

Årsredovisning

Brf Husbåten

702000-5810

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfälligheten Båten med andel 17,2%. Samfälligheten förvaltar sopsamfällighet.

Föreningens fastighet med beteckningen Båten 3 förvärvades 1997 och ligger belägen i Stockholms kommun.

Fastigheten bebyggdes åren 1920-21 och består av två flerbostadshus med adress Fleminggatan 30 och 32, Kungsholmen. Föreningen upplåter 33 st lägenheter med bostadsrätt. Föreningen har tidigare haft en lägenhet som har varit som förstahandsuthyrd. Styrelsen genomförde under 2019 en försäljning av lägenheten. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och äganderätt av Båten 3 och marken. Föreningen följer aktuell underhållsplan.

Under året har 3 lägenheter varit upplåtna i andra hand. Styrelsen har tagit ut avgifter för andrahandsuthyrning. Solbackastiftelsens lägenhet, andel 11, har en separat del som är upplåten för hyresgäst. I fastigheten finns varken lokaler, p-platser eller garage varför föreningen inte är momsregistrerad.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Folksam via Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring. Gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter samt ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har, på uppdrag av styrelsen, utförts av föreningens kassör Birgitta Ewing samt av Annica Dahlström på Ekonomica i Stockholm AB.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme från Stockholm Exergi.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 142 m², varav 3 142 m² utgör lägenhetsyta.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av entrédörrarna har under året avslutats med ny plåt.

Rörelsedetektorer har installerats i trapphusen för att öka säkerheten. Utvärdering pågår och ska avslutas under 2024.

Fasaden mot gatan vid 30:an har reparerats under året. Skadorna visade sig vara mer omfattande än beräknat.

Under året har det gamla mangelrummet omvandlats till Förvaltningsgruppens arbetsrum och ett nytt hobbyrum för medlemmarna har gjorts i ordning och "pingisrummet" har inretts med möbler för att skapa trivsel. Trivselregler för det nya hobbyrummet är publicerade på hemsidan.

Nya granar har köpts in för 30:an och 32:ans entré.

Energideklaration har genomförts under året med enligt inspektören bra resultat (D) med tanke på fastighetens ålder.

Styrelsen har genomfört uppföljning från den Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) som genomfördes i slutet av 2022.

Installation av översvämningsskydd för att förebygga vattenskador för de lägenheter som har diskmaskin har under året avslutats.

Slamsugning har genomförts av brunnarna på gården för att förebygga översvämningar.

Värmecentralens expansionskärl har bytts och undercentralen har injusterats under året. I samband med detta så uppmanades alla medlemmar att lufta sina element.

På årstämman 2022 kunde valberedningen ej presentera en ny vicevärd. Föreningen har därför - under året ej haft någon vicevärd och Styrelsen har beslutat att arbetet ska fördelas mellan Styrelsen och Förvaltningsgruppen. Henrik Löfmark har varit sammankallande i Förvaltningsgruppen. Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till Förvaltningsgruppen.

Medlemsinformation

Under året har följande lägenhetsöverlåtelse skett:

Lägenhet 1301, andel 7, Fleminggatan 30: Ann-Charlott och Fredrik Johansson har köpt Sverker Källgårdens och Ki Hummelgrens lägenhet.

Lägenhet 1203, andel 20, Fleminggatan 32: John Maret-Ouda och Lukas Ahlström har köpt Monika och Börje Rådestads lägenhet.

Lägenhet 1301, andel 21, Fleminggatan 32: Sofie Malmberg och Daniel Alm har köpt Sabina Österling och Georgie Mathews lägenhet.

Lägenhet 1202, andel 28, Fleminggatan 30: Carolina Presa Käld och Daniel Fritz har köpt Agneta Sjövalss lägenhet.

Överlåtelse och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen har under året bestått av följande:

Margit Lindberg, Ordförande
Birgitta Ewing, ledamot (kassör)
Erik Sallfeldt, ledamot
Thomas Hallqvist, ledamot
Sandra Lockmer, ledamot

Mikael Lindström, suppleant
Jörgen Frotzler, suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden (utöver årstämman).

