

# Årsredovisning

---

## *Brf Husbåten*

702000-5810

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

# 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.

Under året har 2 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. 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 m<sup>2</sup>, varav 3 142 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten har firat 100 årsjubileum i september 2021. Firandet genomfördes tillsammans med Samfällighetsföreningen och bestod av guidad visning, trubadur etc. Grillning genomfördes sedan för medlemmarna i Brf's regi. I samband med detta "100 års-uppvaktades" också medlem Ingrid Dalén vars föräldrar flyttade in i huset när det stod klart 1921 och Ingrid föddes i huset i april 1922.

I samband med 100 årsjubileet presenterade också Kvinnliga Akademiker's förening (KAF) deras kommande bok "En kvinna läkare!" en bok av Karolina Widerströms liv.

Renovering av entrédörrarna har genomförts i flera steg under 2021 och kommer att avslutas under 2022.

Renovering av ytskikt i hobbyrum, tvättstuga, pannrum har genomförts under 2021. Planering pågår att omvandla det gamla mangelrummet till hobbyrum och hobbyrummet omvandlas till "fritidsrum".

Miljön på gården har förbättrats under 2021. En arbetsgrupp inom Brf har genomfört installation av armaturer i tidigare förberedd eldragning och infravärme har installerats.

Styrelsen har arbetat vidare med att förbättra städningen i fastigheten och att upphandla bättre service.

Styrelsen har under året genomfört felsökningar och förbättringar på hissarna både i 30:an och 32:an på grund av upprepade stopp och kommer fortsatt att övervaka hissarnas funktion.

Styrelsen har beslutat att ej förlänga ett Trygghetsavtal med Anticimex (med bla service som fuktkontroll vid vattenskador) då kostnaden för avtalet från 2022 ej längre kommer att täckas av Bostadsrätterna utan går över till de enskilda Brf's. Styrelsen har bedömt att den service och tjänster som levererats av Anticimex ej står i relation till den framtida kostnaden.

På årsstämman 2021 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. Tommy Östling har varit sammankallande i förvaltningsgruppen. Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till förvaltningsgruppen.

### Medlemsinformation

Under året har följande lägenhetsöverlåtelser skett:

Lägenhet 1201, andel 5, Fleminggatan 30: Thomas och Louise Hallqvist har köpt [REDACTED] och [REDACTED] s lägenhet.

Lägenhet 1002, andel 2, Fleminggatan 30: Johan Emilsson och Sara Muunoja har köpt Maja-Stina Karjasalo och Ulf Åkerstedt's lägenhet.

Lägenhet 1503, andel 32, Fleminggatan 30: My Krefte Olsson har köpt Magnus Järvinen's lägenhet.

Överlåtelser 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  
Mikael Lindström, ledamot  
Carolina Blåeldh, ledamot  
Sandra Lockmer, suppleant  
Jörgen Frotzler, suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden (utöver årsstämman). Sedan mars 2020, och så även under 2021, har styrelsemöten genomförts digitalt med hänsyn till Folkhälsomyndighetens råd i samband med coronapandemin. Årsstämman genomfördes utomhus.

Revisorer:

Tobias Berglund, extern  
Matts Mattsson, intern

Valberedningen:

Tommy Östling  
Maja-Stina Karasalo  
Helena Åberg-Östlund

#### Styrelsens mål

Målen för Styrelsen har under 2021 fortsatt varit att investera i underhåll av fastigheten, förebygga vattenskador, förebygga 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. Avgifterna sänktes under 2021 till en nivå som styrelsen bedömer täcker löpande utgifter och underhåll i en situation där samtliga större underhållsåtgärder är utförda relativt nyligen. Föreningen har samtidigt likvida medel efter försäljningen av tidigare hyreslägenhet. Dessa medel bedömer styrelsen bör användas till investeringar i fastigheten. Under 2021 gjordes investeringar i form av belysning mm på gården samt andra trivselåtgärder. Detta i kombination med en del oförutsedda kostnader (bl a kopplat till vattenskada och oväntat mycket reparation av hissar) gör att det redovisade resultatet tillfälligt blir ovanligt lågt 2021.

