

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Husbåten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### Förvaltningsberättelse

#### 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2011-02-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båten. Föreningens andel är 17,2%. Samfälligheten förvaltar sopsamfällighet.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båten 3	1997	Stockholm

Fastigheten bebyggdes åren 1920-21 och består av två flerbostadshus med adress Fleminggatan 30 och 32, Kungsholmen. Föreningen upplåter 33 st lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Förutom nyssnämnda lägenhet som är förstahandsuthyrd är två upplåtna i andra hand, samt att Solbackastiftelsens lägenhet, andel 11 är upplåten i andra hand för separat del av lägenheten. I fastigheten finns vare sig lokaler, p-platser eller garage varför föreningen inte är momsregistrerad.

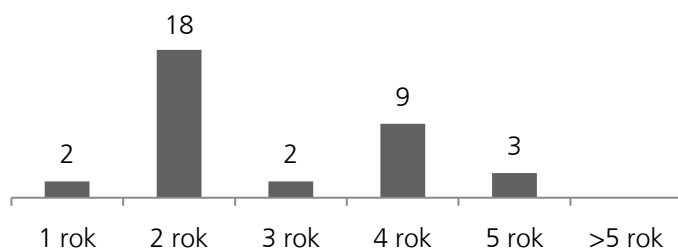
Boytan enligt taxeringsbeskedet är 3 142 m<sup>2</sup>. Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme från Fortum.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3142 kvadratmeter, varav 3142 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Lägenhetsfördelning:



## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Medlemmar

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bijan Fahimi	Ledamot	From 2011-04-28
Johan Axel Lilja	Ledamot	
Margit Elisabet Lindberg	Ledamot	
Håkan Sven Erik Andersson	Ledamot	
Adrian Alexander Glansborg	Ledamot	
Johan Forsberg	Suppleant	Tom 2011-04-28
Ann Helena Kristina Åberg Östlund	Suppleant	From 2011-04-28

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Berit Holmgren	Ordinarie Extern	Carlsson&Partners Revisionsbyrå AB
Petter Gilali	Ordinarie Intern	
Matts Mattsson	Suppleant Intern	

## Valberedning

Anette Westergren  
Per Insulander  
Petter Gilali

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-28.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Förlikning med Ekerö Bygg om att betala återstående 90.511:- för renovering av andel 34, Svenssons's badrum under 2007 träffades efter förhandling i tingsrätten.

Brf fick en tredskodom 2011-07-04 för återbetalning av förskott om 125.000:- till PWAB för armaturer till gården. Innan domen vunnit laga kraft begärdes PWAB i konkurs 2011-07-29. När förvaltarberättelse kom 2011-12-20 från konkursförvaltaren visade det sej att PWAB hade förlorat en större dom i tingsrätten 2011-06-17. PWAB uppvisar vid konkursbouppteckningen en brist om 1.998.683:-. Brf kan nu bara förvänta sig en liten summa från konkursboet. Kostnaden för Brf kommer att regleras i bokslutet för 2012.

Efter stämmans beslut att inte ge styrelsen 2010-01-01 tom 2010-03-31 ansvarsfrihet, har styrelsen beslutat att inte driva något skadeståndsansvar mot styrelsen. Detta efter att revisorn Berit Holmgren har gått igenom dokumentationen och gett ett utlåtande på att den direkta ekonomiska skadan uppgår till ca 6.000:-.

Skulden till FB för förvaltning av Samfälligheten Båten 2006-2007 om 81.983:- har inte reglerats. Detta då FB ännu inte har inkommit med underlag för fakturorna.

Fodran på Anders Hvitfeldt om 11.203:- för uttaget förskott har inte reglerats. Detta då Anders inte har kunnat delges, samt att han har skulder hos kronofogden om ca 830.000:-, varav ca 542.000:- obetalda skatter. Fodran sätts under bevakning.

Andrahandsupplåtelse av andel 19, Ewing har efter förlikning i hyresnämnden godkänts tom 2012-08-31. Efter det datumet kommer andrahandsupplåtelse inte att godkännas.

En komplicerad vattenläcka upptäckts från våning 5 i trapphus 32. Kostnaderna för att reparera och återställa uppgick till 206.917:-. Hittills har Brf's försäkringsbolag inte medgett att betala någon del av kostnaden.

Vid renovering av andel 18 har stambyte skett.

Vattenläckage har skett från andel 6, Dalén's badrum. Vid reparationen har stambyte skett.

Efter reparationerna av andel 6, Dalén's badrum upptäcktes en vattenskada i toaletten i samma lägenhet. Efter undersökning av Polygon konstaterades att vattnet kommer ifrån andel 28, Sjövall's (Edman) badrum. Torkning av fastigheten utförs nu.