Revisorer:

Tobias Berglund, extern
Matts Mattsson, intern

Valberedningen:

Tommy Östling
Helena Åberg-Östlund

Styrelsens mål

Målen för Styrelsen har under 2023 fortsatt varit att investera i underhåll av fastigheten, förebygga vattenskador, stöld och brand och skapa förbättringar som skapar trivsel för medlemmarna. Målet är att årsavgiften ska hållas på en nivå som täcker dom löpande kostnaderna för fastigheten. Resultatet för 2023 visar att avgifterna, som sänktes under 2021, täcker löpande utgifter och underhåll i en situation där samtliga större underhållsåtgärder är utförda. Ny underhållsplan kommer att tas fram 2026. Under 2023 har några oförutsedda kostnader uppstått, dels kopplat till vattenskador och dels fasadreparation. Styrelsen har ansökt om och fått beviljat elstöd under året.

Brf Husbåten är skuldfri och delar av föreningens likvida medel på räntebärande konto på SBAB har genererat ränta.

Styrelsen har under året fortsatt med det brandförebyggande arbetet med egna brandskyddskontroller (samarbete mellan Styrelsen och Förvaltningsgruppen). Styrelsen har återigen i medlemsbrev och vid direktkontakt påmint medlemmar att föremål ej får förvaras i trapphusen (t ex barnvagnar och cyklar) då detta är förbjudet av brandskyddsskäl. Styrelsen har förhandlat en delåterbetalning från Anticimex då de ej genomfört inspektioner enligt avtal.

Brf har fortsatt avtal om omedelbar snöskottning i samband med snöfall för att förebygga vattenskador vid snösmältning.

Styrelsen har också återigen påmint alla medlemmar att vara säkerhetsmedvetna (ej ställa upp dörren, ej slå koden så att obehöriga kan se, ej släppa in obehöriga osv). Under året har det tyvärr förekommit stölder i källaren och obehöriga har påträffats vid något tillfälle. Byte av portkod har skett under året.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att förbättra information till och medverkan av medlemmarna. Alla nya medlemmar har deltagit vid ett informations- och välkomstmöte med styrelsen vilket har varit mycket uppskattat,

Styrelsen har hållit hemsidan uppdaterad och har skrivit medlemsbrev under året.

Styrelsen tar gärna emot förslag från medlemmarna på förbättringar av fastigheten eller aktiviteter som kan skapa ännu mera trivsel.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 417	1 401	1 377	1 531
Resultat efter finansiella poster	-624	-299	-712	64
Soliditet %	88	90	91	91
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	438			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	0			
Sparande (kr) per kvadratmeter	318			
Räntekänslighet %	0			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	201			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	0			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97			

Föreningen är skuldfri varav räntekänsligheten och skuldsättningen är 0 kr.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Det negativa resultatet beror till stor del av oförutsedda utgifter såsom vattensador och fasadrenovering då det var mer omfattande än väntat. Inga avgiftshöjningar är planerade utan föreningen har ett sparande som kommer att användas vid behov.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	246 843	8 658 407	95 200	-2 153 025	-298 613
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-298 613	298 613
lanspråkande av fond			-95 200	95 200	
Avsättning yttre fond			96 600	-96 600	
Årets resultat					-624 177
Belopp vid årets utgång	246 843	8 658 407	96 600	-2 453 037	-624 177

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 453 037
Årets resultat	-624 177
<i>Summa</i>	<i>-3 077 214</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	-105 000
lanspråktagande av reservfond	96 600
Balanseras i ny räkning	-3 068 814
<i>Summa</i>	<i>-3 077 214</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1, 2	1 416 645	1 400 529
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 416 645	1 400 529
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-1 850 397	-1 432 387
Styrelsearvoden	5	-67 758	-63 188
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 744	-208 744
Summa rörelsekostnader		-2 126 899	-1 704 319
Rörelseresultat		-710 254	-303 790
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 077	5 177
Summa finansiella poster		86 077	5 177
Resultat efter finansiella poster		-624 177	-298 613
Resultat före skatt		-624 177	-298 613
Årets resultat		-624 177	-298 613

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 026 036	3 230 560
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 990	42 210
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 064 026	3 272 770
Summa anläggningstillgångar		3 064 026	3 272 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		92 998	154 629
Övriga fordringar		25	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 120	73 770
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		173 143	228 401
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 492 482	3 800 450
<i>Summa kassa och bank</i>		3 492 482	3 800 450
Summa omsättningstillgångar		3 665 625	4 028 851
SUMMA TILLGÅNGAR		6 729 651	7 301 621

