



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

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 2022.

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 Paul Barreca	Ordförande
Sofi Linnea Johanna Lissman	Ledamot
Hans-Christer Magnergård	Ledamot
Jon Nordquist	Ledamot

Nishchay Bindal	Suppleant
Maneli Fard	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Ekmark Tjärnberg	Ordinarie Extern	Ekmark Tjärnberg Revision AB
Eget val av revisionsbyrå	Suppleant Extern	Ekmark Tjärnberg Revision AB
Henrik Åsman	Ordinarie Intern	

Valberedning

Anna Chrona

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

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.

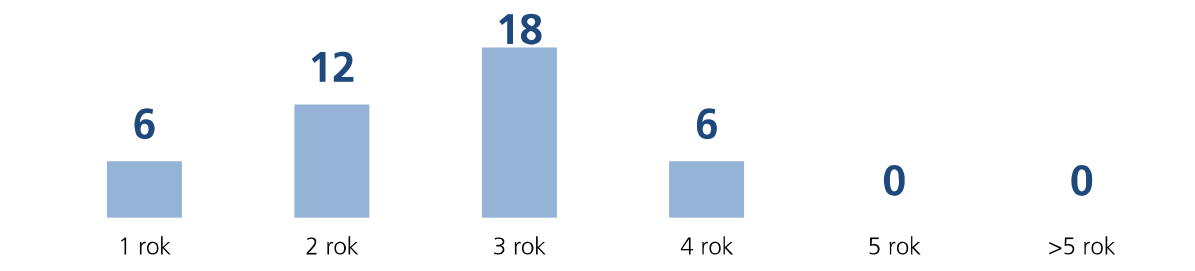
Värdeåret är 1929.

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 expansionkärl samt översyn av värmeanläggning	2015	
Modernisering av föreningens toalett i källaren.	2015	
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
Renovering av hissmotor	2014	Säkerställt oljetryck i hissmotor Polhemsgatan
Byte av maskiner i 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	2022/2023	
Ventilation	2022/2023	
Översyn av värmesystem	2023	

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

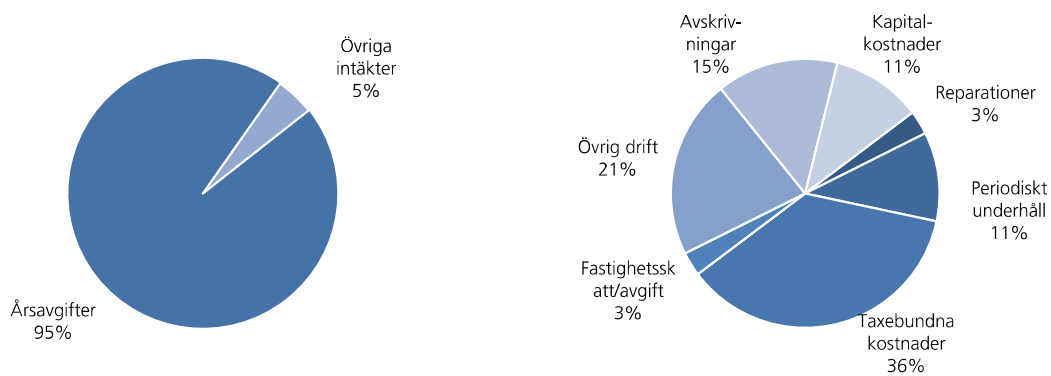
Föreningen står inför flera större underhållsarbeten där bland annat renovering av hissar, förbättring av ventilation samt underhåll av värmesystem kommer vara stora utgiftsposter. För att möta det framtida underhållet beslutade styrelsen den 18 augusti 2022 att höja årsavgiften till föreningen med 10% från och med den 1 oktober 2022. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god och planerar inga ytterligare avgiftsförändringar 2023.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 10 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	489 845	901 917
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 839 481	1 925 879
Finansiella intäkter	2 449	248
Minskning kortfristiga fordringar	0	90 029
Ökning av långfristiga skulder	1 473 324	0
	3 312 524	2 016 156
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 646 949	2 074 995
Finansiella kostnader	240 300	152 381
Ökning av kortfristiga fordringar	18 398	0
Minskning av långfristiga skulder	0	177 786
Minskning av kortfristiga skulder	35 741	23 066
	1 941 388	2 428 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 860 711	489 845
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 370 866	-412 072

*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 1 519 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	532	491	491
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 964	4 505	4 560	4 617
Elkostnad/m ² totalyta	92	67	65	64
Värmekostnad/m ² totalyta	105	60	54	49
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	19	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	48	70	69
Soliditet (%)	80	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-373	-627	-1 861	-6 398
Nettoomsättning (tkr)	1 807	1 757	1 627	1 633

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	-9 728 682	0	-626 999	-9 101 682
Årets resultat	-372 573	-372 573	626 999	-626 999
S:a fritt eget kapital	-10 101 255	-372 573	0	-9 728 682
S:a eget kapital	65 580 600	-372 573	0	65 953 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-372 573
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 728 681
summa balanserat resultat	-10 101 254

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 101 254
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	1 807 449	1 756 763
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 032	169 116
Summa rörelseintäkter		1 836 481	1 925 879

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 476 961	-1 849 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 228	-165 300
Personalkostnader	Not 6	-58 760	-60 201
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 254	-325 750
Summa rörelsekostnader		-1 971 204	-2 400 745

