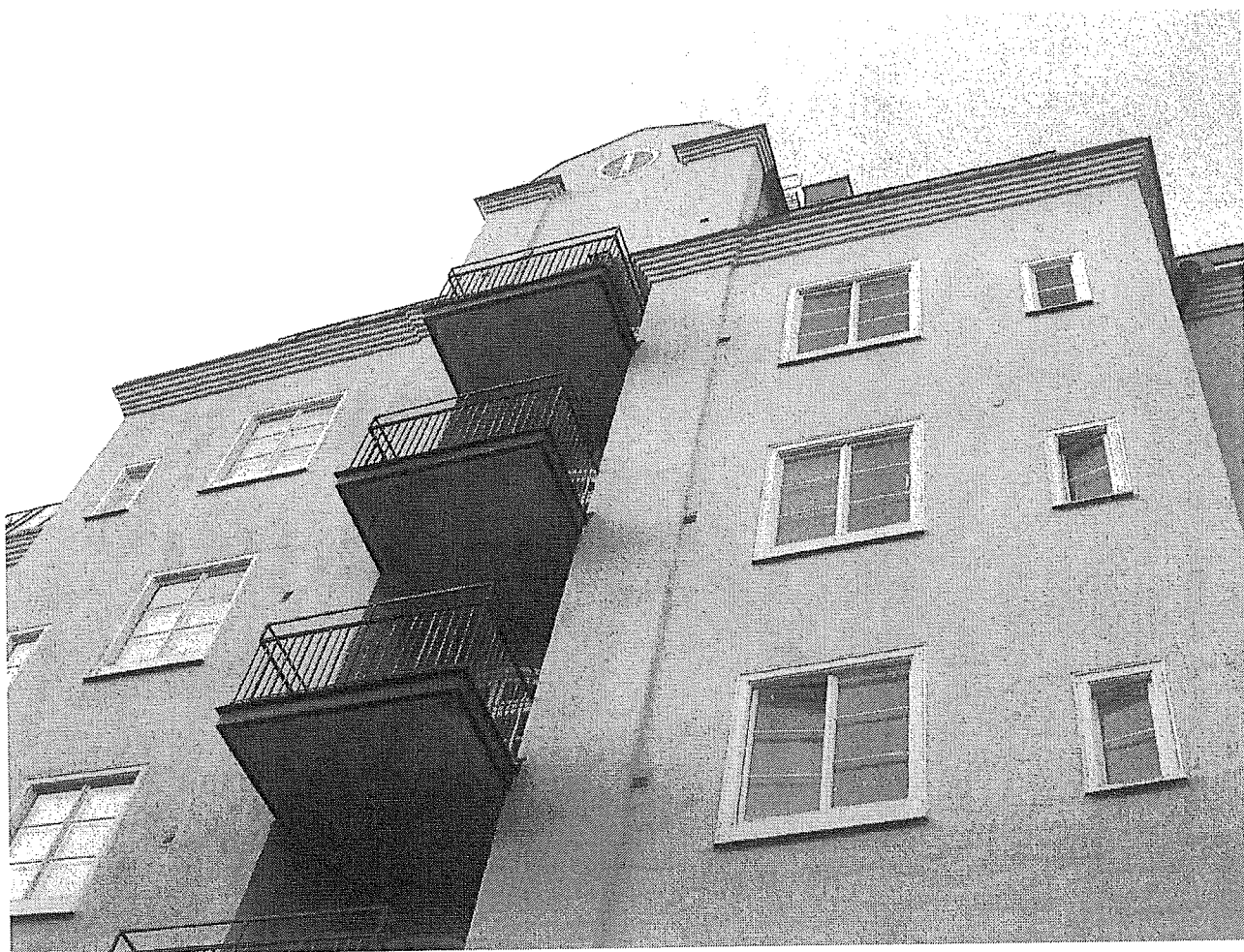


Bostadsrättsföreningen Husbåten

2009

BRF HUSBÅTEN



Förvaltningsberättelse

Styrelsens redovisning för räkenskapsåret 2008

<u>Styrelse:</u>	Sylvia Lindén Matts Mattsson Bengt Andersson Kjell Norholl Sofia Winerdal Anna Lundberg Fadi Iskender Kjell Sjöberg	ordförande sekreterare ledamot ledamot ledamot suppleant suppleant suppleant
<u>Revisorer:</u>	Berit Holmgren Jan Forslid Karl-Gustav Krall	godkänd revisor föreningsrevisor 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. Familjebostäder har ännu inte (återigen) tillställts föreningen någon faktura avseende 2007 eller 2008 års ordinarie tömning. Reservering har därför gjorts avseende 2008 års tömning med 48 000 kr.

Fastigheten Båten 3

Fastigheten bebyggdes åren 1920-21 och består av två flerbostadshus med adress Fleminggatan 30 och 32, Kungsholmen. Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och en lägenhet med hyresrätt. Förutom nyssnämnda lägenhet som är förstahandsuthyrd är två uthyrda i andra hand. I fastigheten finns inte 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
Orgnr 702000-5810

Förvaltning

Föreningens förvaltning har huvudsakligen skötts av styrelsen och andra medlemmar, men även av externt anlita konsulter, Carlsson & Partners Revisionsbyrå AB respektive Firma Femrev Revision. Sedan föregående föreningsstämma den 27 mars 2008, har styrelsen avhållit 11 bokförda sammanträden. Utöver nämnda ordinarie stämma, har extra föreningsstämma hållits den 26 februari 2008 för att diskutera bl a balkongprojekt. Städdag anordnades den 20 maj 2008.

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts på styrelsens uppdrag av Johan Meijer jämte Annica Dahlström vid Firma Femrev Revision. 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>

Äganderättsövergångar

