

Årsredovisning

Brf Husbåten

702000-5810

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 2011-02-14 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 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2014 genomfördes en skadeförebyggande besiktning av Anticimex via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (tilläggförsäkring kallad "Trygghetspaket för flerfamiljshus"). Varje medlem har fått ett besiktningsprotokoll som ska delges nya ägare i samband med försäljning. Arbete pågår för närvarande i styrelsen för att följa upp åtgärder i besiktningen.

Radonmätningen som påbörjades under hösten 2013 och som slutfördes våren 2014 visade att radonhalten i fastigheten med god marginal ej överstiger gränsvärden.

Fönsterrenovering påbörjades senhösten 2014 och beräknas bli avslutad under kvartal 1, 2015. Kostnaden för fönsterrenoveringen kommer att bli större än beräknat pga oväntat stora rötskador. Lån kommer att behöva tas under 2015 för att täcka en del av kostnaden.

På årsstämman kunde Valberedningen ej presentera en ny vice värd. Föreningen har därför under året ej haft någon vicevärd och arbetet har istället fördelats på Styrelsen och förvaltningsgruppen. Tommy Östling har varit sammankallande i Förvaltningsgruppen-

Under året har Styrelsen anlitat Veteranpoolen City Stockholm för att utföra ogrärensning på gården. Styrelsen har beslutat att fortsätta med detta under 2015.

Medlemsinformation

Under året har följande lägenhetsöverlåteser skett:

Lägenhet 1001, andel 14: Fleminggatan 32; Kjell Sjöberg och Gunilla Sjöberg Tibblin har sålt till Louise Burke och Zoltan Puskas

Lägenhet 1103, andel 17: Fleminggatan 32; Johan och Kamonthip Strigell har sålt till Gustav Rova och Sandra Ahlinder

Lägenhet 1302, andel 22: Flemingagatn 32; Kristoffer Johansson och Kim Nilsson har sålt till Kim och Anette Segercrantz

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

Styrelsen har under året bestått av följande:

Margit Lindberg, Ordförande

Helena Åberg Östlund, ledamot (sekr)

Annica Nordin, ledamot

Jörgen Frotzler, ledamot

Birgitta Ewing, suppleant (kassör)

Adrian Glansborg, suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer:

Berit Holmgren, extern

Matts Mattsson, intern

Börje Rådstad, suppleant

Valberedningen:

Tommy Östling

Maja Karasalo

Styrelsens mål

Styrelsen arbetar medvetet för att förebygga vattenskador och under 2014 inträffade ingen vattenskada i fastigheten.

Vid vattenskada har styrelsen nu möjlighet att få skadebesiktning som ingår i tilläggsförsäkringen som tecknats.

Styrelsen har som målsättning att förbättra informationen till medlemmarna och har fortsatt att dela ut återkommande Nyhetsbrev. Dessutom har hemsidan under året fått ett nytt utseende vilket också förhoppningsvis ska förbättra informationen till medlemmarna.

Styrelsen har beslutat att försöka förbättra information till att skapa engagemang hos nya medlemmar. Under 2015 kommer nya medlemmar att bjudas in till ett styrelsemöte för en kort informationsträff då de också får tillfälle att träffa styrelsen. I samband med möte delas också ett välkomstbrev ut.

Styrelsens ambition är fortsatt 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

	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 638 432	1 624 650	1 587 729
Resultat efter finansiella poster	-406 298	257 507	-62 289
Soliditet %	19	25	21

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 176 041
Årets resultat	-405 088
<i>Summa</i>	<i>-1 581 129</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	90 800
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-783 738
Balanseras i ny räkning	-888 191
<i>Summa</i>	<i>-1 581 129</i>

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

RESULTATRÄKNING

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 618 500	1 616 928
Övriga rörelseintäkter	14 878	9 299
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 633 378	1 626 227
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	1, 2 -1 655 386	-947 593
Personalkostnader	3 -69 064	-88 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-204 625	-204 625
Summa rörelsekostnader	-1 929 075	-1 240 930
Rörelseresultat	-295 697	385 297
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	899	2 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	-111 500	-129 830
Summa finansiella poster	-110 601	-127 790
Resultat efter finansiella poster	-406 298	257 507
Resultat före skatt	-406 298	257 507
Skatter		
Övriga skatter	1 210	-
Årets resultat	-405 088	257 507

