Markanläggning	29 469	29 469
	Maskiner	7 721	0
		353 251	342 030

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	15 388 439	15 353 439
	Nyanskaffningar	0	35 000
	Utgående anskaffningsvärde	15 388 439	15 388 439
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 778 425	-4 436 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-345 530	-342 030
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 123 955	-4 778 425
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	648 400	648 400
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		59 000 000	59 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	59 000 000	59 000 000
		59 000 000	59 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
	Pågående om- och tillbyggnad	104 929	0
		104 929	0

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	38 606	0
	Nyanskaffningar	0	38 606
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 606	38 606
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 721	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 721	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	30 885	38 606

Not 11	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
Försäkring	0	56 307
Avtal	0	5 449
Grovsopor	0	13 260
	0	75 016

Not 13 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
Upplåtelseavgifter	3 204 255	0	0	3 204 255
S:a bundet eget kapital	3 330 255	0	0	3 330 255
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-474 779	0	-293 084	-181 695
Årets resultat	-91 958	-91 958	293 084	-293 084
S:a ansamlad förlust	-566 736	-91 958	0	-474 779
S:a eget kapital	2 763 519	-91 958	0	2 855 477

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,880 %	449 354	449 354	2016-06-01
Handelsbanken	2,880 %	2 216 646	2 216 646	2016-06-01
Handelsbanken	2,640 %	2 666 000	2 666 000	2017-06-01
Handelsbanken	3,290 %	2 667 354	2 667 354	2015-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 999 354	7 999 354	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 999 354	7 999 354	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 999 354 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	20 877
	Värme	0	10 934
	Vatten	0	9 315
	Extern revisor	0	14 000
	Ränta	0	1 043
	Förutbetalda avgifter o hyror	118 660	97 360
		118 660	153 529

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 4 2015



Philippe Barreca
Ordförande



Anna Chrona
Sekreterare



Kenneth Westerdahl
Kassör



Mattias Steffl
Fastighetsansvarig

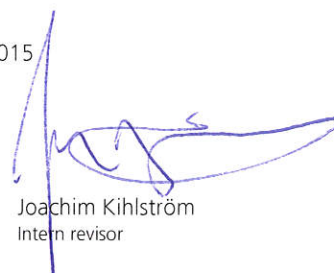


Christer Magnergård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2015



Lars Magnus Ekmark Tjärnberg
Extern revisor



Joachim Kihlström
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Båten nr 1 upa

Org.nr. 702000-3054

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Båten nr 1 upa för år 2014.

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 2014 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Båten nr 1 upa för år 2014.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

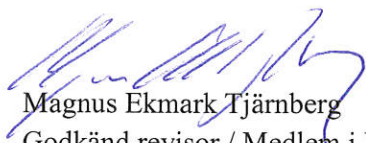
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 21/4 2015.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Magnus Ekmark Tjärnberg'.

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i Far

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 444 847	1 398 942	1 383 649
Bredbandsintäkter	77 220	57 915	0
Öresutjämning	0	33	0
	1 522 067	1 456 890	1 383 649
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-25 000	-8 474	-15 000
Städning entreprenad	-45 000	-48 719	-41 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-24 710	0
Hissbesiktning	-2 500	-2 031	-3 000
Gård	-10 000	-1 709	-10 000
Serviceavtal	-15 000	-14 149	-12 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-714	-1 000
Brandskydd	-2 500	0	-3 000
	-101 000	-100 506	-85 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-15 000
Tvättstuga	-10 000	-3 607	-2 000
Entré/trapphus	-10 000	-1 510	-10 000
Lås	-10 000	-11 014	-5 000
VVS	-5 000	-1 731	-15 000
Värmeanläggning/undercentral	-25 000	-34 378	-10 000
Elinstallationer	-5 000	-6 219	-5 000
Bredband	0	-3 979	0
Hiss	-10 000	-40 612	-10 000
Tak	0	-4 419	0
Fönster	0	0	-5 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-5 000
Vattenskada	0	-20 281	-10 000
Övrigt	-10 000	-165	-10 000
	-105 000	-127 915	-102 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	-25 000	0	-5 000
Fasad	-10 000	0	-15 000
	-35 000	0	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-190 000	-172 459	-170 000
Värme	-140 000	-96 103	-130 000
Vatten	-45 000	-36 030	-46 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-33 428	-70 000
Grovsopor	-55 000	-53 040	-54 000
	-475 000	-391 060	-470 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-115 285	-54 000
Kabel-TV	-9 000	-8 512	-10 000
Bredband	-54 000	-52 065	0
	-122 000	-175 862	-64 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 192	-51 100	-57 000
	-52 192	-51 100	-57 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	200	-14 000
Föreningskostnader	-5 000	-10 648	-2 000
Styrelseomkostnader	-25 000	-11 175	-15 000
Fritids och Trivselkostnader	-15 000	-141	-5 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-67 250	-66 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-4 000
Administration	-12 000	-10 469	-12 000
Konsultarvode	-10 000	0	-10 000
Föreningsavgifter	-6 000	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-10 140	-5 000
	-163 200	-109 623	-139 000
Personalkostnader			
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-500
	-1 000	0	-500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-4 572	-4 572	-5 000
Förbättringar	-311 493	-400 001	-310 000
Markanläggning	-29 469	-29 469	-30 000
Maskiner	-7 721	-7 721	0
	-353 255	-441 763	-345 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 407 647	-1 397 828	-1 282 500
RÖRELSERESULTAT	114 420	59 062	101 149
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	716	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	113	0
Låneräntor	-238 000	-240 025	-262 000
Övriga räntekostnader	0	-335	0
	-238 000	-239 531	-262 000
RESULTAT	-123 580	-180 470	-160 851