

# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Båten nr 1 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 vara oförändrade närmaste året.

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	Ledamot
Petter Ingman	Ledamot
Christer Magnergård	Ledamot
Jon Nordquist	Ledamot
Ragnar Åsbrink	Ledamot

Anders Kjellvard Mattsson	Suppleant
Klas Mellström	Suppleant
Erika Regné	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Magnus Ekmark Tjärnberg  
Eget val av revisionsbyrå  
Joachim Kihlström  
Henrik Åsman

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Ekmark Tjärnberg Revision AB  
Ekmark Tjärnberg Revision AB

### Valberedning

Maria Barrio  
Irina Fanola

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

### 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

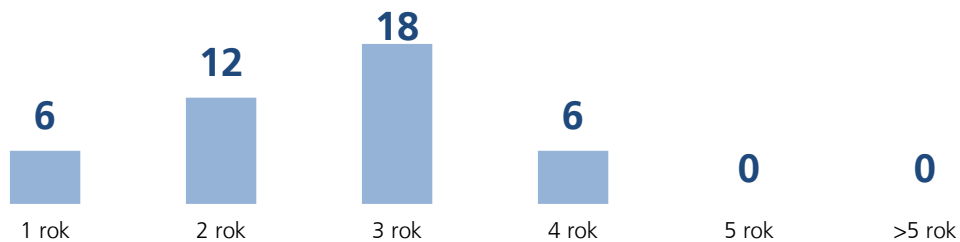
Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 204 m<sup>2</sup>, varav 3 204 m<sup>2</sup> 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
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	
Installerat bredband i samtliga lägenheter	2014	Ownit är leverantör
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
Renovering av hissmotor	2014	Säkerställt oljetryck i hissmotor Polhemsgatan
Byte av maskiner i tvättsuga	2014	Nyinstallation av torktumlare och torkskåp
Utvändig målning av fönster mot gatusidan	2013	
Renovering av tvättstuga	2013	Ommålning, ny el,
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
Tryckstegringspump	2004	
Renovering av balkonger	2004	
Trapphusrenovering	2004	I samband med detta byttes även alla armaturer ut
Nya balkonger mot gård	2004	3 lägenheter på Polhemsgatan
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Fönsterrenovering	2003 - 2005	
Förbättringar yttertak	2003 - 2005	I samband med vindsombyggnad
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	1994 - 1995	
Omläggning av tak	1988	Delvis omlagt
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Renovering av fönster	2020	
Ventilation	2020	

## 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

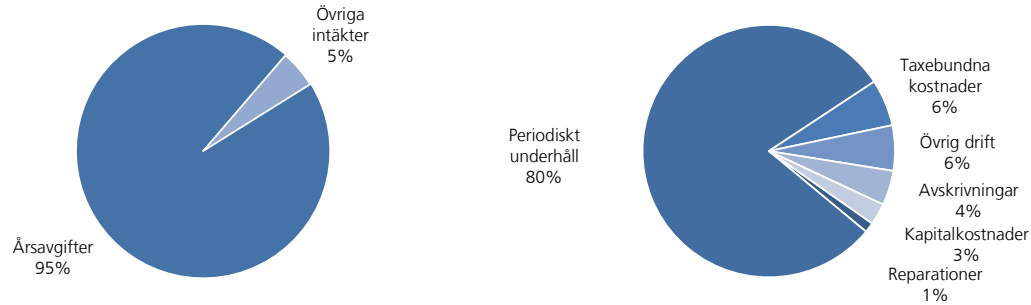
## Föreningens ekonomi

Under 2018 och 2019 utfördes en omläggning av fastighetens yttertak. Entreprenaden slutbesiktigades den 2 juli 2019. Kostnaden för takreoveringen uppgick till 6,2 Mkr och kostnadsfördes under 2019. På grund av kostnaden redovisar föreningen ett betydande negativt resultat. Det negativa resultatet påverkar föreningens egna kapital varför styrelsen har beslutat att genomföra en uppskrivning av fastighetens mark till taxeringsvärdet. Föreningen står inför flera större underhållsarbeten där bland annat reovering av fönster, ommålning av trapphus, reovering av hissar, förbättring av ventilation och brandskydd samt underhåll av värmesystem kommer vara stora utgiftsposter. För att möta det framtida underhållet uppgår föreningens likvida medel per den 31 december 2019 till 2,5 Mkr. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god och planerar inga avgiftsförändringar under 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 947 856</b>	<b>1 272 967</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 652 627	1 618 440
Finansiella intäkter	713	814
Minskning kortfristiga fordringar	9 855	0
Ökning av långfristiga skulder	0	6 973 336
Ökning av kortfristiga skulder	0	705 761
	<b>1 663 195</b>	<b>9 298 351</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 476 106	1 055 399
Finansiella kostnader	220 205	144 386
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-2 419 343	2 419 343
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 334
Minskning av långfristiga skulder	166 664	0
Minskning av kortfristiga skulder	622 046	0
	<b>6 065 678</b>	<b>3 623 462</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 545 374</b>	<b>6 947 856</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-4 402 483</b>	<b>5 674 889</b>

