

Årsredovisning

för

BRF Husbåten

702000-5810

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2009 01 01 - 2009 12 31.

Innehållsförteckning

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning o budget
- Kommentarer till resultaträkning
- Kommentarer till budget
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Tilläggsupplysningar

SW H

BRF Husbåten
Org.nr 702000-5810

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Husbåten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009 01 01 - 2009 12 31.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Styrelse:	Kjell Sjöberg	ordförande
	Fadi Iskender tom 2009-06-08	sekreterare
	Anna Lundberg	ledamot
	Kjell Norholl	ledamot
	Matts Mattsson	suppleant
	Karima Gilali	suppleant
	Sofia Winerdal	suppleant
Bengt Andersson	suppleant	
Revisorer:	Berit Holmgren	godkänd revisor
	Jan Forslid	föreningsrevisor
	Sylvia Lindén	suppleant föreningsrevisor

Verksamhet

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

Föreningen

Föreningen registrerades ursprungligen 1920. Den nuvarande ekonomiska planen upprättades 1996. Nuvarande stadgar registrerades den 2 augusti 2006.

Föreningen är medlem i samfällighet avseende gemensam sopanläggning inom kvarteret Båten, Kungsholmen.

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 uthyrda i andra hand. 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 SBC Fastighetsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastigheten värms upp med fjärrvärme från Fortum.

BRF Husbåten

Org.nr 702000-5810

Förvaltning

Föreningens förvaltning har huvudsakligen skötts av styrelsen och andra medlemmar, men även av externt anlitate konsulter, Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB, respektive Ekonomica i Stockholm KB. Sedan föregående föreningsstämma den 19 mars 2009, har styrelsen avhållit 10 st protokollförda sammanträden. Utöver nämnda ordinarie stämma har en extra föreningsstämma hållits den 25 februari 2010 för att diskutera bl.a. balkongprojekt och nya stadgar.

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts på styrelsens uppdrag av Kjell Norholl jämte Annica Dahlström vid Ekonomica i Stockholm KB. Den tekniska förvaltningen - "vicevärdskapet" - har utförts av Kjell Norholl.

Härutöver har styrelsen också lagt ut allmän föreningsinformation på webbsidor vilka nås på följande adress; [http:// www.husbaten.org](http://www.husbaten.org)

Äganderättsövergångar

Under verksamhetsåret har det skett åtta överlåtelser:

Lägenhet nr 2 till Dilbahar Demirbag och Bo Sehlstedt

Lägenhet nr 2 till Roland Blomgren

Lägenhet nr 3 till Magnus och Annica Nordin

Lägenhet nr 9 till Tommy Östling och Margit Lindberg

Lägenhet nr 18 till Johan Lilja och Therese Hesselblad

Lägenhet nr 21 till Adrian Glansborg och Astrid Lönnerholm

Lägenhet nr 27 till Sohrab Redjai Sani

Lägenhet nr 31 till Johan Forsgren

Väsentliga händelser

Stambyten har ägt rum i lägenhet nr 11, nr 22 och nr 24.

Föreningen har under året renoverat gården samt även renoverat tvättstugan, toalett och städutrymme i källaren. Beträffande gården återstår installation av bevattning och belysning.

Planerade större underhållsarbeten

Ny värmväxel behövs och kommer att behöva förvärvas och installeras under 2010.

Portarna behöver renoveras då dörröppnararna har skadat dörrbladen.

Ekonomi

Intäkter och kostnader jämte föreningens ekonomiska ställning vid årets slut redovisas i bifogad balans- och resultaträkning. Taxeringsvärdet har sedan 2007 varit 67 miljoner kr.

Sammantaget uppvisar föreningen ett positivt resultat på ca 168 tkr.

BRF Husbåten

Org.nr 702000-5810

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Från balanserad förlust	-164 310
Från årets vinst	168 555
Totalt	4 245

Disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fonden	201 000
I ny räkning balanseras	-196 755
Totalt	4 245