Under året har Styrelsen genomfört en genomgång av underhålls- och renoveringsplanen (10 årsplan som togs fram 2016) och har konstaterat att alla större planerade reparationer enligt planen nu är pågående eller genomförda.

I det fortsatta arbetet med att förebygga vattenskador så genomförs stambyten och besiktningsman anlitas alltid i samband med renoveringar. En större vattenskada har inträffat under året på grund av stopp i avlopp och Styrelsen har genomfört spolning av stammar som en följd av detta. Styrelsen planerar att fortsätta med sin plan med spolning av stammar och kommer att addera mer frekvent spolning av sidostammar framöver, I samband med spolning har några berörda medlemmar informerats i de fall de behöver vidta åtgärder så att fullständig spolning kan genomföras.

Vid halvårsskiftet beslutade Styrelsen att anlita en ny besiktningsman för att öka kvalitén på besiktningarna i samband med VVS renoveringar.

Förvaltningsgruppen har under året utvärderat olika fabrikat för översvämningsskydd för att förebygga vattenskador för de lägenheter som har diskmaskin. Beslut om vilken modell som kommer att erbjudas medlemmarna (avgiftsfritt) kommer att tas under Q1, 2022.

Styrelsen har under året fortsatt med det brandförebyggande arbetet med egna brandskyddskontroller (samarbete mellan Styrelsen och Förvaltningsgruppen). Styrelsen har återigen i medlemsbrev påmint medlemmar att föremål ej får förvaras i trapphusen (t ex barnvagnar, cyklar) då detta är förbjudet av brandskyddsskäl.

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 kod har också skett under året i samband med en händelse av skadegörelse av brandsläckare.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att förbättra information till och medverka av medlemmarna. Alla nya medlemmar har deltagit vid ett informations- och välkomstmöte med styrelsen.

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.

	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>	<b>1801-1812</b>
Nettoomsättning	1 377	1 531	1 526	1 630
Resultat efter finansiella poster	-712	64	-385	119
Soliditet %	91	91	85	3

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	246 843	8 658 407	219 158	-1 629 196	64 072
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				64 072	-64 072
Avsättning yttre fond			94 600	-94 600	
Årets resultat					-711 858
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>246 843</b>	<b>8 658 407</b>	<b>313 758</b>	<b>-1 659 724</b>	<b>-711 858</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 659 725
Årets resultat	-711 858
<i>Summa</i>	<i>-2 371 583</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till reservfond	95 200
lanspråktagande av reservfond	-313 758
Balanseras i ny räkning	-2 153 025
<i>Summa</i>	<i>-2 371 583</i>

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

## RESULTATRÄKNING

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 376 984	1 530 632
Övriga rörelseintäkter	20 783	20 944
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 397 767</b>	<b>1 551 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	1, 2 -1 838 659	-1 215 289
Styrelsearvoden	3 -62 222	-61 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-208 744	-208 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 109 625</b>	<b>-1 485 233</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-711 858</b>	<b>66 343</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-2 271
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>0</b>	<b>-2 271</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-711 858</b>	<b>64 072</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-711 858</b>	<b>64 072</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-711 858</b>	<b>64 072</b>

## BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 435 084	3 639 609
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 430	50 650
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 481 514	3 690 259
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 481 514</b>	<b>3 690 259</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		85 016	91 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 663	52 014
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		156 679	143 703
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 913 848	4 444 159
<i>Summa kassa och bank</i>		3 913 848	4 444 159
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 070 527</b>	<b>4 587 862</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 552 041</b>	<b>8 278 121</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	246 843	246 843
Upplåtelseavgifter	8 658 407	8 658 407
Fond för yttre underhåll	313 758	219 158
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 219 008</i>	<i>9 124 408</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 659 725	-1 629 196
Årets resultat	-711 858	64 072
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 371 583</i>	<i>-1 565 124</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 847 425</b>	<b>7 559 284</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Balkongavsättning	174 250	157 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>174 250</b>	<b>157 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	21 039	32 853
Skatteskulder	2 178	1 188
Övriga skulder	28 625	27 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 478 524	500 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>530 366</b>	<b>561 587</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 552 041</b>	<b>8 278 121</b>



## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	<i>Procent</i>
Byggnader och mark	2,5-10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 1	Övriga föreningskostnader	2021	2020
	Städning	45 175	55 413
	Värme o El	478 428	407 973
	Vatten o Avlopp	55 930	61 112
	Reparation o underhåll av fastighet	543 729	242 389
	Sophämtning och snöskottning	106 454	61 574
	Vattenskada	89 162	0
	Hissar	94 050	4 239
	Trädgårdskötsel o gården	71 138	40 245
	Möteskostnader	19 379	0
		<b>1 503 445</b>	<b>872 945</b>

Not 2	Övriga föreningskostnader, forts	2021	2020
	Förvaltningskostnader	4 650	6 119
	Revisionsarvode externt	25 625	25 625
	Redovisningstjänster externt	43 188	44 250
	Båtens Samfällighetsförening	35 404	35 404
	Fastighetsavgift	48 147	45 780
	Kabel-Tv	34 198	33 753
	Fastighetsförsäkring	91 790	95 025
	Bostadsrätterna	5 330	5 220
	Bredband	46 882	51 168
		<b>335 214</b>	<b>342 344</b>

Not 3	Styrelsearvoden	2021	2020
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Löner och ersättningar	48 589	48 290
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>48 589</i>	<i>48 290</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	13 633	12 910
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>62 222</i>	<i>61 200</i>

Not 4	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 487 904	6 487 904
	Utgående anskaffningsvärden	6 487 904	6 487 904
	Ingående avskrivningar	-2 848 295	-2 643 771
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-204 525	-204 524
	Utgående avskrivningar	-3 052 820	-2 848 295
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 435 084</b>	<b>3 639 609</b>

Taxeringsvärde byggnad: 33 000 000 kr  
 Taxeringsvärde mark: 86 000 000 kr  
 Taxeringsvärde totalt: 119 000 000 kr

Avskrivningstid: 21 år återstår på byggnad  
 Avskrivningstid: 8-25 år återstår på fastighetsförbättring

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Utgående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Ingående avskrivningar	-140 611	-136 391
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 220	-4 220
	Utgående avskrivningar	-144 831	-140 611
	<b>Redovisat värde</b>	<b>46 430</b>	<b>50 650</b>

Avskrivningstid : 11 år återstår.

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Värme	68 042	50 128
	Övriga kostnader	51 236	52 363
	Extern revisor	15 000	15 000
	Förutbetalda avgifter	344 246	382 658
	Summa	<b>478 524</b>	<b>500 149</b>

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm

Margit Lindberg ordförande

Birgitta Ewing ledamot

Mikael Lindström ledamot

Carolina Blåeldh ledamot

Erik Sallfeldt 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: 19630212xxxx

IP: 83.216.xxx.xxx

2022-03-29 11:32:49 UTC



## ERIK SALLFELDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19840613xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2022-03-29 18:17:02 UTC



## Maria Carolina Blåeldh

Styrelseledamot

Serienummer: 19761206xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2022-03-30 11:06:29 UTC



## Matts Mattsson

Revisor

Serienummer: 19701024xxxx

IP: 141.143.xxx.xxx

2022-03-30 15:38:44 UTC



## INGEGÄRD BIRGITTA EWING

Styrelseledamot

Serienummer: 19530525xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2022-03-30 16:17:32 UTC



## Mikael Lindström

Styrelseledamot

Serienummer: 19781128xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2022-03-30 17:27:59 UTC



## TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19800110xxxx

IP: 185.45.xxx.xxx

2022-03-31 09:00:41 UTC



Penneo dokumentnyckel: 152VJ-3LIM4-YF5LF-2GINA-7BOK3-XNL12

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>