Under verksamhetsåret har det skett två överlåtelser; lägenhet nr 16 till familjen Mohseni samt lägenhet nr 13 till familjen Fahimi/Moshiri.

Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Stambyten har ägt rum i lägenhet nr 1 (föreningens hyreslägenhet) jämte lägenhet nr 27, Fadi Iskender, jämte till viss del i lägenhet nr 4, Wang.

Föreningen har under året också låtit utöka elen in till fastigheten och fördelat detta bl a i tvättstuga med därtill hörande utrymmen från 100 ampere till 160 ampere så att alla maskiner och torkrum kan nyttjas samtidigt.

Vi har också anlitat en landskapsarkitekt (Lande) för att utarbeta en plan för gårdsrenoveringen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade större underhållsarbeten

Föreningen ska påbörja uppfräschning och iordningsställande av tvättstugan jämte tillhörande utrymmen i källarplanet. Härtill överväger föreningen att åtgärda golvet i korridoren mellan trappuppgångarna på våning 5. Dessa arbeten kommer inte att medföra nya lån.

Ny värmeväxel behövs och kommer att behöva förvärvas och installeras under 2009. Härutöver undersöker föreningen även möjligheten att borra efter bergvärme. Fortsatt arbete pågår även med gårdsrenoveringen. Dessa poster uppgår till mer betydande summor och kommer föranleda att lån upptas.

Ekonomi

Intäkter och kostnader jämte föreningens ekonomiska ställning vid årets slut redovisas i bifogad balans- och resultaträkning. I jämförelse med budget har kostnaderna innehållits väl. Taxeringsvärdet har sedan 2007 varit 67 miljoner kr.

Brf Husbåten
Orgnr 702000-5810

Sedan den sk schablonskatten avskaffades för bostadsrättsföreningar utgör inte längre skatt föreningens största enskilda utgift. Mot bakgrund av avskaffandet av nämnda skatt, har avgifterna sedan den 1 april 2007 kunnat sänkas med 15% och därefter behållits oförändrade.