Brandposten i gatan utanför fastigheten har inte stängts, detta upptäcktes i augusti, utan vatten har kommit ut och vattenmättat fyllnade mot fastigheten. Detta har gjort att tätskiktet på fastigheten har skadats och förorsakat vattenskador i källaren vid elservicen och värmecentralen. Stockholm Vatten har medgivit visst ansvar. Reparation kommer att ske sommaren 2012.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Efter förlikning i tingsrätten 2012-01-11 kommer andel 34, Svensson att betala 60.000:- "allt för ett" till Brf för reparationen efter vattenskada 2007. Brf's kostnad för reparationen har uppgått till 134.249:-. Kostnaden för Brf kommer att regleras i bokslutet för 2012.

Den ekonomisk förvaltning har sagt upp från SBC till 2011-12-31. Förvaltningen utförs nu av Ekonomica som tidigare före 2010.

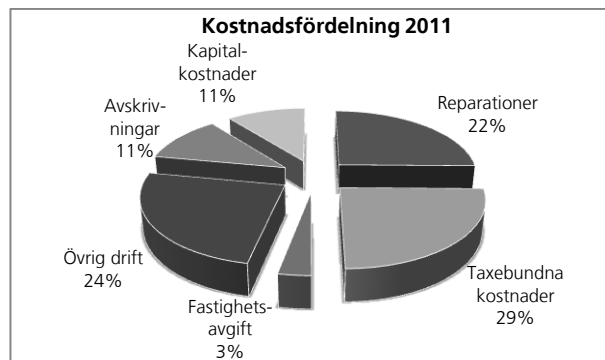
Andrahandsupplåtelse av andel 11's avdelade rum har godkänt tom 2013-01-31.

Hyresförhandlingen för 2012 med hyresgästen i andel 1 är inte slutförd (2012-01-31). Detta då förhandlingarna mellan Fastighetsägarna/Stockholm och Hyresgästföreningen inte är klara, vilka Brf följer. Däremot har uppgörelse gjorts om att hyreshöjningen gäller från 2012-04-01.

#### **Föreningens ekonomi**

Brf's ekonomi fortsätter att visa underskott. Efter styrelsens beslut höjdes avgifterna med 10% 2011-07-01. Styrelsens prognos är att avgifterna höjs under 2012.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 142 kvm bostäder

Nyckeltal	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	427	390	372
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 384	1 384	1 194
Elkostnad/kvm totalyta	12	14	11
Värmekostnad/kvm totalyta	122	130	115
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	14	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	57	54	36

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-242 345
ansamlad förlust före reservering till yttre fond	-593 564
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 800
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 014 709</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-1 014 709**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 465 980	1 343 576
Övriga rörelseintäkter		80	19 476
		<b>1 466 060</b>	<b>1 363 052</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-90 004	-97 233
Reparationer		-206 266	-88 696
Periodiskt underhåll		-166 767	-244 782
Taxebundna kostnader		-495 533	-690 306
Övriga driftskostnader		-125 284	-60 271
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-53 700	-43 418
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-135 091	-138 126
Personalkostnader		-66 687	-48 934
Avskrivningar		-191 502	-199 614
		<b>-1 530 834</b>	<b>-1 611 378</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-64 774</b>	<b>-248 326</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		676	161
Räntekostnader		-178 247	-170 844
		<b>-177 571</b>	<b>-170 683</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-242 345</b>	<b>-419 009</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	5 147 293	5 338 795
	<b>5 147 293</b>	<b>5 338 795</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 147 293</b>	<b>5 338 795</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	7	0
Skattefordringar	1 701	11 344
Övriga fordringar	270 664	292 490
Förutbetalda kostnader Not 4	33 245	30 027
	<b>305 617</b>	<b>333 861</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	282 067	585 457
SBC klientmedel i SHB	372 574	314 761
	<b>654 641</b>	<b>900 218</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>960 258</b>	<b>1 234 079</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 107 551</b>	<b>6 572 874</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		292 108	292 108
Uppskrivningsfond		913 142	913 142
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 109 452	930 652
		<b>2 314 702</b>	<b>2 135 902</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-772 364	-174 555
Årets resultat		-242 345	-419 009
		<b>-1 014 709</b>	<b>-593 564</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 299 993</b>	<b>1 542 338</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 7	15 000	0
		<b>15 000</b>	<b>0</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 350 000	4 350 000
		<b>4 350 000</b>	<b>4 350 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		80 616	96 838
Övriga kortfristiga skulder		412	128 168
Upplupna kostnader	Not 9	156 939	196 377
Förutbetalda avgifter och hyror		204 592	259 153
		<b>442 559</b>	<b>680 536</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>6 107 551</b>	<b>6 572 874</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 350 000	4 350 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	2,5%	2,5%
Fastighetsförbättringar	2,5%-10,0%	2,5%-10,0%
Tvättstuga	5,0%	5,0%
Markanläggning	5,0%	5,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 342 804	1 223 900
Hysesintäkter	123 176	119 676
	<b>1 465 980</b>	<b>1 343 576</b>

