

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Husbåten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades ursprungligen 1920. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996. Nuvarande stadgar registrerades 2006-08-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Båten. avseende gemensam sopanläggning inom kvarteret.

Fastigheten Båten 3

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.

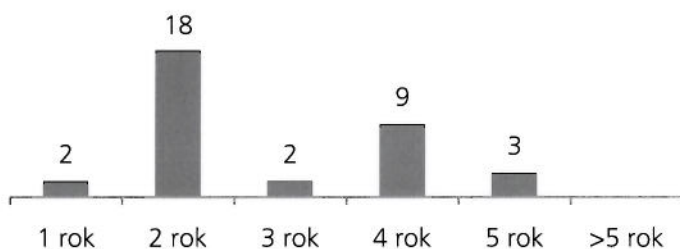
Boytan enligt taxeringsbeskedet är 3142 m². Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme från Fortum.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Avtal

Leverantör

Lägenhetsförteckning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 34 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 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:

Håkan Andersson	Ordförande	From 2010-03-30
Kjell Sjöberg	Ordförande	tom 2010-03-30
Anders Hvitfeldt	Ledamot	from 2010-03-30 tom 2010-10-31
Anna Lundberg	Ledamot	tom 2010-06-09
Adrian Glansborg	Ledamot	from 2010-03-30
Margit Lindberg	Ledamot	from 2010-03-30
Kjell Norholl	Ledamot	tom 2010-01-31
Johan Forsgren	Suppleant	from 2010-03-30
Matts Mattsson	Suppleant	tom 2010-06-13
Sofia Winerdahl	Suppleant	tom 2010-03-30
Bengt Andersson	Suppleant	tom 2010-03-30

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Berit Holmgren	Ordinarie Extern	Carlsson&Partners Revisionsbyrå AB
Petter Gilali	Ordinarie Intern	
Jan Forslid	Suppleant Intern	

Valberedning

Anette Westergren
Per Insulander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-03-30.

Extra föreningsstämma hölls 2010-06-16. Extra stämma med anledning av ny Årsredovisning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Verksamhetsåret började med att den nya styrelsen upptäckte att uppbördsbrott och bokföringsbrott förelåg. Rättning gjordes och en extrastämma kallades där den rättade årsredovisningen godkändes.

De återstående arbetena på gårdsprojektet avbröts då kostnaderna grovt överskridit ramarna och efter uppgörelse med leverantörerna betalades leverantörsskulden för gården. Samt process har drivits för att återfå förskottade medel från en leverantör som ej har levererat.

Familjebostäder inkom i juni med betalningskrav för ej betalda fakturor under 2006-2008 för sopsamfälligheten om 129.861,- kr. Efter uppgörelse har 47.878,- för 2006 betalats av, samt besked om fakturaunderlag har begärts för 81.983,- för 2007 och 2008.

Ekerö Bygg har inkommit med krav på Brf för obetalda fakturor för renovering av lgh 34:as badrum under 2007 om 90.511,- kr plus ränta och inkassokostnader. Uppgörelse görs nu efter stämning till tingsrätten.

Under sommaren har de som begärt fått balkong tillbyggt mot gården. Totalt uppgick kostnaden till 1.760.277,- kr. Kostnaden har täckts av de som begärt byggnation, samt avgiftshöjning har gjorts för dessa andelar för att täcka framtida underhåll .

Värmeväxlaren har renoverats under september till en kostnad av 51.479,- kr.

Vid renoveringen av lgh 20 så har stambyte skett till närliggande lägenheter.

Flera vattenskador har inträffat under året och akuta reparationer har fått utföras till en kostnad av 193.302:-.

En andrahandsupplåtelse har godkänts, lgh 7 tom 2011-07-31.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Efter i medling i hyresnämnden har andrahandsupplåtelse av lgh 19 godkänts tom 2012-08-31. Efter detta datum kommer andrahandsupplåtelse inte att godkännas.

Andrahandsupplåtelse för bostadsändamål av lgh 10's avdelade rum har godkänts tom 2012-01-31.

Hyresförhandling har genomförts med hyresgästen i lgh 1.

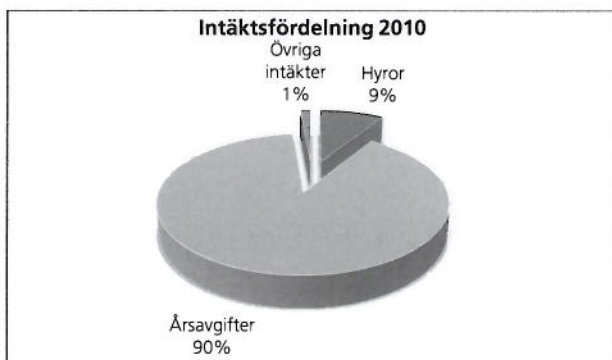
En större vattenskada konstateras i december 2010 på plan 4 och 5 i 32:an, den har reparerats under feb-mars till en kostnad av ca 200.000:-.

