

Årsredovisning

för

Brf Husbåten

702000-5810

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-11

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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.

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 1103, andel 17: Karim och Petter Gilali har sålt lägenheten till Johan och Kamonthip Strigell.

Lgt 1302, andel 29: Anneli Borg har sålt lägenheten till Monzaide Anzola.

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

Styrelsen

Bijan Fahimi, ordförande

Margit Lindberg, ledamot (kassör)

Helena Åberg Östlund, ledamot (sekr)

Adrian Glansborg, ledamot

Johan Lilja, ledamot

Jörgen Frotzler, suppleant (även vice värd)

Birgitta Ewing, suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Berit Holmgren, extern

Matts Mattsson, intern

Börje Rådestad, suppleant

Valberedning

Håkan Andersson
Per Insulander

Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2012-12-03.

Större projekt och frågor under året

Vid förra årets årsmöte fick styrelsen i uppdrag att installera bredband för hela fastigheten och finansiering skulle ske via kapitaltillskott. Finansieringen visade sig dock vara mycket komplicerad och styrelsen kallade till en extra stämma för att häva tidigare stämmobeslut. Nytt beslut togs att finansiera bredbanden genom ordinarie budget. Installationen genomfördes under februari månad 2013.

Ny städfirma har anlåtats till ungefär samma kostnad som för tidigare städbolag vilka inte utförde sitt uppdrag till belåtenhet.

Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring hos Moderna Försäkringar för hela fastigheten som gäller från den 1 juli 2012.

Portarna mot Fleminggatan har renoverats och dörrstängarna justerats.

Föreningen hade två vattenläckor under året vilka har åtgärdats med beaktande av fastighetens långsiktiga utveckling. Spolning av samtliga stammar och avlopp i alla lägenheter genomfördes i september i förebyggande syfte för att minska risken för stopp och översvämningar.

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.

Ett av styrelsens mål har varit att få en jämnare arbetsfördelning inom styrelsen vilket också genomförts. Ett annat mål har varit att involvera förvaltningsgruppen mer i allmänna göromål i fastigheten, då det i gruppen fortfarande finns stor outnyttjad potential.

Styrelsen har förbättrat informationen och kommunikationen till medlemmarna via det återkommande Nyhetsbrevet som utkom 4 ggr under året.

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

Ett annat mål har varit att minska föreningens skuldsättning (och därmed räntekostnader). Under 2012 har föreningens skuld minskat och ytterligare amortering kan aktualiseras under verksamhetsåret 2013-2014. Styrelsens bedömning är att avgiften kan hållas oförändrad.

FLERÅRSÖVERSIKT	1201-1212	1101-1112	1001-1012
Nettoomsättning	1 587 729	1 466 060	1 363 052
Resultat efter finansiella poster	-62 289	-150 495	-419 009
Balansomslutning	5 716 879	6 107 551	6 572 874

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-922 859
Avsättning till fond för yttre underhåll	-178 800
Årets resultat	-62 289
Summa	-1 163 948

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 163 948
Summa	-1 163 948

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning		1 587 729	1 466 060
Övriga rörelseintäkter		163 803	0
Summa		1 751 532	1 466 060
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1, 2	-1 360 093	-1 180 795
Personalkostnader	3	-80 150	-66 687
Av/nedskr av materiella och imm anl.tillgångar		-200 404	-191 502
Summa		-1 640 647	-1 438 984
RÖRELSERESULTAT		110 885	27 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		711	676
Räntekostnader och liknande kostnader		-173 885	-178 247
Summa		-173 174	-177 571
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-62 289	-150 495
RESULTAT FÖRE SKATT		-62 289	-150 495
ÅRETS RESULTAT		-62 289	-150 495

Balansräkning**Not****2012-12-31****2011-12-31****TILLGÅNGAR****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

4

Byggnader och mark

4 978 478

5 147 293

Summa**4 978 478****5 147 293****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****4 978 478****5 147 293****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

55 984

7

Övriga fordringar

220

272 365

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 216

33 245

Summa**91 420****305 617****Kassa och bank****646 981****654 641****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****738 401****960 258****SUMMA TILLGÅNGAR****5 716 879****6 107 551**

	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		1 182 172	1 109 452
Summa		2 387 422	2 314 702
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 101 659	-922 859
Årets resultat		-62 289	0
Summa		-1 163 948	-922 859
SUMMA EGET KAPITAL		1 223 474	1 391 843
SKULDER			
Avsättningar			
Balkongunderhåll		33 750	15 000
Summa		33 750	15 000
Långfristiga skulder			
SEB Lån	6	3 850 000	4 350 000
Summa		3 850 000	4 350 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		55 974	80 615
Skatteskulder		441	0
Övriga skulder		0	412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	553 240	269 681
Summa		609 655	350 708
SUMMA SKULDER		4 493 405	4 715 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 716 879	6 107 551
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning	6	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	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt	46 410	53 700
Kabel-Tv	42 578	41 815
Fastighetsförsäkring	30 273	21 478
Kundförlust	125 000	
Förvaltningskostnader	10 486	8 790
Revisionsarvoden externt	14 500	12 500
Redovisningstjänster externt	51 864	59 356
Båtens Samfällighetsförening	61 040	61 991
Bostadsrätterna	4 780	4 780
	386 931	264 410
Not 2 Övriga föreningskostnader	2012-12-31	2011-12-31
Städning	56 918	55 419
Sophämtning	37 208	37 208
Snöskottning	9 747	
Advokat och konsultarvode	57 311	39 798
Värme o el	526 681	421 434
Vatten o avlopp	38 007	36 891
Reparation o underhåll av fastighet samt gården	82 815	258 496
Vattenskada	163 349	51 711
Hisskostnader	14 694	15 428
	986 730	916 385

Not 3 Styrelsearvode

	2012-12-31	2011-12-31
	Löner och ersättningar	Löner och ersättningar
Styrelse	61 203	50 980
	61 203	50 980
Sociala kostnader	18 947	15 707

Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 266 092	6 266 092
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förbättring av fastighet	31 589	
Utgående anskaffningsvärden	6 297 681	6 266 092
Ingående avskrivningar	-1 118 798	-927 296
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-200 405	-191 502
Utgående avskrivningar	-1 319 203	-1 118 798
Utgående redovisat värde	4 978 478	5 147 294
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	35 000 000	35 000 000
Byggnader	24 600 000	24 600 000
Summa	59 600 000	59 600 000

Not 5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivning sfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	292 108	913 142	1 109 452	-772 364	-150 495
Uttag ur fond			-106 080		
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till yttre fonden			178 800	-178 800	
Omföring av föregående års resultat				-150 495	150 495
Årets resultat					-62 289
UB	292 108	913 142	1 182 172	-1 101 659	-62 289

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
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	1 000 000
SEB Lån, bunden ränta 5,18%	2 000 000	2 000 000
SEB Lån	0	350 000
	3 850 000	4 350 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Värme	97 639	46 701
Vatten	2 272	1 800
Extern revisor	15 000	14 000
Övriga kostnader	34 779	2 588
Sociala avgifter	33 947	
Förutbetalda avgifter	369 603	204 592
	553 240	269 681

Underskrifter

Stockholm

Bijan Fahimi

Adrian Glansborg

Johan Lilja

Margit Lindberg

Helena Åberg-Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Berit Holmgren
Godkänd revisor

Matts Mattsson
Intern revisor