



Välkommen till årsredovisningen för BF Båten N:r 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅTEN 1	1921	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam ömsesidig sakförsäkring

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 3 204 kvm.

Styrelsens sammansättning

Philippe Paul Barreca	Ordförande
Christer Magnergård	Styrelseledamot
Jesper Sjöstrand	Styrelseledamot
Sofi Funariu	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Chrona

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Magnus Ekmark Tjärnberg Extern revisor ET Revision AB
Nils Henrik Åsman Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-18. Förändring av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2032.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

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
Obligatorisk ventilationskontroll
Renovering av hissmotor - Säkerställt oljetryck i hissmotor Polhemsgatan
Installerat bredband i samtliga lägenheter - Ownit är leverantör
- 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

- 2026-2027** ● 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

Föreningen har under 2025 genomfört en omläggning av befintliga lån från Handelsbanken till SBAB i syfte att sänka räntekostnaderna och förbättra de långsiktiga finansieringsvillkoren. Föreningen har ett negativt resultat efter finansiella poster 2025 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen kommer fortsatt utvärdera föreningens avgiftsnivå och eventuellt justera avgiften under 2026/2027. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 023 560	2 062 159	1 924 360	1 807 449
Resultat efter fin. poster	-167 887	-285 888	-3 186 371	-372 573
Soliditet (%)	77	78	78	80
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	124 000 000	122 000 000	122 000 000	106 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	631	643	601	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	87,8	101,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 412	5 416	5 424	4 964
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 412	5 416	5 424	4 964
Sparande / kvm totalyta, kr	22	7	-69	59
Elkostnad / kvm totalyta, kr	64	86	35	92
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	57	72	127	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	41	26	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	159	199	189	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	4,05	3,75	-
Räntekänslighet (%)	8,58	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

Styrelsen kommer fortsatt utvärdera föreningens avgiftsnivå och eventuellt justera avgiften under 2026/2027. Styrelsen bedömer föreningens ekonomi som god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
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	-13 287 626	-285 888	-	-13 573 514
Årets resultat	-285 888	285 888	-167 887	-167 887
Eget kapital	62 108 341	0	-167 887	61 940 454

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 573 514
Årets resultat	-167 887
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-13 741 401

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-13 741 401

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 023 559	2 062 159
Övriga rörelseintäkter	3	0	284 072
Summa rörelseintäkter		2 023 559	2 346 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 150 018	-1 415 855
Övriga externa kostnader	9	-165 351	-154 000
Personalkostnader	10	-51 517	-71 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 460	-291 571
Summa rörelsekostnader		-1 573 347	-1 932 486
RÖRELSERESULTAT		450 212	413 745
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 753	4 193
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-619 852	-703 826
Summa finansiella poster		-618 099	-699 633
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-167 887	-285 888
ÅRETS RESULTAT		-167 887	-285 888

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	78 068 204	78 235 556
Markanläggningar	13	1 060 875	1 090 347
Maskiner och inventarier	14	146 302	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 275 380	79 325 902
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 278 180	79 328 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 017	16 574
Övriga fordringar	16	585 957	605 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	72 529	59 907
Summa kortfristiga fordringar		667 503	682 091
Kassa och bank			
Kassa och bank		3	3
Summa kassa och bank		3	3
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		667 506	682 094
SUMMA TILLGÅNGAR		79 945 686	80 010 796

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		-13 573 514	-13 287 626
Årets resultat		-167 887	-285 888
Summa ansamlad förlust		-13 741 401	-13 573 514
SUMMA EGET KAPITAL		61 940 454	62 108 341
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	17 341 540	17 352 655
Leverantörsskulder		195 668	123 528
Skatteskulder		8 080	4 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	459 944	422 141
Summa kortfristiga skulder		18 005 232	17 902 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 945 686	80 010 796

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	450 212	413 745
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	206 460	291 571
	656 672	705 316
Erhållen ränta	1 753	4 193
Erlagd ränta	-554 144	-722 426
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 281	-12 917
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 201	-61 035
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 184	4 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147 264	-69 772
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-155 938	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 938	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 119	0
Amortering av lån	-12 234	-26 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-11 115	-26 676
ÅRETS KASSAFLÖDE	-19 789	-96 448
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	595 034	691 482
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	575 245	595 034

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Båten N:r 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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	1,00 - 3,33 %
Markanläggningar	2,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 967 388	2 007 282
Bredband	53 820	53 820
Dröjsmålsränta	0	226
Administrativ avgift	2 352	833
Öres- och kronutjämnning	-1	-2
Summa	2 023 559	2 062 159

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	52 500
Försäkringsersättning	0	231 572
Summa	0	284 072

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	39 432	33 417
Besiktningar	7 058	0
Hissbesiktning	4 533	4 388
Brandskydd	22 822	25 282
Gemensamma utrymmen	0	2 465
Snöröjning/sandning	10 691	3 882
Serviceavtal	7 000	0
Förbrukningsmaterial	130	3 095
Summa	91 666	72 529

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 672	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 075
VVS	16 088	48 753
Hissar	23 386	11 170
Fasader	16 188	0
Mark/gård/utemiljö	18 750	0
Vattenskada	0	281 757
Summa	84 084	342 755

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	32 681	0
Värmeanläggning	0	9 714
Balkonger/altaner	0	5 775
Summa	32 681	15 489

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	204 147	276 876
Uppvärmning	181 865	229 717
Vatten	123 234	131 555
Sophämtning/renhållning	101 892	143 131
Grovsopor	0	31 601
Summa	611 138	812 880