Föreningens ekonomi

Den nya styrelsen upptäckte vid tillträdet en mängd obetalda fakturor. Det fanns inte heller medel i kassan för att kunna betala dessa. Föreningen lånade upp 600.000 av SEB, samt löste upp kontot på Riksgäldspar om 119.305:- för att kunna betala av leverantörsskuldena.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-07-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	390 kr
Övriga intäkter	6 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	106 kr
Taxebundna kostnader	220 kr
Fastighetsskatt	14 kr
Övrig drift	110 kr
Avskrivningar	64 kr
Kapitalkostnader	54 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3142 kvm bostäder

slt

Nyckeltal	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	390	372
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 384	1 194
Elkostnad/kvm totalyta	14	11
Värmekostnad/kvm totalyta	130	115
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 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	-419 009
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	4 245
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 800
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-593 564

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-593 564**

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

211

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 343 576	1 289 171
Övriga rörelseintäkter		19 476	19 817
		1 363 052	1 308 989
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-97 233	-52 566
Reparationer		-88 696	-79 552
Periodiskt underhåll		-244 782	0
Taxebundna kostnader		-690 306	-505 867
Övriga driftskostnader		-60 271	-58 381
Fastighetsskatt		-43 418	-43 248
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-138 126	-74 918
Personalkostnader		-48 934	-58 666
Avskrivningar		-199 614	-152 996
		-1 611 378	-1 026 194
RÖRELSERESULTAT		-248 326	282 795
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		161	2 441
Räntekostnader		-170 844	-113 345
		-170 683	-110 904
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-419 009	171 891
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-641
Skatt ändrad taxering		0	-2 695
		0	-3 336
ÅRETS RESULTAT		-419 009	168 555

211

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	5 338 795	5 543 028
	5 338 795	5 543 028
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Långfristiga värdepappersinnehav Not 4	0	119 306
	0	119 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 338 795	5 662 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	268 217
Skattefordringar	11 344	8 793
Övriga fordringar	292 490	45 163
Förutbetalda kostnader Not 5	30 027	26 673
	333 861	348 846
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	585 457	1 023 470
SBC klientmedel i SHB	314 761	0
	900 218	1 023 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 234 079	1 372 316
SUMMA TILLGÅNGAR	6 572 874	7 034 649

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		292 108	292 108
Uppskrivningsfond		913 142	913 142
Fond för yttre underhåll	Not 7	930 652	751 852
		2 135 902	1 957 102
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-174 555	-164 310
Årets resultat		-419 009	168 555
		-593 564	4 245
SUMMA EGET KAPITAL		1 542 338	1 961 347
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 350 000	3 750 000
		4 350 000	3 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		96 838	358 519
Övriga kortfristiga skulder		128 168	33 000
Upplupna kostnader	Not 9	196 377	639 227
Förutbetalda avgifter och hyror		259 153	292 556
		680 536	1 323 302
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		6 572 874	7 034 649
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	4 350 000	3 750 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

3750000 R
4350000

JL

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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	2,5%	2,5%
Tvättstuga	5%	5%
Markanläggning	5%	5%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 223 900	1 170 224
Hysesintäkter	119 676	118 947
	1 343 576	1 289 171

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	52 566
Fastighetsskötsel gård entrepr	10 025	0
Snöröjning/sandning	17 323	0
Städning entreprenad	55 568	0
Hissbesiktning	5 207	0
Serviceavtal	2 250	0
Förbrukningsmateriel	6 860	0
	97 233	52 566

Reparationer		
Fastighet förbättringar	49 951	68 692
Brf Lägenheter	12 500	0
Sophantering/återvinning	6 168	0
Källare	2 528	0
Hiss	17 549	10 860
	88 696	79 552

Periodiskt underhåll		
VVS	51 479	0
Stambyte	193 303	0
	244 782	0

Taxebundna kostnader

El	42 479	35 680
Värme	408 768	361 080
Vatten	43 608	40 397
Sophämtning/renhållning	36 243	68 710
Grovsopor	159 208	0
	690 306	505 867

