



Välkommen till årsredovisningen för BF Båten N:r 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1921-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1921-07-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅTEN 1	1921	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 3204 kvm.

Styrelsens sammansättning

Philippe Barreca	Ordförande
Hedvig Wahlgren	Styrelsesuppleant
Jesper Sjöstrand	Styrelsesuppleant
Christer Magnergård	Styrelseledamot
Jon Nordquist	Styrelseledamot
Sofi Funariu	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Chrona

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Magnus Ekmark Tjärnberg Extern revisor ET Revision AB
Henrik Åsman Intern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032.

Utförda historiska underhåll

1988	●	Omläggning av tak - Delvis omlagt
1994-1995	●	Rörstambyte
2002	●	Elstambyte
2003-2005	●	Fönsterrenovering Förbättringar yttertak - I samband med vindsombyggnad
2004	●	Renovering av balkonger Tryckstegringspump Nya balkonger mot gård - 3 lägenheter på Polhemsgatan Trapphusrenovering - I samband med detta byttes även alla armaturer ut
2004-2005	●	Omputsning av fasad
2005-2006	●	Vindsombyggnad - 4 vindslägenheter
2006	●	Brandsäkring lgh.-dörrar
2008	●	Ny styrcentral fjärrvärme
2008-2009	●	Nya balkonger mot gård - 7 lägenheter på Flemingatan
2009	●	Nytt plåttak mot gata - Sk Nedre takfall
2010	●	Bergvärme
2011	●	Gårdsrenovering - Planteringar, stensatta uteplatser, sittgrupper
2012	●	Spolning av avloppsstammar Renovering av entrédörrar - Renskrapning och lackning
2013	●	Renovering av tvättstuga - Ommålning, ny el, Utvändig målning av fönster mot gatusidan

- 2014** ● Byte av maskiner i tvättsuga - Nyinstallation av torktumlare och torkskåp
Installerat bredband i samtliga lägenheter - Ownit är leverantör
Obligatorisk ventilationskontroll
Renovering av hissmotor - Säkerställt oljetryck i hissmotor Polhemsgatan
- 2015** ● Renovering av hisskorg
Byte av expansionkärl samt översyn av värmeanläggning
Modernisering av föreningens toalett i källaren.
- 2017** ● Spolning av avloppsstammar
- 2018-2019** ● Omläggning av yttertak
- 2020** ● Nya franska balkonger mot gården
Renovering av fönster
- 2021** ● Installation av fastighetsboxar
Förbättring av brandskydd
OVK
Kartering och inventering av ventilationssystem
Energideklaration
- 2022-2023** ● Ommålning av trapphus
- 2023** ● Byte av radiatorer i hela fastigheten
Spolning avloppsstammar
Injustering av värmesystem

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Förbättring av fastighetens ventilation

Avtal med leverantörer

Ahlins Plåt AB	Snöskottning tak
Brandsäkra	Brandskydd
Bredband via Ownit	Internet uppkopplingstyp
Com Hem	TV
Egen regi	Teknisk förvaltning
Hissgruppen	Hiss
Internetleverantör	Com Hem, Ownit
Optimal Trappstädning	Städning
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Ekonomisk förvaltning

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Båten, med en andel på 25%.
Samfälligheten förvaltar grovsopshantering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En medlem i föreningen har bedrivit affärsverksamhet i sin bostad under flera år och erlagt en förhöjd avgift under samma period uppgående till 13 298 kr per månad. Under 2024 har föreningen slutit en överenskommelse med medlemmen som innebar att den förhöjda avgiften upphörde från och med den 1 april 2024. Detta innebär ett intäktsbortfall för föreningen från och med samma datum. Vidare har föreningen genomfört stora underhållsarbeten under 2023 där bland annat byte av radiatorer varit en stor utgiftspost. Ett delsyfte med bytet var att minska föreningens löpande uppvärmningskostnader vilket enligt styrelsens bedömning fallit väl ut. Styrelsen bedömer även att föreningens räntekostnader, till följd av Riksbankens sänkningar av styrräntan, kommer vara lägre 2025 än 2024. För att finansiera föreningens framtida underhåll beslutade styrelsen den 17 oktober 2023 att höja årsavgiften med 15% från och med den 1 januari 2024. Föreningen har trots avgiftshöjningen ett negativt resultat 2024 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen kommer under 2025 utvärdera föreningens avgiftsnivå och eventuellt justera avgiften under 2026. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Övriga uppgifter