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

AKI JH

BRF Husbåten

Org.nr 702000-5810

Resultaträkning	2008	2009	Budget 2010
Årsavgifter	1 170 224	1 170 224	1 225 000
Hysesintäkter	116 760	118 947	119 676
Tvättavgifter	11 080	7 913	5 000
Övriga intäkter	5 214	11 904	
Rörelseintäkter	1 303 278	1 308 988	1 349 676
Elavgifter	38 793	35 680	43 000
Fjärrvärme	343 198	361 080	373 000
Vatten	33 984	40 397	41 000
Renhållning	120 309	68 710	70 000
Fastighetsskötsel	43 724	52 566	80 000
Reparation/Underhåll	24 599	68 691	80 000
Hissomkostnader	14 719	10 860	11 000
Tvättstugan	4 686	-	5 000
Kabel TV	37 290	39 373	40 000
Representation	-	-	2 000
Kontorskostnader	490	-	500
Försäkringar	11 961	19 008	20 000
Förvaltningskostnader	4 981	24 213	25 000
Styrelse och kostnadsersättning	30 000	30 000	24 000
Teknisk förvaltning	15 000	15 000	15 000
Revisionsarvoden	16 031	15 000	16 000
Redovisningstjänster	15 313	31 343	58 000
Föreningsavgift SBC	4 310	4 310	5 000
Övriga externa kostnader	17 547	52	-
Utbildning	-	-	2 000
Sociala kostnader	14 589	13 666	12 254
Rörelsekostnader	791 524	829 949	922 754
Avskrivning tvättstugan	21 369	27 272	4 056
Avskrivning Fastighet	116 652	125 724	220 000
Avskrivningar	138 021	152 996	224 056
Ränteintäkter	25 536	2 441	47
Räntekostnader	139 276	113 345	140 000
Övriga finansiella kostnader	-	-	-
Finansnetto	113 740	110 904	139 953
Skatter	63 642	46 584	50 148
Årets resultat	196 351	168 555	12 765

AN 3/8

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Rörelseintäkterna ligger i nivå med budget. Hyresintäkterna har ökat beroende på att hyran höjts med 2,5% för föreningens hyresgäst. Tvättavgifterna har minskat. Övriga intäkter består av pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter och har ökat beroende på många överlåtelser.

Kostnader

Rörelsekostnaderna ligger på ca: 40 000 kr under budget.

Nedan kommenteras vissa poster:

Fjärrvärmekostnaderna har ökat efter att ha sjunkit ett per år i rad. Kostnaden är föreningens enskilt största utgift.

Renhållning avser bl.a. tömning av grovsopor och sköts av Familjebostäder. Kostnaden för detta fördelas mellan föreningarna i kvarteret enligt andelstal i samfälligheten. Reservering gjordes 2008 med 48 000 kr avseende utebliven debitering från tidigare år. Detta förklaras varför kostnaden sjunker kraftigt. Reserven har inte utnyttjats och ligger kvar.

Reparation och underhåll är svårt att budgetera. 2008 uppgick kostnaden till 24 599 kr vilket är lågt. 2009 är utfallet 68 691 kr vilket är på en mer normal nivå.

Försäkringar: Vår helårskostnad är ca 19 000 kr. Kostnaden 2008 var 11 961 kr och avsåg perioden maj-december.

Förvaltningskostnaderna har ökat beroende på att föreningen måste lämna energideklaration. Kostnaden för denna var 16 560 kr.

Styrelse och kostnadsersättning avser 24 000 kr för styrelsearvoden och 6000 kr för kassör.

Kostnaden för redovisningstjänster har ökat beroende på att 2008 avsåg kostnaden en period av 6 mån och inte helår.

Sociala kostnader är 31,42% av styrelsearvoden och teknisk förvaltning.

Avskrivningar: Investering i fastigheten har gjorts med 1 710 222 kr. Största enskilda poster är renoveringen av gården till en kostnad av 1 396 693 kr samt renovering av tvättstugan, toaletten och städutrymmet i källaren till en sammanlagd kostnad av 211 538 kr. Dessa poster skrivs av på 20 år. Övriga investeringar är bl.a. förstärkning av el samt diverse stambyten i samband med renoveringar av lägenheter som skrivs av på 20 resp 40 år.

Skatt utgår med 1 272 kr per lägenhet vilket ger en skatt på 43 428 kr. Utfallet är 46 584 kr. Avvikelsen förklaras av justering av skatt tidigare år.

AW JW

BRF Husbåten

Org.nr 702000-5810

KOMMENTARER TILL BUDGET 2010

Intäkter

Avgifterna höjs med 10% vid halvårskiftet.

En hyreshöjning med 2% införs fr om 1/1-2010 för föreningens hyresgäst. Höjningen är i överensstämmelse med vad de allmännyttiga bostadsföretagen gör.

