

Årsredovisning

Brf Husbåten

702000-5810

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 2018-07-04 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 som har varit förstahandsuthyrd. Under året har nuvarande hyresgäst avlidit (juli 2018) vilket kom till Styrelsens kännedom i november 2018. Styrelsen kommer att påbörja process med att hitta en ny hyresgäst alternativt försäljning av lägenheten.

Förutom nyssnämnda lägenhet så har under året tre lägenheter varit upplåtna i andra hand. Styrelsen har tagit ut avgifter för andrahandsuthyrning. Solbackastiftelsens lägenhet, andel 11, har en separat del som är upplåten för hyresgäst. 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året genomfört samtyckesprocess för gamla och nya medlemmar för att säkerställa att Brf Husbåten följer GDPR. Ordförande är personuppgiftsansvarig och Annica Dahlström på Ekonomica är personuppgiftsbiträde. Personuppgiftsbiträdesavtal har upprättats.

Enligt underhållsplanen så har Styrelsen i år upphandlat takreovering. Takreoveringen har påbörjats under 2018 men den större delen kommer att genomföras under senvåren 2019.

Styrelsen har under året deltagit i förhandling i Hyresnämnden och Hyresnämnden godkände byggnation av 2 balkonger. Styrelsen har skrivit avtal med berörd medlem och med entreprenör enligt samma rutiner som tillämpades vid tidigare balkongbygge. Byggnationen har påbörjats och beräknas vara avslutad i februari 2019.

Förvaltningsgruppen följer kontinuerligt returtemperaturen i värmecentralen så att den håller tillräckligt hög temperatur.

Styrelsen arbetar medvetet för att uppmana medlemmarna att bli mer säkerhetsmedvetna - ej ställa upp dörren, ej slå koden så att obehöriga kan se, ej släppa in obehöriga osv.

Styrelsen har under året upprättat brandskyddsavtal med Anticimex som gäller i 3 år. Avtalet innebär att anticimex en gång per år genomför brandskyddskontroller en gång per kvartal. Detta gör vi för att uppnå en ökad brandsäkerhet i fastigheten.

Styrelsen har anlitat en ny entreprenör för ogräsrensning på gården i år och har varit mycket nöjda med deras service. Samma entreprenör kommer att anlitas under 2019 också.

På årsstämman 2018 kunde valberedningen ej presentera en ny vicevärd. 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. Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till förvaltningsgruppen.

En uppskattad gårdsfest genomfördes i Styrelsens regi den 15 juni.

Medlemsinformation

Under året har följande lägenhetsöverlåtelser skett:

Lägenhet 1502, andel 33 : Fleminggatan 32; Oscar Lutteman har köpt Briar Abdullas lägenhet.

Lägenhet 1201, andel 18: Fleminggatan 32; Catherine Anyango Grunewald och Mikael Lindström har köpt Jenny och Jonas Marins lägenhet.

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)

Claudia Holm, ledamot

Åsa Borg Bjurdalen

Birgitta Ewing, suppleant kassör

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer:

Berit Holmgren, extern

Matts Mattsson, intern

Valberedningen:

Tommy Östling

Maja Karasalo

Styrelsens mål

Styrelsens ambition är att arbeta med ett långsiktigt underhåll av fastigheten utifrån en underhålls-och renoveringsplan som togs fram 2016.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att försöka minska kostnaderna för föreningen, exempel på detta är det fortsatta arbetet med att förebygga vattenskador och ett kontinuerligt arbete med att följa kostnaderna. I år har det inte inträffat någon vattenskada i fastigheten.

Räntekostnaderna har minskat i år då flera lån har omsatts till lägre ränta.

Styrelsens bedömning är att föreningen har god ekonomi och att avgiften kan hållas oförändrad under det kommande verksamhetsåret.

Styrelsen arbetar också kontinuerligt med att förbättra information till och medverka av medlemmarna. Alla nya medlemmar har deltagit vid ett informations och välkomstmöte med styrelsen.

Styrelsen har hållit hemsidan uppdaterad och har skrivit medlemsbrev under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 629 633	1 627 842	1 622 442	1 618 500
Resultat efter finansiella poster	118 806	182 746	-47 606	-1 149 131
Soliditet %	3	1	-3	-2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	292 108	913 142	222 183	-1 548 277	182 746
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				182 746	-182 746
Avsättning yttre fond			89 600	-89 600	
Årets resultat					118 806
Belopp vid årets utgång	292 108	913 142	311 783	-1 455 131	118 806

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 455 131
Årets resultat	118 806
Summa	-1 336 325

Förslag till disposition:

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll	91 000
Balanseras i ny räkning	-1 427 325
Summa	-1 336 325