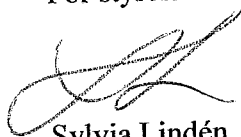
Sammantaget uppvisar föreningens ett positivt resultat på ca 200 tkr. Även kassaflödet är positivt. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi fortsatt är mycket god.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten om 36 690 kr, som består av balanserade förluster om 159 661 kr och årets vinst om 196 351 kr, behandlas enligt följande av stämman:

- 1) att till fond för yttre underhåll avsätts 201 000 kr (enligt tidigare beslut om att göra avsättning med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll)
- 2) att i ny räkning balansera förlust om 164 310 kr

För styrelsen



Sylvia Lindén
ordförande

BRF Husbåten
Org.nr 702000-5810

	2007	2008	Budget 2009
Resultaträkning			1 170 224
Årsavgifter	1 216 876	1 170 224	118 949
Hysesintäkter	114 054	116 760	11 000
Tvättavgifter	12 360	11 080	5 200
Övriga intäkter	13 775	5 214	
Rörelseintäkter	1 357 065	1 303 278	1 305 373
Elavgifter	31 909	38 793	39 000
Fjärrvärme	344 743	343 198	343 000
Vatten	45 035	33 984	45 000
Renhållning	72 705	120 309	120 000
Fastighetsskötsel	41 579	43 724	44 000
Reparation/Underhåll	127 265	24 599	80 000
Hissomkostnader	11 934	14 719	15 000
Tvättstugan	4 896	4 686	4 000
Kabel TV	35 578	37 290	38 000
Representation	1 524	-	1 000
Kontorskostnader	268	490	500
Försäkringar	17 937	11 961	18 000
Förvaltningskostnader	4 161	4 981	5 000
Styrelse och kostnadsersättning	10 080	30 000	24 000
Teknisk förvaltning	9 000	15 000	15 000
Revisionsarvoden	11 859	16 031	16 000
Redovisningstjänster	6 000	15 313	47 000
Föreningsavgift SBC	4 310	4 310	5 000
Övriga externa kostnader	-	17 547	-
Utbildning	-	14 589	2 000
Sociala kostnader	-	-	12 480
Rörelsekostnader	780 783	791 524	873 980
Avskrivning tvättstugan	15 389	21 369	28 000
Avskrivning Fastighet	111 426	116 652	151 000
Avskrivningar	126 815	138 021	179 000
Ränteintäkter	27 247	25 536	8 000
Räntekostnader	126 854	139 276	143 700
Övriga finansiella kostnader	7 150	-	-
Finansnetto	106 757	113 740	135 700
Skatter	129 720	63 642	40 800
Årets resultat	212 990	196 351	75 893

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN 2008

Intäkter

Avgifterna sänktes med 15% from 2007-04-01. Detta gör att årsavgifterna minskar något jämfört med 2007. Hyresintäkterna ökar beroende på att hyran höjts med 2%. Övriga intäkter består av pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter.

Kostnader

Elavgifterna fortsätter att öka vilket är i linje med vad som budgeterats.

Fjärrvärmekostnaderna ligger, efter att ha sjunkit ett par år i rad, nu i nivå med föregående år. Kostnaden är fortsatt föreningens enskilt största utgift.

Vattenkostnaderna har minskat kraftigt. Orsakerna till detta har inte gått att utreda.

Renhållning avser bl.a. tömning av grovsopor och sköts av Familjebostäder. Kostnaden för detta fördelas mellan föreningarna i kvarteret enligt andelstal i samfälligheten. Familjebostäder hade dock inte debiterat för tjänsten under åren 2004-2006. Detta observerades av Familjebostäder under 2007. Styrelsen ingick då en uppgörelse att dela upp denna kostnad (143 634 kr) på tre år. Betalningen utgick år 2007 och 2008 med 1/3 per år dvs hittills har erlagts 47 878 kr x 2. Familjebostäder har ännu inte tillställt föreningen någon faktura avseende 2007 eller 2008 års tömning. Reservering har därför gjorts avseende 2008 års tömning med 48 000 kr.

Reparation och underhåll är svårt att budgetera. 2007 uppgick kostnaden till 127 265 kr vilket var ovanligt högt. I år är utfallet 24 599 kr, vilket är lågt.

Försäkringar: Vår helårskostnad är ca: 18 000 kr. Fakturan från försäkringsbolaget avser tiden 1/5 till 30/4 varför ca 12 000 kr tas som kostnad 2008 och 6 000 kr balanseras för att belasta 2009.