\*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 1 377 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 2018 och 2019 utfördes en omläggning av fastighetens yttentak. Entreprenaden slutbesiktigades den 2 juli 2019. Kostnaden för takreningen uppgick till 6,2 Mkr och kostnadsfördes under 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	491	481	451	451
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 617	4 669	2 493	2 497
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	66	69	47
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	43	31	63
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	18	17	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	69	45	49	58
Soliditet (%)	82	14	23	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 398	48	-148	-105
Nettoomsättning (tkr)	1 633	1 618	1 522	1 522

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 204 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	126 000	0	0	126 000
Uppskrivningsfond	72 351 600	72 351 600	0	0
Upplåtelseavgifter	3 204 255	0	0	3 204 255
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>75 681 855</b>	<b>72 351 600</b>	<b>0</b>	<b>3 330 255</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-842 792	0	47 704	-890 496
Årets resultat	-6 398 132	-6 398 132	-47 704	47 704
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 240 924</b>	<b>-6 398 132</b>	<b>0</b>	<b>-842 792</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>68 440 931</b>	<b>65 953 468</b>	<b>0</b>	<b>2 487 463</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 398 132
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-842 792
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 240 924</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 240 924</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 633 002	1 618 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 625	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 652 627</b>	<b>1 618 440</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 282 929	-843 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 934	-152 583
Personalkostnader	Not 6	-57 243	-59 800
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-355 161	-371 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 831 267</b>	<b>-1 427 164</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-6 178 640</b>	<b>191 276</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		713	814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 205	-144 386
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 492</b>	<b>-143 572</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 398 132</b>	<b>47 704</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 398 132</b>	<b>47 704</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	80 922 916	8 926 477
Pågående byggnation	Not 9	0	2 419 343
Maskiner	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 922 916</b>	<b>11 345 820</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>80 925 716</b>	<b>11 348 620</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 253	15 694
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 550 748	6 953 644
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 557 001</b>	<b>6 969 338</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 557 001</b>	<b>6 969 338</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>83 482 716</b>	<b>18 317 958</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 330 255	3 330 255
Uppskrivningsfond		72 351 600	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 681 855</b>	<b>3 330 255</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-842 792	-890 496
Årets resultat		-6 398 132	47 704
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 240 924</b>	<b>-842 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>68 440 931</b>	<b>2 487 463</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 626 030	14 792 694
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 626 030</b>	<b>14 792 694</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	166 664	166 664
Leverantörsskulder		52 588	672 560
Skatteskulder		2 152	2 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	194 351	195 700
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>415 755</b>	<b>1 037 801</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>83 482 716</b>	<b>18 317 958</b>

