



2021

Årsredovisning

Bostadsföreningen
Båten nr 1 upa



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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 2021.

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). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Båten. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar grovsopshantering.

Styrelsen

Philippe Barreca	Ordförande
Anders Kjellvard Mattsson	Ledamot
Sofi Lissman	Ledamot
Christer Magnergård	Ledamot
Jon Nordquist	Ledamot

Josefine Lindström	Suppleant
Ann-Charlotte Rand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Philippe Barreca, Anders Kjellvard Mattsson, Josefine Lindström, Sofi Lissman, Christer Magnergård, Jon Nordquist och Ann-Charlotte Rand.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Ekmark Tjärnberg
Eget val av revisionsbyrå
Henrik Åsman

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern

Ekmark Tjärnberg Revision AB
Ekmark Tjärnberg Revision AB

Valberedning

Anna Chrona
Alexander Åström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅTEN 1	1921	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via bergvärme med kompletterande fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

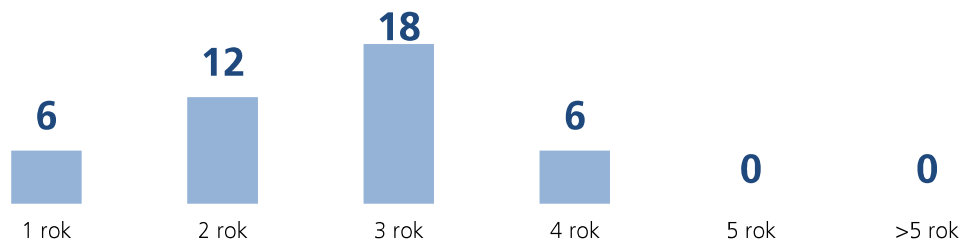
Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

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

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
Energideklaration	2021	
Installation av fastighetsboxar	2021	
Kartering och inventering av ventilationssystem	2021	
Förbättring av brandskydd	2021	
OVK	2021	
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 expansionskärl 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 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	
Renovering av entrédörrar	2012	Renskrapning och lackning
Spolning av avloppsstammar	2012	
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	
Ommålning av trapphus	2022	
Ventilation	2022	

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
Brandskydd	Brandsäkra

Föreningens ekonomi

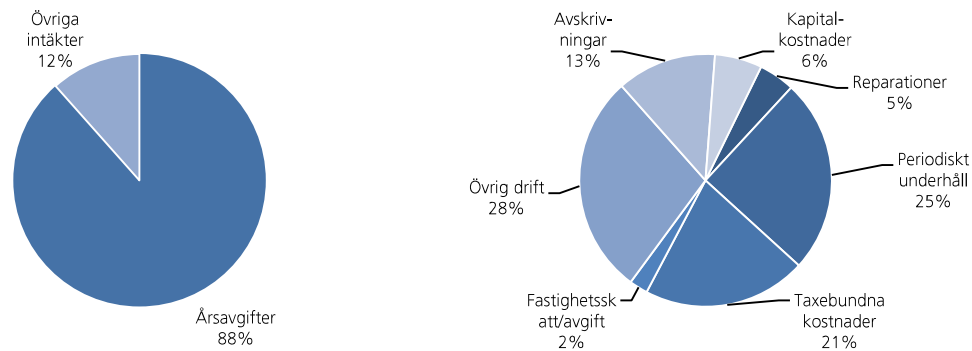
Föreningen står inför flera större underhållsarbeten där bland annat ommålning av trapphus, renovering av hissar, förbättring av ventilation samt underhåll av värmesystem kommer vara stora utgiftsposter. För att möta det framtida underhållet beslutade styrelsen den 17 november 2020 att höja årsavgiften till föreningen med 10% från och med den 1 februari 2021. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god och planerar inga ytterligare avgiftsförändringar 2022.

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

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	901 917	2 545 374
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 925 879	2 173 403
Finansiella intäkter	248	273
Minskning kortfristiga fordringar	90 029	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	166 107
	2 016 156	2 339 783
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 074 995	3 477 776
Finansiella kostnader	152 381	225 145
Ökning av kortfristiga fordringar	0	98 094
Minskning av långfristiga skulder	177 786	182 225
Minskning av kortfristiga skulder	23 066	0
	2 428 228	3 983 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	489 845	901 917
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-412 072	-1 643 457

*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 1 459 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 blev föreningen stämd av NP-gruppen AB på 801 tkr vid Stockholmstingsrätt. Stämningen gällde försening och tilläggsarbeten vid omläggning av yttertak som färdigställdes under 2019. Under 2021 ingick föreningen förlikning med NP-gruppen AB. Den 1 september 2021 stadfäste Stockholmstingsrätt förlikningen. Det innebär att föreningen betalade 425 tkr till NP-gruppen AB i ett för allt belopp och att vardera parten ska stå för sin egen rättegångskostnad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	532	491	491	481
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 505	4 560	4 617	4 669
Elkostnad/m ² totalyta	67	65	64	66
Värmekostnad/m ² totalyta	60	54	49	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	14	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	70	69	45
Soliditet (%)	82	82	82	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-627	-1 861	-6 398	48
Nettoomsättning (tkr)	1 757	1 627	1 633	1 618

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	-9 101 682	0	-1 860 758	-7 240 924
Årets resultat	-626 999	-626 999	1 860 758	-1 860 758
S:a ansamlad förlust	-9 728 682	-626 999	0	-9 101 682
S:a eget kapital	65 953 173	-626 999	0	66 580 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-626 999
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 101 682
summa balanserat resultat	-9 728 681

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-9 728 681
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 756 763	1 627 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	169 116	546 251
Summa rörelseintäkter		1 925 879	2 173 403
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 849 494	-2 738 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 300	-680 402
Personalkostnader	Not 6	-60 201	-59 002
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-325 750	-331 514
Summa rörelsekostnader		-2 400 745	-3 809 290
RÖRELSERESULTAT		-474 866	-1 635 887
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		248	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 381	-225 145
Summa finansiella poster		-152 133	-224 872
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-626 999	-1 860 758
ÅRETS RESULTAT		-626 999	-1 860 758

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	80 265 652	80 591 402
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 265 652	80 591 402
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 268 452	80 594 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 772	104 347
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	497 765	907 291
Summa kortfristiga fordringar		509 537	1 011 638
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		509 537	1 011 638
SUMMA TILLGÅNGAR		80 777 988	81 605 840

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
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
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 101 682	-7 240 924
Årets resultat		-626 999	-1 860 758
Summa ansamlad förlust		-9 728 682	-9 101 682
SUMMA EGET KAPITAL		65 953 173	66 580 173
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 616 225	14 428 244
Summa långfristiga skulder		2 616 225	14 428 244
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 816 458	182 225
Leverantörsskulder		166 890	88 866
Skatteskulder		5 596	4 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	219 646	321 996
Summa kortfristiga skulder		12 208 590	597 423
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 777 988	81 605 840

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	Fullt avskriven	100 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Elanläggning	44 år	44 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	Fullt avskriven	5 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	1 702 977	1 573 378
	Bredbandsintäkter	53 820	53 820
	Öresutjämning	-34	-46
		1 756 763	1 627 152

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	154 090	546 251
	Försäkringsersättning	14 978	0
	Övriga intäkter	48	0
		169 116	546 251

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 106	1 250
	Snöröjning/sandning	13 543	9 379
	Städning entreprenad	47 125	34 499
	Städning enligt beställning	8 874	9 187
	Mattvätt/Hyrmattor	1 724	1 725
	Sotning	0	7 470
	OVK Obl. Ventilationskontroll	81 250	0
	Hissbesiktning	3 714	3 668
	Gemensamma utrymmen	0	1 055
	Gård	1 685	3 078
	Serviceavtal	7 000	7 000
	Förbrukningsmateriel	6 263	7 642
	Brandskydd	75 437	5 594
		247 721	91 546
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 503
	Lås	25 902	3 706
	VVS	27 118	8 853
	Värmeanläggning/undercentral	30 651	24 288
	Elinstallationer	5 365	5 115
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 812	0
	Hiss	2 935	9 156
	Fönster	10 195	64 112
		116 978	119 733
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	17 538
	Gemensamma utrymmen	83 750	0
	Tak	425 000	0
	Fönster	0	1 724 412
	Balkonger/altaner	128 500	0
		637 250	1 741 950
	Taxebundna kostnader		
	El	214 169	207 949
	Värme	193 092	173 193
	Vatten	64 415	60 501
	Sophämtning/renhållning	64 617	55 131
	Grovsopor	0	31 601
		536 293	528 375
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	97 751	76 453
	Självrisk	23 800	23 600
	Samfällighetsavgift	31 601	0
	Kabel-TV	43 003	42 877
	Bredband	53 820	53 820
		249 975	196 750
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 278	60 018
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 849 494	2 738 372

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	49 610	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 480	18 480
	Föreningskostnader	579	438
	Förvaltningsarvode	64 368	62 996
	Administration	13 049	10 695
	Konsultarvode	8 750	31 479
	Balkonger/altaner	0	545 750
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	5 380
		165 300	680 402
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 300
	Sociala kostnader	12 601	11 702
		60 201	59 002
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Förbättringar	296 281	302 045
	Markanläggning	29 469	29 469
		325 750	331 514

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 503 868	15 503 868
	Utgående anskaffningsvärde	15 503 868	15 503 868
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	72 351 600	72 351 600
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	72 351 600	72 351 600
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 264 065	-6 932 552
	Årets avskrivningar enligt plan	-325 750	-331 514
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 589 816	-7 264 065
	Planenligt restvärde vid årets slut	80 265 652	80 591 402
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 606	38 606
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 606	38 606
	Ackumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto		5 374	5 374
	Klientmedel hos SBC		489 845	901 917
	Fordringar		2 546	0
			497 765	907 291

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,820 %	6 580 000	6 720 000	2022-03-01
Handelsbanken	1,580 %	2 625 117	2 651 793	2025-06-01
Handelsbanken	0,620 %	449 354	449 354	2022-06-01
Handelsbanken	0,620 %	2 216 646	2 216 646	2022-06-01
Handelsbanken	0,620 %	2 561 566	2 572 676	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut	14 432 683	14 610 469	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-11 816 458	-182 225	
		2 616 225	14 428 244	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 388 223 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar		14 962 000	14 962 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Förutbetalda intäkter		0	128 000
	Arvoden		47 602	47 300
	Sociala avgifter		14 862	14 862
	Ränta		4 570	3 586
	Avgifter och hyror		152 612	128 248
			219 646	321 996

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Philippe Barreca
Ordförande

Anders Kjellvard Mattsson
Ledamot

Sofi Lissman
Ledamot

Christer Magnergård
Ledamot

Jon Nordquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 revisorssed 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, förfälskning, 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 5 april 2022

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i Far

Henrik Åsman
Intern revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se