

Årsredovisning

Brf Husbåten

702000-5810

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 34 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

Styrelsen har under större delen av året haft ett omfattande projekt orsakat av vattenskadorna som involverat flera medlemmar.

Styrelsen har under hösten, baserat på råd från Bostadsrätterna, anlitat en juristfirma för att upprätta en rättelseanmodan på grund av störningar samt misstänkt olovligt ingrepp i byggnadens bärande konstruktion vilket strider mot föreningens stadgar. Ärendet är fortfarande pågående och förväntas fortgå under 2025.

De återstående skadorna i fasaden mot gatan vid 30:an har reparerats under året. Företaget som påbörjade arbetet har tyvärr ej kunnat slutföra arbetet och återstående byte av stuprör kommer att slutföras av en annan firma under 2025.

Under året har miljön i de gemensamma utrymmena i källaren förbättrats; "pingisrummet" har fått nya textilier och mer ljudisolering och duschrummet i källaren har städats och ny blandare har installerats.

På årstämman 2024 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 1302, andel 29, Fleminggatan 30: Philip Wikström har köpt Jennifer Holms och Jonathan Hagmans lägenhet.

Lägenhet 1003, andel 1, Fleminggatan 30: Linn och Jesper Ekwall har köpt Carolina Blåeldhs och Henrik Löfmarks 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
Helena Åberg Östlund, suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden (utöver årsstämman).

Revisorer:

Tobias Berglund, extern
Matts Mattsson, intern

Valberedningen:

Tommy Östling
Daniel Alm
John-Maret Ouda

Styrelsens mål

Målen för Styrelsen har under 2024 fortsatt varit att investera i underhåll av fastigheten, förebygga vattenskador, stöld och brand och skapa förbättringar som skapar trivsel för medlemmarna.

Styrelsen har under året fortsatt med det brandförebyggande arbetet med egna brandskyddskontroller. 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. En gemensam dag för test av medlemmars egna och föreningens gemensamma brandvarnare har också genomförts.

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). Byte av portkod har skett under året.

Vad gäller årsavgifterna så är målet att de ska hållas på en nivå som täcker löpande kostnader och underhåll för fastigheten. Sedan den senaste sänkningen av avgifterna, som gjordes 2021, har dock de löpande kostnaderna ökat till följd av prishöjningar och även en del oförutsedda kostnader har uppstått under året. Föreningen har dock fortsatt god likviditet. En ny långsiktig underhållsplan kommer som planerat också att tas fram till 2026.

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

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att förbättra information till medlemmarna och bjuda in medlemmarna till delaktighet. Styrelsen tar gärna emot förslag från medlemmarna på förbättringar av fastigheten eller aktiviteter som kan skapa ännu mera trivsel. Styrelsen har hållit hemsidan uppdaterad och skrivit medlemsbrev under året. Styrelsen arrangerar sedan ett antal år välkomstmöten för nya medlemmar vilket fortsatt är uppskattat. Styrelsen vill passa på att rikta tack till de medlemmar som under året medverkat till bland annat förbättra miljön i de gemensamma utrymmena, genomföra test av brandvarnare och skapa en trevlig miljö på gården.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 377	1 377	1 377	1 377
Resultat efter finansiella poster	-723	-624	-299	-712
Soliditet %	90	91	92	91
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	438	438		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	97		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-62	45		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	221	201		
Räntekänslighet %	0	0		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	0	0		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	0	0		

Föreningen är skuldfri varav räntekänsligheten och skuldsättningen är 0 kr.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten har uppstått pga oförutsedda kostnader såsom vattenskador, tvättstugan, portar mot gatan och för juridisk rådgivning. Det negativa resultatet för 2024 innebär att Styrelsen under 2025 kommer att ta ställning till en eventuell avgiftshöjning för att långsiktigt förbättra föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	246 843	8 658 407	208 250	96 600	-2 453 037
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-624 177
lanspråkande av fond				-96 600	96 600
Avsättning yttre fond				105 000	-105 000
Årets förändring			17 000		
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	246 843	8 658 407	225 250	105 000	-3 085 614

					Årets resultat
Belopp vid årets ingång					-624 177
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					624 177
lanspråkande av fond					
Avsättning yttre fond					
Årets förändring					
Årets resultat					-723 131
Belopp vid årets utgång					-723 131

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 085 615
Årets resultat	-723 131
Summa	-3 808 746

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	114 600
lanspråktagande av reservfond	-105 000
Balanseras i ny räkning	-3 818 346
Summa	-3 808 746

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1, 2	1 376 984	1 376 984
Övriga rörelseintäkter		25 249	39 661
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 402 233	1 416 645
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-1 948 161	-1 850 397
Styrelsearvoden	5	-73 862	-67 758
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 744	-208 744
Summa rörelsekostnader		-2 230 767	-2 126 899
Rörelseresultat		-828 534	-710 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105 552	86 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149	0
Summa finansiella poster		105 403	86 077
Resultat efter finansiella poster		-723 131	-624 177
Resultat före skatt		-723 131	-624 177
Årets resultat		-723 131	-624 177

