

Årsredovisning

Bostadsföreningen Båten nr 1 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 1921-07-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtens Govsopsamfällighet. Föreningens andel är 12,7%. Samfälligheten förvaltar .

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅTEN 1	1921	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

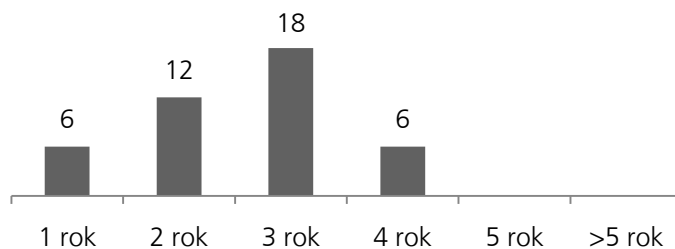
Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2990 kvadratmeter, varav 2990 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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
Bergvärme	2010	
Nytt plåttak mot gata	2009 - 2009	Sk Nedre takfall
Ny styrcentral fjärrvärme	2008 - 2008	
Nyas balkonger mot gård	2008 - 2009	7 lägenheter på Flemingatan
Brandsäkring lgh.-dörrar	2006	
Vindsombyggnad	2005 - 2006	4 vindslägenheter
Tryckstegringspump	2004	
Trapphusreovering	2004	I samband med detta byttes även alla armaturer ut
Nya balkonger mot gård	2004 - 2004	3 lägenheter på Polhemsgatan
Reovering av balkonger	2004	
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Förbättringar yttertak	2003 - 2005	I samband med vindsombyggnad
Fönsterreovering	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 3 överlåtit under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Reutersvärd	Ordförande
Maria Björk	Sekreterare
Per-Olov Lundh	Kassör

Patrik Malinen	Suppleant
Anna Törnqvist	Suppleant
David Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ekmark Tjärnberg Revision AB
Kenneth Westerdahl

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Valberedning

Kristina Ehrnst
Rolf Möller

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Installation av bergvärme.

Byte till säkrare portkodlås mot gata och gård, för att försvåra tillträde för obehöriga.

Projektering av gårdsrenovering samt ny dränering av grundmurar mot gård.

Reparation av dörrar till trapphusens vädringsbalkonger.

Byte av belysningsteknik för tändning & släckning av farstubelysning på plan 5.

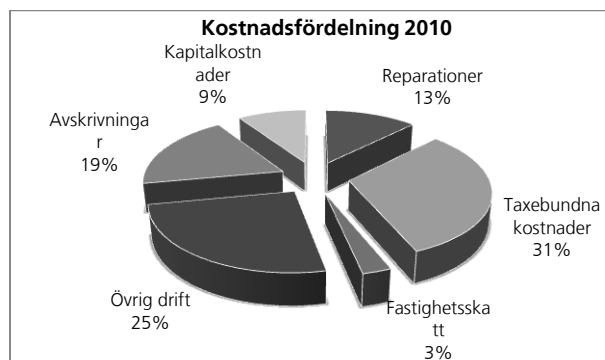
Extra ordinära kostnader har genererat en för årets resultat stor förlust, vilken balanseras mot tidigare ackumulerad balanserad vinst.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inledande av gårdsrenovering och omdränering av grund mot gård

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	409 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	2 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	71 kr
Taxebundna kostnader	178 kr
Fastighetsskatt	16 kr
Övrig drift	144 kr
Avskrivningar	106 kr
Kapitalkostnader	53 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2990 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	382	382	382	382
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 178	1 586	1 165	1 165
Elkostnad/kvm totalyta	39	12	12	9
Värmekostnad/kvm totalyta	103	122	116	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	13	14

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-464 199
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	789 126
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	324 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **324 927**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 224 096	1 224 096
Övriga rörelseintäkter		6 046	74 406
		1 230 142	1 298 502
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-100 317	-63 446
Reparationer		-192 089	-94 365
Periodiskt underhåll		-19 551	0
Taxebundna kostnader		-532 127	-558 137
Övriga driftskostnader		-90 052	-45 829
Fastighetsskatt		-48 727	-53 424
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-240 646	-142 262
Personalkostnader		-506	0
Avskrivningar		-315 664	-232 840
		-1 539 678	-1 190 303
RÖRELSERESULTAT		-309 537	108 199
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 135	4 066
Räntekostnader		-159 856	-135 931
Räntebidrag		2 059	4 575
		-154 662	-127 290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-464 199	-19 091
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-1 112
		0	-1 112
ÅRETS RESULTAT		-464 199	-20 203

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	10 112 015	6 868 968
Pågående byggnation	Not 4	389 294	1 661 611
		<u>10 501 309</u>	<u>8 530 579</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 504 109	8 533 379
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		70 041	66 585
Övriga fordringar		-33 757	45 743
Förutbetalda kostnader	Not 5	53 923	65 590
Upplupna räntebidrag		0	1 099
		<u>90 207</u>	<u>179 017</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		0	3 352
SBC klientmedel i SHB		321 446	1 134 394
		<u>321 446</u>	<u>1 137 746</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		411 653	1 316 763
SUMMA TILLGÅNGAR		10 915 762	9 850 141

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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		789 126	809 329
Årets resultat		-464 199	-20 203
		324 927	789 126
SUMMA EGET KAPITAL		3 655 182	4 119 381
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	6 978 436	5 083 000
		6 978 436	5 083 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		130 128	488 957
Skatteskulder		0	6 473
Upplupna kostnader	Not 8	61 971	68 472
Förutbetalda avgifter och hyror		90 045	83 859
		282 144	647 761
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 915 762	9 850 141
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	7 000 000	5 850 000
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.