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	246 843	246 843
Upplåtelseavgifter	8 658 407	8 658 407
Fond för yttre underhåll	96 600	95 200
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 001 850</i>	<i>9 000 450</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 453 037	-2 153 025
Årets resultat	-624 177	-298 613
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 077 214</i>	<i>-2 451 638</i>
Summa eget kapital	5 924 636	6 548 812
Långfristiga skulder		
Balkongavsättning	208 250	191 250
Summa långfristiga skulder	208 250	191 250
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	22 252	35 714
Skatteskulder	6 105	4 158
Övriga skulder	30 495	28 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 537 913	493 005
Summa kortfristiga skulder	596 765	561 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 729 651	7 301 621

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-710 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	208 744
Erhållen ränta	86 077
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-415 433</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	72 259
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	35 206

Kassaflöde från den löpande verksamheten -307 968

Årets kassaflöde -307 968

Likvida medel vid årets början 3 800 450

Likvida medel vid årets slut 3 492 482

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent
Byggnader och mark	2,5-10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 1	Nettoomsättningens innehåll	2023	2022
	Avgifter	1 376 984	1 376 984
	Förvaltning	-8 400	-8 800
	Tvättintäkter	14 880	14 580
	Överlåtelseavgifter	5 252	1 208
	Panter	1 050	966
	Elstöd	9 246	0
	Övriga ersättningar & intäkter	17 633	15 591
	Summa	1 416 645	1 400 529

Not 2	Årsavgifternas innehåll
-------	-------------------------

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, avfall, bredband och kabel-Tv samt bostadsrättstillägg.

Not 3	Övriga föreningskostnader	2023	2022
	Vatten o Avlopp	81 421	68 419
	Reparation o underhåll av fastighet	556 220	154 964
	Sophämtning och snöskottning	121 457	85 926
	Vattenskada	35 259	5 056
	Hissar	28 519	172 167
	Städning	45 304	42 484
	Värme och el	551 714	499 936
	Trädgårdskötsel o gården	50 213	60 386
	Möteskostnader	10 842	6 073
		1 480 949	1 095 411

Not 4	Övriga föreningskostnader, forts	2023	2022
	Redovisningstjänster externt	47 563	38 313
	Revisionsarvode externt	31 250	24 469
	Fastighetsavgift	52 437	50 127
	Kabel-Tv	38 808	35 204
	Fastighetsförsäkring	107 925	93 145
	Förvaltningskostnader	8 308	8 052
	Båtens Samfällighetsförening	26 533	35 404
	Bostadsrätterna	5 460	5 380
	Bredband	51 144	46 882
		369 428	336 976

Not 5	Löner och andra ersättningar	2023	2022
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Löner och ersättningar	53 490	49 293
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	53 490	49 293
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	14 268	13 895
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	67 758	63 188

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 487 904	6 487 904
	Utgående anskaffningsvärden	6 487 904	6 487 904
	Ingående avskrivningar	-3 257 344	-3 052 820
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-204 524	-204 524
	Utgående avskrivningar	-3 461 868	-3 257 344
	Redovisat värde	3 026 036	3 230 560

Taxeringsvärde byggnad: 40 000 000 kr
Taxeringsvärde mark: 98 000 000 kr
Taxeringsvärde totalt: 138 000 000 kr

Avskrivningstid: 19 år återstår på byggnad
Avskrivningstid: 8-23 år återstår på fastighetsförbättring

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Utgående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Ingående avskrivningar	-149 051	-144 831
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 220	-4 220
	Utgående avskrivningar	-153 271	-149 051
	Redovisat värde	37 990	42 210

Avskrivningstid : 9 år återstår.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Extern revisor	20 000	15 000
	Förutbetalda avgifter	344 246	344 246
	Upplupen värme	74 306	68 345
	Övriga kostnader	99 361	65 414
	Summa	537 913	493 005

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Margit Lindberg ordförande

Birgitta Ewing ledamot

Thomas Hallqvist ledamot

Erik Sallfeldt ledamot

Sandra Lockmer ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tobias Berglund
Auktoriserad revisor

Matts Mattsson
Intern revisor