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	128 452	0
Kabel-TV	29 286	49 406
Bredband	65 400	53 550
Samfällighetsavgifter	34 904	0
Fastighetsskatt	72 408	68 460
Korr. fastighetsskatt	0	786
Summa	330 450	172 202

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	1 875	0
Inkassokostnader	6 384	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 188	55 195
Styrelseomkostnader	15 390	0
Fritids och trivselkostnader	2 025	0
Föreningskostnader	21 876	13 814
Förvaltningsarvode enl avtal	73 505	70 527
Överlåtelsekostnad	6 122	0
Pantsättningskostnad	6 174	6 020
Administration	4 805	2 300
Föreningsavgifter	0	5 681
Summa	165 351	154 000

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	39 200	57 300
Arbetsgivaravgifter	12 317	13 760
Summa	51 517	71 060

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	615 128	703 826
Dröjsmålsränta	4 724	0
Summa	619 852	703 826

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 381 918	86 381 918
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 381 918	86 381 918
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 146 362	-7 884 263
Årets avskrivning	-167 352	-262 099
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 313 714	-8 146 362
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 068 204	78 235 556
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>73 000 000</i>	<i>73 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark	74 000 000	83 000 000
Summa	124 000 000	122 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 473 450	1 473 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 473 450	1 473 450
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-383 103	-353 631
Årets avskrivning	-29 472	-29 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-412 575	-383 103
Utgående restvärde enligt plan	1 060 875	1 090 347

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 606	38 606
Årets inköp	155 938	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	194 544	38 606
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 606	-38 606
Årets avskrivning	-9 636	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-48 242	-38 606
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 302	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 715	10 579
Transaktionskonto	357 593	235 000
Borgo räntekonto	217 648	360 031
Summa	585 957	605 610

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 126	6 681
Förutbet försäkr premier	53 433	53 226
Förutbet bredband	8 970	0
Summa	72 529	59 907

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	Löst			2 545 089
SBAB	2026-06-03	2,65 %	6 580 000	6 580 000
SBAB	2026-06-03	2,65 %	449 354	449 354
SBAB	2026-06-03	2,65 %	2 561 566	2 561 566
SBAB	2026-06-03	2,65 %	2 216 646	2 216 646
Handelsbanken	Löst			1 500 000
Handelsbanken	Löst			1 500 000
SBAB	2026-06-01	2,67 %	2 533 974	
SBAB	2026-06-10	2,66 %	1 500 000	
SBAB	2026-07-29	2,52 %	1 500 000	
Summa			17 341 540	17 352 655
Varav kortfristig del			17 341 540	17 352 655

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 341 540 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	261	272
Uppl kostn el	27 018	35 647
Uppl kostnad Värme	18 633	17 301
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	28 000
Uppl kostn räntor	109 682	43 974
Uppl kostn vatten	30 926	27 464
Uppl kostnad Sophämtning	25 473	29 989
Uppl kostnad arvoden	39 200	57 300
Uppl lagstadgade soc avg	0	13 760
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 317	0
Förutbet hyror/avgifter	168 434	168 434
Summa	459 944	422 141

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 386 000	17 386 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Christer Magnergård
Styrelseledamot

Jesper Sjöstrand
Styrelseledamot

Philippe Paul Barreca
Ordförande

Sofi Funariu
Styrelseledamot

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

ET Revision AB
Magnus Ekmark Tjärnberg
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 15:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 13:16

DOCUMENT ID:

rklRuAd9oZg

ENVELOPE ID:

H1CdR_5s-g-rklRuAd9oZg

DOCUMENT NAME:

BF Båten N:r 1, 702000-3054 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

5a06d59446c05a52eab1ccbe733629cc801f71ecaf467a
dbf4c31a6c4c626f87b906165c1dd7321d46d9a73376bc
7082d4dbd27fb5d8ce3b7e9d31bee3f2714b

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER SJÖSTRAND jesper.sjostrand@live.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:21 01.04.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 62.209.165.202
2. PHILIPPE PAUL BARRECA philippe@philippebarreca.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:23 01.04.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.57
3. SOFI FUNARIU sofi.funariu@nordea.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:33 01.04.2026 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.34
4. CHRISTER MAGNERGÅRD christer@magnergard.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 13:35 01.04.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.6.55
5. LARS MAGNUS EKMARK TJÄRNBERG magnus@etrevision.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:03 01.04.2026 15:01	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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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 NR 1 U P A

Org.nr 702000-3054

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSFÖRENINGEN BÅTEN NR 1 U P A för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSFÖRENINGEN BÅTEN NR 1 U P As finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSFÖRENINGEN BÅTEN NR 1 U P A för år 2025 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 BOSTADSFÖRENINGEN BÅTEN NR 1 U P A 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Nacka Strand den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.04.2026 15:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 13:16

DOCUMENT ID:

H1JYAu9sZl

ENVELOPE ID:

ByAuRuqo-e-H1JYAu9sZl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSFÖRENINGEN BÅTEN NR
1 U P A 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:

1849fae933b943008a982d539338fcee21c93c02e5140b
6aeb3235207f1d458dbaa57bc4f7e949c0199addbb7685
8d324ee562e9388334eb2f9573f084513553

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS MAGNUS EKMARK TJÄRNBERG	Signed	01.04.2026 15:03	eID	Swedish BankID
magnus@etrevision.se	Authenticated	01.04.2026 15:03	Low	IP: 81.26.246.25

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

Attachments

No attachments 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

 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