RÖRELSERESULTAT

-131 638 **-474 866**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 449	248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 300	-152 381
Summa finansiella poster		-237 851	-152 133

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-372 573 **-626 999**

ÅRETS RESULTAT

-372 573 **-626 999**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	79 941 397	80 265 652
Maskiner Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	79 941 397	80 265 652
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 944 197	80 268 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	32 176	11 772
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	1 866 622	497 765
Summa kortfristiga fordringar	1 898 798	509 537
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3	0
Summa kassa och bank	3	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 898 801	509 537
SUMMA TILLGÅNGAR	81 842 998	80 777 988

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 330 255	3 330 255
Uppskrivningsfond		72 351 600	72 351 600
Summa bundet eget kapital		75 681 855	75 681 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 728 682	-9 101 682
Årets resultat		-372 573	-626 999
Summa fritt eget kapital		-10 101 255	-9 728 682
SUMMA EGET KAPITAL		65 580 600	65 953 173
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 571 765	2 616 225
Summa långfristiga skulder		2 571 765	2 616 225
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 334 242	11 816 458
Leverantörsskulder		91 118	166 890
Skatteskulder		6 571	5 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	258 702	219 646
Summa kortfristiga skulder		13 690 633	12 208 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 842 998	80 777 988

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 periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2022	2021
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
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	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 753 638	1 702 977
Bredbandsintäkter	53 820	53 820
Överlåtelse/pantsättning	0	0
Öresutjämnning	-9	-34
	1 807 449	1 756 763

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	154 090
	Försäkringsersättning	0	14 978
	Återbäring försäkringsbolag	-6	0
	Övriga intäkter	29 038	48
		29 038	169 116

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 106
	Snöröjning/sandning	9 866	13 543
	Städning entreprenad	51 563	47 125
	Städning enligt beställning	625	8 874
	Mattvätt/Hyrmattor	1 725	1 724
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	81 250
	Hissbesiktning	0	3 714
	Gård	130	1 685
	Serviceavtal	12 162	7 000
	Förbrukningsmateriel	5 386	6 263
	Brandskydd	14 682	75 437
		96 139	247 721
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	16 198	0
	Lås	5 879	25 902
	VVS	0	27 118
	Värmeanläggning/undercentral	36 938	30 651
	Elinstallationer	0	5 365
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 812
	Hiss	5 674	2 935
	Fönster	0	10 195
		64 689	116 978
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	83 750
	Ventilation	236 638	0
	Tak	0	425 000
	Balkonger/altaner	0	128 500
		236 638	637 250
	Taxebundna kostnader		
	El	293 263	214 169
	Värme	336 155	193 092
	Vatten	68 561	64 415
	Sophämtning/renhållning	73 784	64 617
	Grovsopor	31 601	0
		803 364	536 293
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	112 414	97 751
	Självrisk	2 429	23 800
	Samfällighetsavgift	0	31 601
	Kabel-TV	43 670	43 003
	Bredband	53 820	53 820
		212 333	249 975
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 798	61 278
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 476 961	1 849 494

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Juridiska åtgärder	0	49 610
	Revisionsarvode extern revisor	18 315	18 480
	Föreningskostnader	12 023	579
	Fritids- och trivselkostnader	489	0
	Förvaltningsarvode	65 781	64 368
	Administration	8 385	13 049
	Konsultarvode	0	8 750
	Föreningsavgifter	0	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 510	5 430
		111 228	165 300
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 600
	Sociala kostnader	10 460	12 601
		58 760	60 201
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	294 785	296 281
	Markanläggning	29 469	29 469
		324 254	325 750

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 503 868	15 503 868
	Utgående anskaffningsvärde	15 503 868	15 503 868
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	72 351 600	72 351 600
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	72 351 600	72 351 600
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 589 816	-7 264 065
	Årets avskrivningar enligt plan	-324 254	-325 750
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 914 070	-7 589 816
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 941 397	80 265 652
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 606	38 606
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 606	38 606
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 606	-38 606
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 606	-38 606
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto		5 914	5 374
	Klientmedel hos SBC		808 349	489 845
	Fordringar		0	2 546
	Räntekonto hos SBC		1 052 358	0
			1 866 622	497 765

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	3,420 %	6 580 000	6 580 000	2023-03-01
Handelsbanken	3,440 %	449 354	449 354	2023-03-01
Handelsbanken	3,440 %	2 216 646	2 216 646	2023-03-01
Handelsbanken	3,440 %	2 561 566	2 561 566	2023-03-01
Handelsbanken	1,580 %	2 598 441	2 625 117	2025-06-01
Handelsbanken	3,440 %	1 500 000	0	2023-03-07
	Summa skulder till kreditinstitut	15 906 007	14 432 683	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-13 334 242	-11 816 458	
		2 571 765	2 616 225	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 772 627 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 915 000	14 962 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	47 602	47 602
	Sociala avgifter	14 862	14 862
	Ränta	35 892	4 570
	Avgifter och hyror	160 346	152 612
		258 702	219 646

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Philippe Paul Barreca
Ordförande

Sofi Linnea Johanna Lissman
Ledamot

Hans-Christer Magnergård
Ledamot

Jon Nordquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Båten nr 1 upa för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggande sätt.

Revisorns 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 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 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 vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka den 23 mars 2023

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i Far

Henrik Åsman
Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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