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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0%	1,0%
Fastighetsförbättringar	10,1%	10,1%
Värmeanläggning	3,3%	3,3%
Bergvärme	1,5%	-
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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 224 096	1 224 096
	1 224 096	1 224 096

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	36 539	1 250
Städning/entreprenad	38 323	33 406
Mattvätt/Hyrmattor	0	10 344
Hissbesiktning	4 933	1 025
Myndighetstillsyn	3 300	2 700
Gård	0	337
Serviceavtal	17 222	13 457
Förbrukningsmateriel	0	928
	100 317	63 446

Reparationer

Tvättstuga	5 843	13 551
Sophantering/återvinning	0	16 253
Entré/trapphus	24 451	10 160
Lås	41 540	3 377
VVS	7 268	12 987
Värmeanläggning/undercentral	17 163	-3 316
Ventilation	0	11 710
Elinstallationer	-283	3 968
Hiss	40 784	15 571
Fasad	6 956	0
Fönster	5 555	1 148
Vattenskada	42 812	8 957
	192 089	94 365

Periodiskt underhåll

Lås	19 551	0
	19 551	0

Taxebundna kostnader

El	116 612	34 846
Värme	308 739	364 673
Vatten	39 869	39 886
Sophämtning/renhållning	21 524	48 849
Grovopor	45 383	69 883
	532 127	558 137

Övriga driftskostnader

Försäkring	40 835	39 144
Samfällighetsavgift	41 219	0
Kabel-TV	6 160	6 685
Bredband	1 838	0
	90 052	45 829

Fastighetskatt/Kommunal avgift

	48 727	53 424
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 750	750
Medlemsinformation	0	1 833
Tele och datakommunikation	160	1 053
Juridiska åtgärder	53 175	21 000
Revisionsarvode extern revisor	14 250	0
Föreningskostnader	3 886	12 294
Styrelseomkostnader	5 946	8 271
Fritids och Trivselkostnader	1 243	0
Förvaltningsarvode	58 268	58 581
Förvaltningsarvoden övriga	6 712	7 787
Administration	38 505	2 626
Konsultarvode	51 780	19 031
Föreningsavgifter	4 971	0
Medlemsavgift SBC ek för	0	9 036
	240 646	142 262

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Kostnadsersättningar och naturaförmåner

506	0
506	0

Avskrivningar

Byggnad

4 572

4 572

Förbättringar

311 091

228 267

315 664**232 840****TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER****1 539 678****1 190 303****Not 3****2010-12-31****2009-12-31****BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början

10 321 278

10 267 339

Nyanskaffningar

3 558 711

53 939

Utgående anskaffningsvärde**13 879 989****10 321 278****Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början

-3 452 310

-3 219 470

Årets avskrivningar enligt plan

-315 664

-232 840

Utgående avskrivning enligt plan**-3 767 974****-3 452 310****Planenligt restvärde vid årets slut****10 112 015****6 868 968**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

648 400

648 400

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

23 200 000

18 200 000

Taxeringsvärde mark

30 000 000

22 000 000

53 200 000**40 200 000****Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder

53 200 000

40 200 000

53 200 000**40 200 000****Not 4****2010-12-31****2009-12-31****PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående nybyggnation

0

62 725

Pågående om- och tillbyggnad

389 294

1 598 886

389 294**1 661 611****Not 5****2010-12-31****2009-12-31****FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring

42 898

40 835

Kabel tv

0

130

Förvaltningsarvode

0

14 567

Värmeanläggning

0

4 967

Administration

0

91

Snöröjning

0

5 000

Grovopor

11 025

0

53 923**65 590**

**Not 6
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
Summa bundet eget kapital	3 330 255	0	0	3 330 255
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	789 126	0	-20 203	809 329
Årets resultat	-464 199	-464 199	20 203	-20 203
Summa fritt eget kapital	324 927	-464 199	0	789 126
Summa eget kapital	3 655 182	-464 199	0	4 119 381

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,660 %	451 636	456 200	90 dagar
SE-Banken kontor 5244	2,520 %	3 276 800	3 276 800	90 dagar
SE-Banken kontor 5244	2,290 %	1 350 000	1 350 000	90 dagar
SE-Banken kontor 5244	1,690 %	1 900 000	0	90 dagar
Summa skulder till kreditinstitut		6 978 436	5 083 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 978 436	5 083 000	

Not 8	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 191	3 094
Värme	36 606	46 296
Vatten	8 423	7 766
Ränta	4 238	8 334
Elinstallationer	0	2 982
Snöröjning	9 513	0
	<hr/> 61 971	<hr/> 68 472

STOCKHOLM den / 2011

Peter Reutersvärd
Ordförande

Maria Björk
Sekreterare

Per-Olov Lundh
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor FAR SRS

Kenneth Westerdahl
Intern revisor