Uppvärmning sker via bergvärme med kompletterande fjärrvärme.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 062 159	1 924 360	1 807 449	1 756 763
Resultat efter fin. poster	-285 888	-3 186 371	-372 573	-626 999
Soliditet (%)	78	78	80	82
Taxeringsvärde	122 000 000	122 000 000	106 000 000	106 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	643	601	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	101,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 416	5 424	4 964	4 505
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 416	5 424	4 964	4 505
Sparande per kvm totalyta, kr	7	-69	59	105
Elkostnad per kvm totalyta, kr	86	35	92	67
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	127	105	60
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	26	21	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	199	189	218	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,05	3,75	-	-
Räntekänslighet (%)	8,42	9,03	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har genomfört stora underhållsarbeten under 2023 där bland annat byte av radiatorer varit en stor utgiftspost. Ett delsyfte med bytet var att minska föreningens löpande uppvärmningskostnader vilket enligt styrelsens bedömning fallit väl ut. Styrelsen bedömer även att föreningens räntekostnader, till följd av Riksbankens sänkningar av styrräntan, kommer vara lägre 2025 än 2024. Mer information om föreningens ekonomi finns under rubriken "Ekonomi". Styrelsen kommer under 2025 utvärdera föreningens avgiftsnivå och eventuellt justera avgiften under 2026. Styrelsen noterar även att summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	126 000	-	-	126 000
Upplåtelseavgifter	3 204 255	-	-	3 204 255
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	72 351 600	-	-	72 351 600
Balanserat resultat	-10 101 255	-3 186 371	-	-13 287 626
Årets resultat	-3 186 371	3 186 371	-285 888	-285 888
Eget kapital	62 394 229	0	-285 888	62 108 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 287 626
Årets resultat	-285 888
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-13 573 514
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-13 573 514

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 062 159	1 924 360
Övriga rörelseintäkter	3	284 072	-25 732
Summa rörelseintäkter		2 346 231	1 898 628
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 415 855	-3 928 730
Övriga externa kostnader	9	-154 000	-156 464
Personalkostnader	10	-71 060	-59 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 571	-323 924
Summa rörelsekostnader		-1 932 486	-4 469 046
RÖRELSERESULTAT		413 745	-2 570 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 193	8 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-703 826	-624 847
Summa finansiella poster		-699 633	-615 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-285 888	-3 186 371
ÅRETS RESULTAT		-285 888	-3 186 371

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	78 235 556	78 497 655
Markanläggningar	13	1 090 347	1 119 819
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 325 902	79 617 474
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 328 702	79 620 274
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 574	19 773
Övriga fordringar	16	605 610	697 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	59 907	0
Summa kortfristiga fordringar		682 091	717 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		3	3
Summa kassa och bank		3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		682 094	717 507
SUMMA TILLGÅNGAR		80 010 796	80 337 781

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		-13 287 626	-10 101 255
Årets resultat		-285 888	-3 186 371
Summa fritt eget kapital		-13 573 514	-13 287 626
SUMMA EGET KAPITAL		62 108 341	62 394 229
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	0	2 545 089
Summa långfristiga skulder		0	2 545 089
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 352 655	14 834 242
Leverantörsskulder		123 528	287 676
Skatteskulder		4 132	4 951
Övriga kortfristiga skulder		0	27 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	422 141	244 306
Summa kortfristiga skulder		17 902 456	15 398 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 010 796	80 337 781

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	413 745	-2 570 418
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	291 571	323 924
	705 316	-2 246 494
Erhållen ränta	4 193	8 893
Erlagd ränta	-722 426	-598 165
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 917	-2 835 766
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 035	12 065
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 180	181 148
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-69 772	-2 642 553
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 500 000
Amortering av lån	-26 676	-26 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-26 676	1 473 324
ÅRETS KASSAFLÖDE	-96 448	-1 169 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	691 482	1 860 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	595 034	691 482

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Båten N:r 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 3,33 %
Markanläggningar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 007 282	1 870 332
Bredband	53 820	53 820
Dröjsmålsränta	226	208
Administrativ avgift	833	0
Öres- och kronutjämnning	-2	0
Summa	2 062 159	1 924 360

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	52 500	-25 732
Försäkringsersättning	231 572	0
Summa	284 072	-25 732

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	33 417	31 313
Hissbesiktning	4 388	8 149
Brandskydd	25 282	17 895
Gårdkostnader	0	2 435
Gemensamma utrymmen	2 465	28 125
Snöröjning/sandning	3 882	10 213
Serviceavtal	0	26 648
Förbrukningsmaterial	3 095	5 206
Summa	72 529	129 984

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	45 840
Tvättstuga	0	6 094
Dörrar och lås/porttele	1 075	16 676
VVS	48 753	7 237
Hissar	11 170	17 382
Vattenskada	281 757	0
Summa	342 755	93 228

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	816 250
VVS	0	64 175
Värmeanläggning	9 714	1 760 559
Balkonger/altaner	5 775	0
Summa	15 489	2 640 984

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	276 876	113 425
Uppvärmning	229 717	406 672
Vatten	131 555	84 731
Sophämtning/renhållning	143 131	90 082
Grovsopor	31 601	23 700
Summa	812 880	718 610