## 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Elanläggning	44 år	44 år
Hissanläggning	Fullt avskriven	10 år
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	2019	2018
	Årsavgifter	1 573 378	1 541 245
	Bredbandsintäkter	59 670	77 220
	Öresutjämning	-46	-25
		<b>1 633 002</b>	<b>1 618 440</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	19 625	0
	Övriga intäkter	0	0
		<b>19 625</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	900	900
	Snöröjning/sandning	9 030	9 030
	Städning entreprenad	32 812	25 400
	Städning enligt beställning	9 425	6 163
	Mattvätt/Hyrmattor	1 725	1 725
	Sotning	9 305	0
	Hissbesiktning	3 569	3 434
	Gemensamma utrymmen	18 950	0
	Gård	2 192	2 126
	Serviceavtal	7 000	18 478
	Förbrukningsmateriel	2 397	951
	Brandskydd	0	916
		<b>97 305</b>	<b>69 123</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 694	0
	Tvättstuga	16 036	6 396
	Entré/trapphus	0	3 314
	Lås	19 293	4 785
	VVS	0	7 853
	Värmeanläggning/undercentral	51 993	52 866
	Elinstallationer	4 022	0
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 706
	Hiss	1 138	2 534
	Fönster	1 999	1 994
	Skador/klotter/skadegörelse	1 774	0
		<b>101 949</b>	<b>81 448</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	132 104	0
	Gemensamma utrymmen	21 875	0
	Tak	6 222 077	0
		<b>6 376 056</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	206 137	210 831
	Värme	156 922	137 961
	Vatten	43 662	57 221
	Sophämtning/renhållning	38 411	50 176
	Grovsopor	31 601	31 744
		<b>476 733</b>	<b>487 933</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	73 162	70 290
	Självrisk	4 144	0
	Kabel-TV	41 926	24 248
	Bredband	53 820	53 820
		<b>173 052</b>	<b>148 358</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>57 834</b>	<b>56 154</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 282 929</b>	<b>843 016</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 094
	Föreningskostnader	5 580	5 899
	Styrelseomkostnader	11 600	474
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 273
	Förvaltningsarvode	62 036	64 922
	Administration	4 681	12 501
	Konsultarvode	25 125	46 250
	Föreningsavgifter	5 142	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 170
		<b>135 934</b>	<b>152 583</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	10 743	14 300
		<b>57 243</b>	<b>59 800</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Förbättringar	325 692	334 575
	Markanläggning	29 469	29 469
	Maskiner	0	7 721
		<b>355 161</b>	<b>371 765</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 503 868	15 503 868
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 503 868</b>	<b>15 503 868</b>
	<b>Ackumulerad uppskrivning</b>		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	72 351 600	0
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>72 351 600</b>	<b>0</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 577 391	-6 213 347
	Årets avskrivningar enligt plan	-355 161	-364 044
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 932 552</b>	<b>-6 577 391</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>80 922 916</b>	<b>8 926 477</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 000 000	648 400
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	73 000 000	46 000 000
		<b>106 000 000</b>	<b>72 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	106 000 000	72 000 000
		<b>106 000 000</b>	<b>72 000 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	2 419 343
		<b>0</b>	<b>2 419 343</b>
<b>Not 10</b>	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	38 606	38 606
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 606</b>	<b>38 606</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-38 606	-30 885
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 721
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-38 606</b>	<b>-38 606</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>		
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	5 374	5 788		
	Klientmedel hos SBC	2 545 374	6 947 856		
		<b>2 550 748</b>	<b>6 953 644</b>		
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,070 %	2 216 646	2 216 646	2021-06-01
	Handelsbanken	2,070 %	449 354	449 354	2021-06-01
	Handelsbanken	1,870 %	2 667 354	2 667 354	2020-06-01
	Handelsbanken	1,350 %	2 599 340	2 626 004	2021-06-01
	Handelsbanken	1,200 %	6 860 000	7 000 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 792 694</b>	<b>14 959 358</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-166 664	-166 664	
			<b>14 626 030</b>	<b>14 792 694</b>	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 792 710 kr.					
<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31		
	Fastighetsinteckningar	14 962 000	14 962 000		
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31		
	Arvoden	46 500	45 500		
	Sociala avgifter	14 610	14 300		
	Ränta	5 094	4 443		
	Avgifter och hyror	128 147	131 457		
		<b>194 351</b>	<b>195 700</b>		
<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT				
Det bedöms inte ha inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.					



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 28/2 - 2020



Philippe Barreca  
*Ledamot*



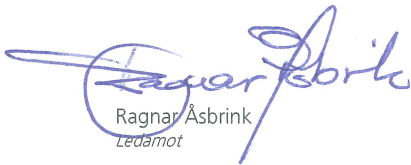
Petter Ingman  
*Ledamot*



Christer Magnergård  
*Ledamot*



Jon Nordquist  
*Ledamot*



Ragnar Åsbrink  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2020



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

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Båten nr 1 upa för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

#### Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Båten nr 1 upa för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

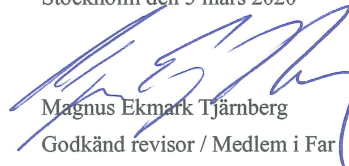
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och

övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 mars 2020



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](http://WWW.SBC.SE)