Kostnader

Riksbankens inflationsmål är på 2% och styrelsens bedömning är att kostnadsutvecklingen kommer att understiga den nivån varför endast smärre prisökningar budgeteras för merparten av posterna.

Nedan kommenteras vissa poster:

Elavgifter: Fortum beräknar årskostnaden till 43 000 kr

Fjärrvärmekostnaderna har ökat efter att ha sjunkit ett per åri rad. Kostnaden är föreningens enskilt största utgift.

Styrelse och kostnadsersättning minskar beroende på att hela ekonomiska förvaltningen läggs över till SBC och ingen intern kassör behövs.

Kostnad för redovisningstjänster ökar beroende på att hela ekonomiska förvaltningen läggs över till SBC.

Sociala avgifter har budgeterats till 31,42% av kostnaden för styrelsearvoden och teknisk förvaltning.

Vid budgetering av ränteintäkter och räntekostnader har styrelsen räknat med att styrräntan höjs med 0,25% under sommaren och med 0,25% under hösten. Räntekostnaderna ökar dessutom beroende på det lån på 1 000 000 kr som togs under november 2009, samt på det lån om 600 000 kr som tas under 2010 för att finansiera bl.a. renovering av gården. Föreningens lån uppgår totalt till 3 750 000 kr. 2 000 000 kr är bundet på 10 år med en ränta på 5,18%. 1 750 000 kr är tecknat med rörlig ränta.

Avskrivning i fastigheten ökar beroende på investeringar som gjorts under året.

Större planerade investeringar är färdigställande av gården, byte av fjärrvärmväxel samt renovering av portarna.

Styrelsen budgeterar ett överskott på 12 765 kr för 2010.

AN H

BRF Husbåten
Org.nr 702000-5810

	Not	2009 01 01 2009 12 31	2008 01 01 2008 12 31
RESULTATRÄKNING			
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		1 308 989	1 303 278
Summa		1 308 989	1 303 278
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-859 532	-817 735
Personalkostnader		-13 666	-14 589
Av/nedskr av materiella och imm anl.tillgångar		-152 996	-138 021
Summa		-1 026 194	-970 345
RÖRELSERESULTAT		282 795	332 933
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		2 441	25 536
Räntekostnader och liknande kostnader		-113 345	-139 276
Summa		-110 904	-113 740
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		171 891	219 193
RESULTAT FÖRE SKATT		171 891	219 193
Skatter			
Skatt på årets resultat		-3 336	-22 842
Övriga skatter		-3 336	-22 842
ÅRETS RESULTAT		168 555	196 351

AN JH

BALANSRÄKNING	Not	2009 12 31	2008 12 31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastighet Båten nr 3		2 734 736	2 734 736
Akkumulerad avskrivning fastighet		-462 449	-394 081
Balkong -nybyggnation		4 618	0
Fastighetstillbehör 40 år		1 743 912	1 641 921
Fastighetstillbehör 20 år		130 413	
Fastighetstillbehör 10 år		72 366	72 366
Avskrivning fastighetstillbehör		-154 330	-96 974
Markanläggning		1 396 693	0
Tvättstugan		187 972	106 847
Avskrivning tvättstugan		-110 903	-83 631
Båten samfälligheten		10 000	10 000
Summa		5 553 028	3 991 184
Finansiella anläggningstillgångar			
Riksgäldsspar	3	119 305	417 545
Summa		119 305	417 545
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 672 333	4 408 729
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar avgifter		269 617	7 295
Övriga fordringar		8 818	43 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 673	20 199
Kundfordringar - försäkringsbolag		43 738	43 738
Banktillgodohavanden		1 023 470	493 897
Summa		1 362 316	609 091
SUMMA TILLGÅNGAR		7 034 649	5 017 820

XN JH

BRF Husbåten
Org.nr 702000-5810

BALANSRÄKNING	Not	2009 12 31	2008 12 31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	4		
Bundet eget kapital			
Eget kapital		292 108	292 108
Summa		292 108	292 108
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-164 310	-159 661
Årets resultat		168 555	196 351
Summa		4 245	36 690
Uppskrivningsfond	5	913 142	913 142
Obeskattade reserver	6	751 852	550 852
SUMMA EGET KAPITAL		1 961 347	1 792 792
SKULDER			
Långfristiga skulder		3 750 000	2 775 000
Kortfristiga skulder	7		
Leverantörsskulder		358 519	2 131
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		48 066	28 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		916 717	419 808
Summa		1 323 302	450 028
SUMMA SKULDER		5 073 302	3 225 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 034 649	5 017 820
STÄLLDA SÄKERHETER	8		
Ställda panter		3 750 000	2 900 000

AN JH

BRF Husbåten
Org.nr 702000-5810

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Not 2 Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten är taxerad som föregående år till 67 000 000 kr och är försäkrad till fullvärde.