Kostnader för styrelsearvoden och teknisk förvaltning har ändrats från kostnadsersättning till arvodering vilket innebär en kostnadsökning. Enligt stämman skall 30 000 kr utgå i styrelsearvoden och 15 000 kr för teknisk förvaltning.

Revisionsarvoden är på löpande räkning och har ökat jämfört med 2007.

Redovisningstjänster har ökat beroende på att tjänsten köps externt mot att tidigare hanterats internt.

Övriga kostnader avser advokatarvoden i samband med en tvist och konsultarvoden avseende teknisk rådgivning och besiktning.

Sociala kostnader är 32,42 % av styrelsearvoden och teknisk förvaltning.

Skatter: Redovisad kostnad är vad som erlagts till Skatteverket under 2008. Kostnaden skall vara 1 200 kr per lägenhet och år vilket innebär att återbetalning kommer att ske.

Avskrivningar: Investering i fastigheten har gjorts med 71 441 kr. Största enskilda post är renovering av badrummet i föreningens hyreslägenhet. Investering i tvättstugan har gjorts med 29 900 kr avseende torktumlare.

Kommentarer till Budget 2009

Avgifterna lämnas oförändrade under 2009.

En hyreshöjning på 2,5 % införs från 1/4-2009 för föreningens hyresgäst. Höjningen är i överensstämmelse med vad de allmännyttiga bostadsföretagen gör.

Styrelsen bedömer att kostnadsutvecklingen kommer att vara mycket begränsad under 2009 varför inga prishöjningar budgeteras.

Kostnaden för vatten ökar. Den låga kostnaden 2008 bedöms vara av engångskaraktär.

Kostnaden för reparation och underhåll har genom åren visat sig svår att på förhand förutse. 2008 års kostnad ligger lågt i jämförelse med tidigare år och styrelsen bedömer därför att 80 000 kr är en realistisk uppskattning för årets kostnad.

Kostnaden för försäkring är ca: 18 000 kr/ år. Faktura från försäkringsbolaget avser perioden 1/5 till 30/4. 2008 periodiserades kostnaden så att ca 12 000 kr belastade året och ca 6 000 kr balanserades för att belasta 2009.

Styrelsearvodena, som tidigare även omfattat även kassörsrollen, minskar beroende på att denna läggs ut externt.

Kostnaden för redovisning ökar beroende på att hela ekonomiska förvaltningen, inklusive kassörsrollen läggs ut externt.

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

Ränteintäkterna minskar beroende på låg ränta samt att befintliga medel på främst Riksgäldsspar används för att finansiera planerade investeringar.

Räntekostnaderna beräknas stiga under 2009 beroende på att ett nytt lån om 1 000 000 kr tas för att finansiera årets investeringar. Räntekostnaden för detta lån kompenseras till viss del av minskad kostnad för det lån på 400 000 kr som vi har till rörlig ränta.

Avskrivningarna ökar beroende på investeringar som sammanlagt uppskattas till 1 500 000 kr.

Större planerade investeringar är upprustning av gården, byte av fjärrvärmväxel samt renovering av tvättstugan.

Styrelsen budgeterar ett överskott på 75 893 kr för 2009.

BRF Husbåten
Org.nr 702000-5810

	Not	2008 12 31	2007 12 31
BALANSRÄKNING			
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
2			
Materiella anläggningstillgångar		2 734 736	2 734 736
Fastighet Båten nr 3		-394 081	-325 713
Ackumulerad avskrivning fastighet		1 641 921	1 570 480
Fastighetstillbehör 40 år		72 366	72 366
Fastighetstillbehör 10 år		-96 974	-48 690
Avskrivning fastighetstillbehör		106 847	76 947
Tvättstugan		-83 631	-62 262
Avskrivning tvättstugan		10 000	10 000
Båten samfälligheten		3 991 184	4 027 864
Summa			
3			
Finansiella anläggningstillgångar		417 545	250 000
Riksgäldsspar		417 545	250 000
		4 408 729	4 277 864
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar		12 767	15 876
Skattefordringar		7 295	1 460
Fordringar avgifter		51 394	30 542
Övriga fordringar		43 738	43 738
Kundfordringar - försäkringsbolag		493 897	413 836
Banktillgodohavanden		609 091	505 452
Summa			
		5 017 820	4 783 315
SUMMA TILLGÅNGAR			