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 629 633	1 627 842
Övriga rörelseintäkter	18 900	20 934
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 648 533	1 648 776
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	1, 2 -1 203 869	-1 099 849
Styrelsearvoden	3 -59 794	-58 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-215 982	-215 982
Summa rörelsekostnader	-1 479 645	-1 374 707
Rörelseresultat	168 888	274 069
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-50 082	-91 323
Summa finansiella poster	-50 082	-91 323
Resultat efter finansiella poster	118 806	182 746
Resultat före skatt	118 806	182 746
Årets resultat	118 806	182 746

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 048 657	4 260 418
Inventarier, verktyg och installationer	5	59 090	63 310
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 107 747	4 323 728
Summa anläggningstillgångar		4 107 747	4 323 728
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		108 447	69 858
Övriga fordringar		2 014	8 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 782	37 608
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		171 243	116 244
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 328 112	642 049
<i>Summa kassa och bank</i>		1 328 112	642 049
Summa omsättningstillgångar		1 499 355	758 293
SUMMA TILLGÅNGAR		5 607 102	5 082 021

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	292 108	292 108
Uppskrivningsfond	913 142	913 142
Fond för yttre underhåll	311 783	222 183
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 517 033</i>	<i>1 427 433</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 455 131	-1 548 277
Årets resultat	118 806	182 746
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 336 325</i>	<i>-1 365 531</i>
Summa eget kapital	180 708	61 902
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 4 300 000	4 300 000
Balkongavsättning	123 750	108 750
Summa långfristiga skulder	4 423 750	4 408 750
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	169 727	97 330
Övriga skulder	362 100	30 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 470 817	483 085
Summa kortfristiga skulder	1 002 644	611 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 607 102	5 082 021

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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	2018	2017
	Städning	74 108	72 236
	Sophämtning och snöskottning	50 176	48 360
	Hisskostnader	10 739	8 926
	Vattenskador	0	22 033
	Värme o El	445 931	433 588
	Vatten o Avlopp	57 165	59 896
	Reparation o underhåll av fastighet	216 768	116 550
	Trädgårdskötsel o gården	30 908	53 512
		885 795	815 101

Not 2	Övriga föreningskostnader	2018	2017
	Fastighetsskatt	44 121	43 395
	Kabel-Tv	32 247	31 741
	Fastighetsförsäkring	78 077	66 713
	Förvaltningskostnader	7 944	16 094
	Revisionsarvode externt	20 000	18 938
	Redovisningstjänster externt	43 750	39 219
	Båtens Samfällighetsförening	35 482	46 520
	Bostadsrätterna	5 020	5 020
	Bredband	51 433	17 108
		318 074	284 748

Not 3	Styrelsearvoden	2018	2017
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Löner och ersättningar	45 499	44 800
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	45 499	44 800
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	14 295	14 076
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	59 794	58 876

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 487 904	6 225 904
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	262 000
	Utgående anskaffningsvärden	6 487 904	6 487 904
	Ingående avskrivningar	-2 227 486	-2 015 724
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-211 761	-211 761
	Utgående avskrivningar	-2 439 247	-2 227 485
	Redovisat värde	4 048 657	4 260 419

Fastighetsbeteckning: Båten 3, Stockholm

Taxeringsvärde: 81 000 000 kr

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Utgående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Ingående avskrivningar	-127 951	-123 730
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 221	-4 221
	Utgående avskrivningar	-132 172	-127 951
	Redovisat värde	59 089	63 310

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
	SEB, 32370292, bunden ränta 1,13%	600 000	600 000
	SEB, 28495269, bunden ränta 1,07%	400 000	400 000
	SEB, 31702305, bunden ränta 1,07%	850 000	850 000
	SEB, 36294426, bunden ränta 0,95%	1 500 000	1 500 000
	SEB, 36294434, bunden ränta 1,33%	500 000	500 000
	SEB, 38457195, bunden ränta 1,21%	300 000	300 000
	SEB, 39366916, bunden ränta 1,15%	150 000	150 000
	Summa	4 300 000	4 300 000

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Värme	56 346	60 097
	Extern revisor	15 000	15 000
	Förutbetalda avgifter	369 603	369 603
	Förutbetald hyra	0	12 566
	Övriga kostnader	29 868	25 819
		470 817	483 085

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 350 000	4 350 000
	Summa ställda säkerheter	4 350 000	4 350 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-03-06



Margit Lindberg ordförande



Claudia Holm ledamot



Helena Åberg-Östlund ledamot



Åsa Borg Bjurdalen ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 26 mars 2019



Berit Holmgren
Godkänd revisor



Matts Mattsson
Intern revisor