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	122 532
Självrisk	0	56 188
Kabel-TV	49 406	47 432
Bredband	53 550	53 820
Fastighetsskatt	68 460	66 738
Korr. fastighetsskatt	786	-786
Summa	172 202	345 924

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	463	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	6 250
Revisionsarvoden extern revisor	55 195	19 981
Fritids och trivselkostnader	0	533
Föreningskostnader	13 814	10 058
Förvaltningsarvode enl avtal	70 527	67 688
Pantsättningskostnad	6 020	3 152
Administration	2 300	33 887
Konsultkostnader	0	3 675
Bostadsrätterna Sverige	0	5 510
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	154 000	156 464

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	53 198
Arbetsgivaravgifter	13 760	6 730
Summa	71 060	59 928

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	703 826	624 828
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	19
Summa	703 826	624 847

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 855 468	87 855 468
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 855 468	87 855 468
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 208 522	-7 914 070
Årets avskrivning	-262 099	-294 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 470 621	-8 208 522
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 384 847	79 646 946
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>83 000 000</i>	<i>83 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	83 000 000
Summa	122 000 000	122 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 473 450	1 473 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 473 450	1 473 450
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-353 631	-324 159
Årets avskrivning	-29 472	-29 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-383 103	-353 631
Utgående restvärde enligt plan	1 090 347	1 119 819

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 606	38 606
Utgående anskaffningsvärde	38 606	38 606
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 606	-38 606
Utgående avskrivning	-38 606	-38 606
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 579	6 252
Transaktionskonto	235 000	391 691
Borgo räntekonto	360 031	299 788
Summa	605 610	697 731

NOT 17, FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 681	0
Förutbet försäkr premier	53 226	0
Summa	59 907	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-01	1,58%	2 545 089	2 571 765
Handelsbanken	2025-03-01	3,49 %	6 580 000	6 580 000
Handelsbanken	2025-03-01	3,49 %	449 354	449 354
Handelsbanken	2025-03-01	3,49 %	2 561 566	2 561 566
Handelsbanken	2025-03-01	3,49 %	2 216 646	2 216 646
Handelsbanken	2025-03-07	3,49 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2025-01-29	3,94 %	1 500 000	1 500 000
Summa			17 352 655	17 379 331
Varav kortfristig del			14 834 242	14 834 242

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 219 275 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	272	0
Uppl kostn el	35 647	0
Uppl kostnad Värme	17 301	0
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	0
Uppl kostn räntor	43 974	62 574
Uppl kostn vatten	27 464	0
Uppl kostnad Sophämtning	29 989	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	0
Uppl lagstadgade soc avg	13 760	0
Förutbet hyror/avgifter	168 434	181 732
Summa	422 141	244 306

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 386 000	17 386 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Christer Magnergård
Styrelseledamot

Jon Nordquist
Styrelseledamot

Philippe Barreca
Ordförande

Sofi Funariu
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Henrik Åsman
Internrevisor

ET Revision AB
Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 07:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.04.2025 09:04

DOCUMENT ID:

B1IOEbTakl

ENVELOPE ID:

B1W6vVZ6TJL-B1IOEbTakl

DOCUMENT NAME:

BF Båten N:r 1, 702000-3054 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTER MAGNERGÅRD christer@magnergard.se	Signed Authenticated	04.04.2025 12:50 04.04.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.6.55
2. Jon Ted Nordquist jonnordquist@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 14:23 04.04.2025 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.32
3. SOFI FUNARIU sofi.funariu@nordea.com	Signed Authenticated	04.04.2025 19:36 04.04.2025 19:33	eID Low	Swedish BankID IP: 48.209.223.38
4. PHILIPPE PAUL BARRECA philippe.barreca@aol.se	Signed Authenticated	05.04.2025 12:13 05.04.2025 12:13	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.208.231
5. Nils Henrik Åsman heasm66@gmail.com	Signed Authenticated	06.04.2025 09:16 06.04.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.76
6. LARS MAGNUS EKMARK TJÄRNBE RG magnus@etrevision.se	Signed Authenticated	07.04.2025 07:01 07.04.2025 07:00	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.22.166

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Båten N:r 1
Org.nr. 702000-3054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Båten N:r 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den Intern 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 upphöra med verksamheten.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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, 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.

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 N:r 1 för år 2024 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. 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.

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 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Nacka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Ekmark Tjärnberg

Godkänd revisor / Medlem i Far

Henrik Åsman

Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 11:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.04.2025 09:04

DOCUMENT ID:

rkxk04ba61g

ENVELOPE ID:

S1b2wNW6T1l-rkxk04ba61g

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelse båten 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS MAGNUS EKMARK TJÄRNBERG magnus@etrevision.se	 Signed Authenticated	07.04.2025 07:00 07.04.2025 06:59	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.22.166
2. Nils Henrik Åsman heasm66@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 11:59 08.04.2025 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.52

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed