

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Husbåten

Org.nr. 702000-5810

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Husbåten för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Husbåten för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

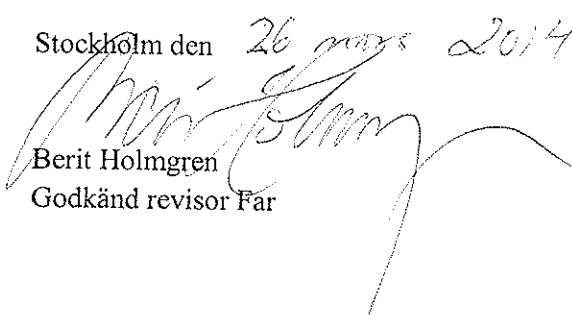
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 mars 2014


Berit Holmgren

Godkänd revisor Far

Årsredovisning

för

Brf Husbåten

702000-5810

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

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 med andel 17,2%. Samfälligheten förvaltar sopsamfällighet.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet med beteckningen Båten 3 förvärvades 1997 som ligger benägen 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 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 varken lokaler, p-platser eller garage varför föreningen inte är momsregistrerad.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. 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 Fortum.

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

Medlemmar

Under året har följande lägenhetsöverlåtelser skett:

Lgt 1302, andel 29: Monzaide Anzola har sålt lägenheten till Tove Gustavsson Krohn och Tomas Olsson.

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

Styrelsen

Margit Lindberg, Ordförande
Helena Åberg Östlund, ledamot (sekr)
Adrian Glansborg, ledamot
Johan Lilja, ledamot
Jörgen Frotzler, suppleant (även vice värd)
Birgitta Ewing, suppleant (kassör)
Magnus Nordin, suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Berit Holmgren, extern
Matts Mattsson, intern
Börje Rådestad, suppleant

Valberedning

Håkan Andersson
Bijan Fahimi

Större projekt och frågor under året

Under februari månad installerades bredband i fastigheten med Alltele som bredbandsleverantör.

Föreningen har låtit en plåtslagarfirma undersöka och täta taket sedan viss vatteninträngning från taket har skett vid en kraftig snösmältning.

För att sänka föreningens värmekostnader har Fortum Värme anlåtats för att trimma in värmesystemet.

Fastigheten har under året besiktigats och föreningen har erhållit OVK-intyg och energideklaration.

Föreningen har tecknat Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring vilket är en tilläggsförsäkring kallad "Trygghetspaket för flerfamiljshus" som innehåller bl.a regelbunden skadeförebyggande besiktning, hussvampsförsäkring, skadebesiktning vid eventuell vattenskada och självriskersättning för lägenhetsinnehavare. Under 2014 kommer en skadeförebyggande besiktning att genomföras i alla lägenheter.

Under senhösten påbörjades en radonmätning av fastigheten vilken kommer att bli klar först våren 2014.

Styrelsens mål

Styrelsen har höjt kvalitén i budget- och likviditetsuppföljningen. För år 2013 har föreningen en månatlig budget och likviditetsprognos som underlättar den ekonomiska styrningen.

Styrelsen har under året hållit medlemmarna informerade via det återkommande Nyhetsbrevet som skickas ut till alla medlemmar.

Styrelsens ambition är att arbeta med ett långsiktigt underhåll av fastigheten utifrån den uppgjorda underhålls- och renoveringsplanen.

Styrelsens bedömning är att föreningen har god ekonomi och att avgiften kan hållas oförändrad.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1301-1312	1201-1212	1101-1112	1001-1012
Nettoomsättning	1 624 650	1 587 729	1 466 060	1 363 052
Resultat efter finansiella poster	257 507	-62 289	-150 495	-419 009
Balansomslutning	5 956 958	5 716 879	6 107 551	6 572 874

Brf Husbåten
Org.nr 702000-5810

4(10)

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i tusental kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 163 948
Avsättning till fond för yttre underhåll	-90 800
Årets resultat	257 507
Summa	-997 241

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-997 241
Summa	-997 241

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Avgifter, hyresintäkter		1 624 650	1 587 729
Övriga rörelseintäkter		1 577	163 803
Summa		1 626 227	1 751 532
Rörelsens kostnader			
Övriga föreningskostnader	1, 2	-947 593	-1 360 093
Styrelsearvode	3	-88 712	-80 150
Av/nedskr av materiella och imm anl.tillgångar		-204 625	-200 404
Summa		-1 240 930	-1 640 647
RÖRELSERESULTAT		385 297	110 885
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		2 040	711
Räntekostnader och liknande kostnader		-129 830	-173 885
Summa		-127 790	-173 174
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		257 507	-62 289
RESULTAT FÖRE SKATT		257 507	-62 289
ÅRETS RESULTAT		257 507	-62 289

Brf Husbåten
Org.nr 702000-5810

6(10)

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	4		
Byggnader och mark		4 778 074	4 978 478
Inventarier, verktyg och installationer		80 193	0
Summa		4 858 267	4 978 478
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 858 267	4 978 478
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsfordringar		76 201	55 984
Övriga fordringar		9 943	220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 830	35 216
Summa		131 974	91 420
Kassa och bank		966 717	646 981
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 098 691	738 401
SUMMA TILLGÅNGAR		5 956 958	5 716 879