BRF Husbåten
Org.nr 702000-5810

BALANSRÄKNING	Not	2008 12 31	2007 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			
Balanserad resultat		-159 661	-171 651
Årets resultat		196 351	212 990
Summa		36 690	41 339
Uppskrivningfond	5	913 142	913 142
Obeskattade reserver	6	550 852	349 852
SUMMA EGET KAPITAL		1 792 792	1 596 441
SKULDER			
Långfristiga skulder		2 775 000	2 800 000
Kortfristiga skulder	7		
Leverantörsskulder		2 131	114 559
Övriga skulder		13 500	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		434 397	257 315
Summa		450 028	386 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 017 820	4 783 315
Ställda panter	8	2 900 000	2 900 000

NOTER

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. Investeringen skrivs då av årligen, antingen på 40 eller 10 år.

I år har investeringar gjorts med 101 341 kr, varav 71 441 kr bedömts ha en ekonomisk livslängd på 40 år och 29 900 kr är maskiner till tvättstugan som beräknas ha en livslängd på 5 år. Tvättstugan skrivs också av på 5 år.

Not 3 Finansiella anläggningstillgångar

	2008 12 31	2007 12 31
Riksgäldsspar	417 545	250 000
	417 545	250 000

Under året har 150 000 kr satts in till sparkontot, 17 545 kr avser ränta för 2008.

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 212 990 kr i ny räkning varav avsättning till 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 159 661 kr. Detta belopp utgör föreningens ansamlade förlust. Årets vinst blev 196 351 kr.

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.

BRF Husbåten
Org.nr 702000-5810

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Obeskattade reserver

	2008	2007
Reparationsfond		
IB	349 852	240 652
Årets tillskott	201 000	109 200
Summa	550 852	349 852

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag, dvs att sätta av 0,3% av taxeringsvärdet till reparationsfonden för framtida renoveringsbehov, vilket ger 201 000 kr.

Not 7 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulden är kortfristiga o betalas under 2009, detsamma gäller källskatter och arbetsgivaravgifterna på styrelsens arvoden som har utbetalats. Under posten övriga skulder ligger personalens källskatt 13 500 kronor. Med posten upplupna kostnader avses kostnader som är beräknade och avser kostnader som betalas under 2009. Däribland ligger ett revisionsarvode på kronor 15 000:-.

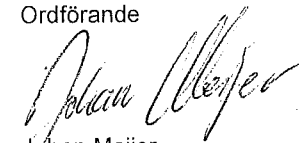
Not 8 Ställda säkerheter

1. 400 000 kr på 5 år till fast ränta 4,44%
2. 2 000 000 kr på 10 år till fast ränta 5,18%
3. 400 000 kr till 3M Stibor, nuvarande ränta 4,0%

UNDERSKRIFTER

Stockholm

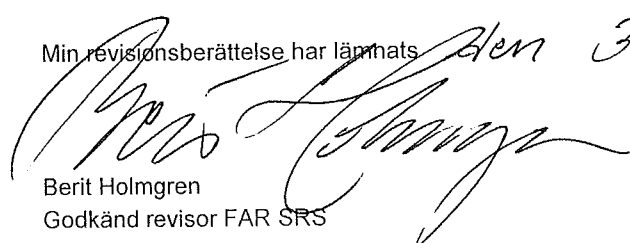

Sylvia Lindén
Ordförande


Johan Meijer
Kassör


Matts Mattsson
Sekreterare


Bengt Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2009


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 2008-01-01 -- 2008-12-31.

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 ersättningskyldig 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 samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

3 mars 2009

Berit Holmgren

Godkänd revisor FAR SRS