<b>Not 2</b>	2011	2010
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel gård entrepr	12 275	10 025
Snöröjning/sandning	0	17 323
Städning entreprenad	55 419	55 568
Mattvätt/Hyrmattor	5 909	0
Sotning	5 485	0
Hissbesiktning	2 293	5 207
Gård	2 595	0
Serviceavtal	4 950	2 250
Förbrukningsmateriel	1 078	6 860
	<b>90 004</b>	<b>97 233</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	97 888	49 951
Brf Lägenheter	0	12 500
Sophantering/återvinning	0	6 168
Källare	2 913	2 528
Lås	2 729	0
VVS	23 991	0
Hiss	13 135	17 549
Tak	13 900	0
Vattenskada	51 711	0
	<b>206 266</b>	<b>88 696</b>



<b>Not 2 (fortsättning)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	0	51 479
Stambyte	166 767	193 303
	<b>166 767</b>	<b>244 782</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	38 254	42 479
Värme	383 180	408 768
Vatten	36 891	43 608
Sophämtning/renhållning	37 208	36 243
Grovsopor	0	159 208
	<b>495 533</b>	<b>690 306</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	21 478	20 107
Samfällighetsavgift	61 991	0
Kabel-TV	41 815	39 744
Bredband	0	420
	<b>125 284</b>	<b>60 271</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>53 700</b>	<b>43 418</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	371	0
Juridiska åtgärder	41 352	32 603
Revisionsarvode extern revisor	12 500	18 500
Föreningskostnader	2 452	2 435
Styrelseomkostnader	0	774
Förvaltningsarvode	59 356	50 727
Förvaltningsarvoden övriga	0	7 348
Administration	5 967	9 475
Konsultarvode	8 313	11 484
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 780
	<b>135 091</b>	<b>138 126</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	50 980	38 000
Sociala kostnader	15 707	10 934
	<b>66 687</b>	<b>48 934</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	68 368	68 368
Förbättringar	53 299	61 411
Markanläggning	69 835	69 835
	<b>191 502</b>	<b>199 614</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 530 834</b>	<b>1 611 378</b>

<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	6 266 092	6 270 710
Nyanskaffningar	0	-4 618
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 266 092</b>	<b>6 266 092</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-927 296	-727 682
Årets avskrivningar enligt plan	-191 502	-199 614
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 118 798</b>	<b>-927 296</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 147 293</b>	<b>5 338 795</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	<b>59 600 000</b>	<b>59 600 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	59 600 000	59 600 000
	<b>59 600 000</b>	<b>59 600 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	7 340	6 797
Kabel-TV	10 645	0
Samfällighetsavgift	15 260	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	23 230
	<b>33 245</b>	<b>30 027</b>

**Not 5**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	292 108	0	0	292 108
Uppskrivningsfond	913 142	0	0	913 142
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 109 452	178 800	0	930 652
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 314 702</b>	<b>178 800</b>	<b>0</b>	<b>2 135 902</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-772 364	-178 800	-419 009	-174 555
Årets resultat	-242 345	-242 345	419 009	-419 009
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-1 014 709</b>	<b>-421 145</b>	<b>0</b>	<b>-593 564</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 299 993</b>	<b>-242 345</b>	<b>0</b>	<b>1 542 338</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vid årets början	930 652	751 852
Reservering enligt stadgar	178 800	178 800
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 109 452</b>	<b>930 652</b>

**Not 7**

**Övriga fonder**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Balkongfond	15 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 000</b>	<b>0</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
SE-Banken Bolån	3,100 %	350 000	350 000	Rörlig ränta
SE-Banken Bolån	5,180 %	2 000 000	2 000 000	
SE-Banken Bolån	3,070 %	400 000	400 000	Rörlig ränta
SE-Banken Bolån	3,070 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
SE-Banken Bolån	3,100 %	600 000	600 000	Rörlig ränta
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 350 000</b>	<b>4 350 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 350 000 Kr.

<b>Not 9</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Värme	46 701	63 621
Vatten	1 800	5 200
Extern revisor	14 000	15 000
El	0	3 911
Övriga kostnader	91 850	108 645
Låneränta	2 588	0
	<hr/> <b>156 939</b>	<hr/> <b>196 377</b>

STOCKHOLM den / 2012

Håkan Sven Erik Andersson  
Ledamot

Bijan Fahimi  
Ledamot

Adrian Alexander Glansborg  
Ledamot

Johan Axel Lilja  
Ledamot

Margit Elisabet Lindberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Berit Holmgren  
Godkänd revisor Far

Petter Gilali  
Intern revisor