Brf Husbåten
Org.nr 702000-5810

7(10)

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	5		
Inbetalda insatser		292 108	292 108
Uppskrivningsfond		913 142	913 142
Fond för yttre underhåll		1 360 972	1 182 172
Summa		2 566 222	2 387 422
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 342 748	-1 101 659
Årets resultat		257 507	-62 289
Summa		-1 085 241	-1 163 948
SUMMA EGET KAPITAL		1 480 981	1 223 474
SKULDER			
Avsättningar			
Balkongunderhåll		48 750	33 750
Summa		48 750	33 750
Långfristiga skulder			
SEB Lån	6	3 850 000	3 850 000
Summa		3 850 000	3 850 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 235	55 974
Skatteskulder		0	441
Övriga skulder		261	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	516 731	553 240
Summa		577 227	609 655
SUMMA SKULDER		4 475 977	4 493 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 956 958	5 716 879
STÄLLDA SÄKERHETER	6		
Fastighetsinteckning		4 350 000	4 350 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med 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 inget annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar skrivs av enligt plan och baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Byggnad, 2,5%
Fastighetsförbättringar, 2,5-10%
Tvättstuga, 5%
Markanläggning, 5%

NOTER

Not 1 Övriga föreningskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Städning	60 333	56 918
Sophämtning	46 808	37 208
Snöskottning		9 747
Advokat och konsultarvode	33 935	57 311
Värme o el	483 683	526 681
Vatten o avlopp	41 874	38 007
Reparation o underhåll av fastighet samt gården	41 999	82 815
Vattenskada		163 349
Hisskostnader	10 249	14 694
	718 881	986 730

Not 2 Övriga föreningskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskatt	41 140	46 410
Kabel-Tv	29 726	42 578
Fastighetsförsäkring	33 996	30 273
Kundförlust		125 000
Förvaltningskostnader	6 154	10 486
Revisionsarvoden externt	14 875	14 500
Redovisningstjänster externt	37 001	51 864
Båtens Samfällighetsförening	61 040	61 040
Bostadsrätterna	4 780	4 780
	228 712	386 931

Brf Husbåten

9(10)

Org.nr 702000-5810

Not 3 Styrelsearvode

Löner, ersättningar och sociala kostnader:

	2013-12-31	2012-12-31
	Löner och ersättningar	Löner och ersättningar
Styrelse	67 740	61 203
	67 740	61 203
Sociala kostnader	20 972	18 947

Not 4 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 297 681	6 266 092
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förbättring av fastighet	84 414	31 589
Utgående anskaffningsvärden	6 382 095	6 297 681
Ingående avskrivningar	-1 319 203	-1 118 798
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-204 625	-200 405
Utgående avskrivningar	-1 523 828	-1 319 203
Utgående redovisat värde	4 858 267	4 978 478
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	36 000 000	35 000 000
Byggnader	26 000 000	24 600 000
Summa	62 000 000	59 600 000

Fastighetsbeteckning: Båten 3, Stockholm

Not 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivning sfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	292 108	913 142	1 182 172	-1 101 659	-62 289
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till yttre fonden			178 800	-178 800	
Omföring av föregående års resultat				-62 289	62 289
Årets resultat					257 507
UB	292 108	913 142	1 360 972	-1 342 748	257 507

Brf Husbåten

Org.nr 702000-5810

10(10)

Not 6 Skulder till kreditinstitut

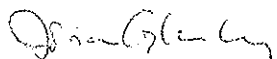
	2013-12-31	2012-12-31
SEB Lån, bunden ränta 3,48%	600 000	600 000
SEB Lån, bunden ränta 3,13%	400 000	400 000
SEB Lån, bunden ränta 2,69%	850 000	850 000
SEB Lån, bunden ränta 2,92%	1 500 000	0
SEB Lån, bunden ränta 2,54%	500 000	0
SEB Lån, bunden ränta 5,18%	0	2 000 000
	3 850 000	3 850 000

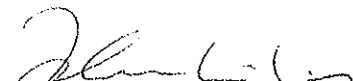
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2013-12-31	2012-12-31
Värme	54 432	97 639
Vatten	1 731	2 272
Extern revisor	15 000	15 000
Övriga kostnader	34 671	34 779
Sociala avgifter	41 294	33 947
Förutbetalda avgifter	369 603	369 603
	516 731	553 240


Underskrifter

Stockholm 2014-03-20

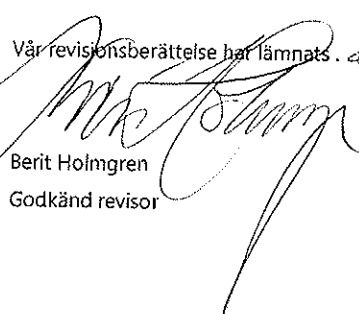

Adrian Glansborg, ledamot

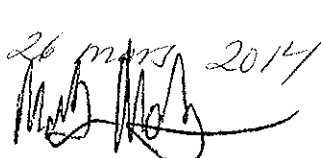

Johan Lilja, ledamot


Margit Lindberg, ordförande


Helena Åberg-Östlund, ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2014


Berit Holmgren
Godkänd revisor


Matts Mattsson
Intern revisor