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 577 669	4 778 074
Inventarier, verktyg och installationer	5	75 973	80 193
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 653 642	4 858 267
Summa anläggningstillgångar		4 653 642	4 858 267
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		104 368	76 201
Övriga fordringar		6 236	9 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 438	45 830
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		141 042	131 974
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		732 322	966 717
<i>Summa kassa och bank</i>		732 322	966 717
Summa omsättningstillgångar		873 364	1 098 691
SUMMA TILLGÅNGAR		5 527 006	5 956 958

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		292 108	292 108
Uppskrivningsfond		913 142	913 142
Fond för yttre underhåll		1 451 772	1 360 972
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 657 022</i>	<i>2 566 222</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 176 041	-1 342 748
Årets resultat		-405 088	257 507
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 581 129</i>	<i>-1 085 241</i>
Summa eget kapital		1 075 893	1 480 981
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 850 000	3 850 000
Övriga skulder		63 750	48 750
Summa långfristiga skulder		3 913 750	3 898 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 750	60 235
Övriga skulder		149	261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	521 464	516 731
Summa kortfristiga skulder		537 363	577 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 527 006	5 956 958
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 350 000	4 350 000
Summa ställda säkerheter		4 350 000	4 350 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 2,5%

Fastighetsförbättringar 2,5-10%

Markanläggning 5%

Tvättstuga 5%, fullt avskriven

Not 1	Övriga föreningskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Städning	66 468	60 333
	Sophämtning	34 419	46 808
	Hisskostnader	12 258	10 249
	Advokat och konsultarvode	–	33 935
	Värme o El	418 736	483 683
	Vatten o avlopp	43 606	41 874
	Reparation o underhåll av fastighet samt gården	36 105	41 999
	Fönsterrenoverig	783 738	–
		1 395 330	718 881

Not 2	Övriga föreningskostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskatt	40 161	41 140
	Kabel-Tv	29 992	29 726
	Fastighetsförsäkring	58 734	33 996
	Förvaltningskostnader	7 566	6 154
	Revisionsarvode externt	20 355	14 875
	Redovisningstjänster externt	37 188	37 001
	Båtens Samfällighetsförening	61 040	61 040
	Bostadsrätterna	5 020	4 780
		260 056	228 712

Not 3	Styrelsearvode	2014-12-31	2013-12-31
	<i>Arvode, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Löner och ersättningar	52 789	67 740
	Sociala kostnader *	16 275	20 972
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	69 064	88 712

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 190 833	6 190 834
	Utgående anskaffningsvärden	6 190 833	6 190 834
	Ingående avskrivningar	-1 412 760	-1 212 356
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-200 404	-200 404
	Utgående avskrivningar	-1 613 164	-1 412 760
	Redovisat värde	4 577 669	4 778 074
	Taxeringsvärden	62 000 000	62 000 000
	Fastighetsbeteckning: Båten 3, Stockholm		

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	191 261	106 847
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	84 414
	Utgående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Ingående avskrivningar	-111 068	-106 847
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 220	-4 221
	Utgående avskrivningar	-115 288	-111 068
	Redovisat värde	75 973	80 193

Not 6	Förändringar i eget kapital					
	Fond yttre underhåll	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	1 360 972	292 108	913 142	-1 342 748	257 507
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Omf fg års resultat			257 507	-257 507	
	Avsättning fond	90 800		-90 800		
	Årets resultat				-405 088	
	Belopp vid årets utgång	1 451 772	292 108	913 142	-1 176 041	-405 088
	Totalt					
	Belopp vid årets ingång	1 480 981				
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Omf fg års resultat	0				
	Avsättning fond	0				
	Årets resultat	-405 088				
	Belopp vid årets utgång	1 075 893				

Not 7	Förfallotid skulder	2014-12-31	2013-12-31
	Skulder till kreditinstitut		
	Förfaller senare än 5 år	3 850 000	3 850 000

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Värme	63 721	54 432
	Vatten	1 878	1 731
	Extern revisor	15 000	15 000
	Sociala avgifter	32 112	41 294
	Förutbetalda avgifter	369 603	369 603
	Förutbetald hyra	11 674	11 674
	Övriga kostnader	27 476	22 997
		521 464	516 731

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 23 mars 2015

Helena Åberg-Östlund, ledamot

Jörgen Frotzler, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2015.03.26

Berit Holmgren

Godkänd revisor

Annica Nordin, ledamot

Margit Lindberg, ordförande

Matts Mattsson

Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Husbåten
Org.nr. 702000-5810

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Husbåten för år 2014.

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 2014 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 2014.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

26 mars 2015


Berit Holmgren

Godkänd revisor Far