Övriga driftskostnader

Försäkring	20 107	19 008
Kabel-TV	39 744	39 373
Bredband	420	0
	60 271	58 381

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

43 418 43 248

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Juridiska åtgärder	32 603	0
Revisionsarvode extern revisor	18 500	15 000
Föreningskostnader	2 435	0
Styrelseomkostnader	774	0
Förvaltningsarvode	50 727	55 556
Förvaltningsarvoden övriga	7 348	0
Administration	9 475	15
Konsultarvode	11 484	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 780	4 310
Övriga driftskostnader	0	37
	138 126	74 918

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	38 000	45 000
Sociala kostnader	10 934	13 666
	48 934	58 666

Avskrivningar

Byggnad	68 368	68 368
Förbättringar	61 411	84 628
Markanläggning	69 835	0
	199 614	152 996

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 611 378 1 026 194

Not 3

2010-12-31 2009-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	6 270 710	6 270 710
Nyanskaffningar Korrigeringar	-4 618	0

Utgående anskaffningsvärde

6 266 092 6 270 710

JLH

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-727 682	-574 686
Årets avskrivningar enligt plan	-199 614	-152 996
Utgående avskrivning enligt plan	-927 296	-727 682

Planenligt restvärde vid årets slut

5 338 795 **5 543 028**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	59 600 000	59 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	59 600 000	59 600 000
	59 600 000	59 600 000

Not 4

**LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Riksgäldsspar	Bokfört värde	Bokfört värde
	2010-12-31	2009-12-31
	0	119 305
	0	119 305

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Förutbetald försäkring	6 797	6 514
Övriga förutbetalda kostnader	23 230	20 159
	30 027	26 673

JH

Not 6 EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	292 108	0	0	292 108
Uppskrivningsfond	913 142	0	0	913 142
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	930 652	178 800	0	751 852
Summa bundet eget kapital	2 135 902	178 800	0	1 957 102
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-174 555	-178 800	168 555	-164 310
Årets resultat	-419 009	-419 009	-168 555	168 555
Summa ansamlad förlust	-593 564	-597 809	0	4 245
Summa eget kapital	1 542 338	-419 009	0	1 961 347
Not 7 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2010	2009	
Vid årets början		751 852	550 852	
Reservering enligt stadgar		178 800	201 000	
Vid årets slut		930 652	751 852	
Not 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
SE-Banken Bolån	1,450 %	350 000	350 000	Rörlig ränta
SE-Banken Bolån	5,180 %	2 000 000	2 000 000	
SE-Banken Bolån	1,450 %	400 000	400 000	Rörlig ränta
SE-Banken Bolån	1,250 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
SE-Banken Bolån	1,640 %	600 000	0	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		4 350 000	3 750 000	

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 911	0
Värme	63 621	0
Vatten	5 200	0
Extern revisor	15 000	15 000
Arvoden	0	1 400
Sociala avgifter	0	13 666
Övriga kostnader	108 645	609 161
	196 377	639 227

STOCKHOLM den 12 / 4 2011

Håkan Andersson
Ordförande



Adrian Glansborg
Ledamot

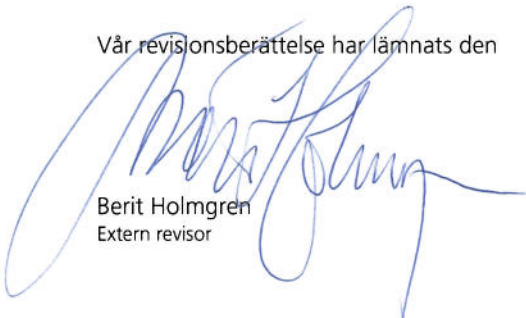


Margit Lindberg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2011

Berit Holmgren
Extern revisor



Petter Gilali
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Husbåten Org.nr. 702000-5810

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Husbåten för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

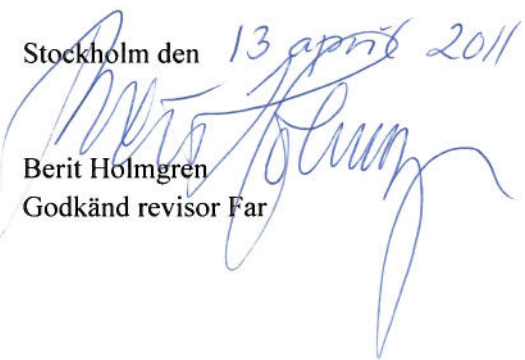
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter from ordinarie årsstämma 2010.03.30 ansvarsfrihet. *För tiden fram till ordinarie årsstämma 2010.03.30 har framkommit ytterligare försummelser från tidigare styrelse som inte föreslås ansvarsfrihet.*

Stockholm den 13 april 2011


Berit Holmgren
Godkänd revisor Far