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 821 511	3 026 036
Inventarier, verktyg och installationer	7	33 770	37 990
Summa materiella anläggningstillgångar		2 855 281	3 064 026
Summa anläggningstillgångar		2 855 281	3 064 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsfordringar		108 030	92 998
Övriga fordringar		9	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 485	80 120
Summa kortfristiga fordringar		195 524	173 143
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 953 374	3 492 482
Summa kassa och bank		2 953 374	3 492 482
Summa omsättningstillgångar		3 148 898	3 665 625
SUMMA TILLGÅNGAR		6 004 179	6 729 651

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	246 843	246 843
Upplåtelseavgifter	8 658 407	8 658 407
Balkongfond	225 250	208 250
Fond för yttre underhåll	105 000	96 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 235 500</i>	<i>9 210 100</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 085 615	-2 453 037
Årets resultat	-723 131	-624 177
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 808 746</i>	<i>-3 077 214</i>
Summa eget kapital	5 426 754	6 132 886
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	10 928	22 252
Skatteskulder	7 437	6 105
Övriga skulder	33 179	30 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	525 881	537 913
Summa kortfristiga skulder	577 425	596 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 004 179	6 729 651

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-828 534	-710 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	208 744	208 744
Erhållen ränta	105 552	86 077
Erlagd ränta	-149	0
Betald skatt	1 332	1 947
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-513 055</i>	<i>-413 486</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-22 381	55 259
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-20 672	33 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-556 108	-324 968
Investeringsverksamheten		
Inbetalning balkongfond	17 000	17 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	17 000	17 000
Årets kassaflöde	-539 108	-307 968
Likvida medel vid årets början	3 492 482	3 800 450
Likvida medel vid årets slut	2 953 374	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	2024	2023
	Avgifter	1 376 984	1 376 984
	Summa	1 376 984	1 376 984

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

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

Not 3	Övriga föreningskostnader	2024	2023
	Reparation o underhåll av fastighet	319 575	556 220
	Sophämtning och snöskottning	132 757	121 457
	Vattenskada	260 199	35 259
	Hissar	16 247	28 519
	Städning	48 609	45 304
	Värme och el	590 821	551 714
	Vatten o avlopp	102 558	81 421
	Trädgårdskötsel o gården	60 104	50 213
	Möteskostnader	8 945	10 842
		1 539 815	1 480 949

Not 4	Övriga föreningskostnader, forts	2024	2023
	Revisionsarvode externt	31 250	31 250
	Redovisning externt	44 712	47 563
	Advokatkostnader	15 750	0
	Fastighetsförsäkring	121 123	107 925
	Förvaltningskostnader	8 941	8 308
	Båtens Samfällighetsförening	35 404	26 533
	Fastighetsavgift	53 790	52 437
	Bostadsrätterna	5 460	5 460
	Bredband o kabel-TV	91 916	89 952
		408 346	369 428

Not 5	Löner och andra ersättningar	2024	2023
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Löner och ersättningar	58 290	53 490
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>58 290</i>	<i>53 490</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	15 572	14 268
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>73 862</i>	<i>67 758</i>

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 487 904	6 487 904
	Utgående anskaffningsvärden	6 487 904	6 487 904
	Ingående avskrivningar	-3 461 868	-3 257 344
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-204 524	-204 524
	Utgående avskrivningar	-3 666 392	-3 461 868
	Redovisat värde	2 821 512	3 026 036

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

Avskrivningstid: 18 år återstår på byggnad
Avskrivningstid: 6-22 år återstår på fastighetsförbättring

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Utgående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Ingående avskrivningar	-153 271	-149 051
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 220	-4 220
	Utgående avskrivningar	-157 491	-153 271
	Redovisat värde	33 770	37 990

Avskrivningstid : 8 år återstår.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda avgifter	344 246	344 246
	Upplupen värme	71 083	74 306
	Övriga kostnader	85 552	99 361
	Extern revisor	25 000	20 000
	Summa	525 881	537 913

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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Margit Elisabet Lindberg

Styrelseledamot

Serienummer: 68ae1497b9ccf5[...]c0688a9609dae

IP: 130.237.xxx.xxx

2025-04-03 11:01:27 UTC



ERIK SALLFELDT

Styrelseledamot

Serienummer: 40305e797f2040[...]6725ce50e23ac

IP: 87.96.xxx.xxx

2025-04-03 11:17:52 UTC



Carl Thomas Hallqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 6ae97d0c37e11e[...]0a4b1bcbb6aac

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-03 11:23:18 UTC



INGEGÄRD BIRGITTA EWING

Styrelseledamot

Serienummer: 61108a93549262[...]7b9e88e9a6fe6

IP: 87.96.xxx.xxx

2025-04-03 12:18:08 UTC



SANDRA LOCKMER

Styrelseledamot

Serienummer: 1e79a76c4e25fb[...]53e50e75ff68a

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-03 18:07:45 UTC



Matts Mattsson

Internrevisor

Serienummer: 08b02bf19139f7[...]338686d5b4229

IP: 141.143.xxx.xxx

2025-04-04 05:23:37 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: a2a6e97ff1de3e[...]69dda331a7bdb

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-04-04 11:19:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.