Styrelsen har beslutat att investeringens livslängd skall vara vägledande för hur investeringar, underhåll och reparationer skall beaktas i föreningens bokföring. Reparationer och enklare underhåll skall tas över resultaträkningen medan investeringar med lång förväntad ekonomisk livslängd tas över balansräkningen. Investeringar skrivs då av årligen på 40, 20 eller 10 år.

I år har investeringar gjorts med 1 710 222 kr, varav 130 413 kr bedöms ha en ekonomisk livslängd på 20 år och 101 991 kr på 40 år.

Tvättstugan har skrivits av på 5 år och är därmed i år helt avskriven, däremot har nya investeringar gjorts i tvättstugan, städutrymmet och toaletten som nu skrivs av på 20 år.

Fastigheten skrivs av enligt plan med 2,5% per år.

Not 3 Finansiella anläggningstillgångar

	2009 12 31	2008 12 31
Riksgäldsspar	119 305	417 545
	119 305	417 545

Under året har 300 000 kr tagits ut för att finansiera en del av årets investeringar. Resterande belopp avser intäktranta för 2009.

Not 4 Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital är oförändrat under året. Fritt eget kapital har ändrats på flera sätt. Stämman beslutade att balansera föregående års vinst på 196 351 kr i ny räkning varav avsättning på 201 000 kr till reparationsfonden. Balanserat resultat utgörs därför av föregående års ingående balans plus överskjutande belopp av årets vinst, det ger en utgående balans på 164 310 kr. Detta belopp utgör föreningens ansamlade förlust. Årets vinst blev 168 555 kr.

AXI JH

BRF Husbåten
Org.nr 702000-5810

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Uppskrivningsfond

Uppskrivningsfondens balans på 913 142 kr är oförändrad under året. Den utgörs av en försäljning under 2006 av en lägenhet. Fonden ligger kvar år efter år och fylls på ifall någon ny försäljning av hyreslägenhet skulle ske. Fonden kan användas för förlustutjämning under kommande år.

Not 6 Obeskattade reserver	2009 12 31	2008 12 31
Reparationsfond		
IB	550 852	349 852
Årets tillskott	201 000	201 000
Summa	751 852	550 852

Not 7 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulderna är kortfristiga o betalas under 2010, detsamma gäller källskatter och arbetsgivaravgifterna på styrelsens arvoden som har utbetalats. Under posten övriga skulder ligger interimsskulder, 15 000 kr avser revisionsarvode och bokslutskostnad på 7031 kr. Med interimsskuld menas kostnader som är direkt hänförliga till 2009 men som betalas efter årsskiftet.

Merparten av leverantörsskulderna är att beteckna som kortfristiga. Posten förutbetalda hyresinkomster utgörs av medlemsavgifter och hyror avseende första kvartalet 2010 som normalt brukar betalas in innan årets slut men som betalats in under 2010, därav en stor post på kundfordringar som regleras efter detta bokslut 20091231.

XXI JH

BRF Husbåten

Org.nr 702000-5810

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Ställda säkerheter

1. 350 000 kr på rörlig ränta
2. 400 000 kr på rörlig ränta
3. 2 000 000 kr på fast ränta 5,18%
4. 1 000 000 kr på rörlig ränta

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 3:e Juni 2010




Håkan Andersson
Ordförande



Anders Hvitfeldt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

den 6 juni 2010



Berit Holmgren

Godkänd revisor FAR SRS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Husbåten

Org.nr. 702000-5810

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Husbåten för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

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 revisionssed 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, behandlar *vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen men jag kan inte bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2009. Den avgående styrelsen har försummat att redovisa en leverantörsfaktura till ett väsentligt belopp i det tidigare redovisade bokslutet. Nytt bokslut har framtagits av den nya styrelsen med korrekt redovisade skulder. Den ekonomiska skadan för föreningen har inte kunnat fastställas vid revisionstidpunkten.*

Stockholm den

6 juni 2010

Berit Holmgren

Godkänd revisor FAR SRS