

# Årsredovisning

---

## *Brf Husbåten*

702000-5810

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

# 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. Föreningen har tidigare haft en lägenhet som har varit som förstahandsuthyrd. Styrelsen genomförde under 2019 en försäljning av lägenheten.

Under året har 3 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 Folksam via Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring. Gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter samt 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 Stockholm Exergi.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 142 m<sup>2</sup>, varav 3 142 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har några oförutsedda kostnader uppstått, dels kopplat till en vattenskada och dels till reparation av hissarna. Hissen i 32:an har fått en ny innergrind som förhoppningsvis ska förhindra stopp. Hissen i 30:an fick anmärkning om klämrisk vid inspektion vilket nu är åtgärdat.

I det fortsatta arbetet med att förebygga vattenskador genomfördes en stamspolning under hösten.

Renovering av entrédörrarna är genomförd förutom ny plåt vilket kommer att genomföras våren 2023.

Under året har det gamla mangelrummet omvandlats till hobbyrum och hobbyrummet omvandlats till "fritidsrum". Stadsmuseet och Nordiska museet har kontaktats om de är intresserade av den gamla stenmangeln men de visade inget intresse. Istället har Förvaltningsgruppen återanvänt delar från mangeln i renoveringen.

Under året har det genomförts en Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) med godkänt resultat men med några anmärkningar som kommer att följas upp med berörda medlemmar. En Energideklaration kommer att genomföras i början av 2023.

Förvaltningsgruppen har under året fortsatt sitt arbete med att installera översvämningsskydd för att förebygga vattenskador för de lägenheter som har diskmaskin. Den första delen av installationen är genomförd för 8 lägenheter. Arbetet fortsätter under 2023.

På årsstämman 2021 kunde valberedningen ej presentera en ny vice värd. Föreningen har därför under året ej haft någon vicevärd och Styrelsen har beslutat att arbetet ska fördelas mellan Styrelsen och Förvaltningsgruppen. Tommy Östling har varit sammankallande i förvaltningsgruppen. Styrelsen vill rikta ett särskilt tack till förvaltningsgruppen.

### **Medlemsinformation**

Under året har följande lägenhetsöverlåtelse skett:

Lägenhet 1301, andel 7, Fleminggatan 30: Sverker Källgården och Ki Hummelgren har köpt Leonard Pauve´s och Jessica Roos´s lägenhet.

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

Styrelsen har under året bestått av följande:

Margit Lindberg, Ordförande  
Birgitta Ewing, ledamot (kassör)  
Erik Sallfeldt, ledamot  
Thomas Hallqvist, ledamot

Mikael Lindström, suppleant  
Sandra Lockmer, suppleant  
Jörgen Frotzler, suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden (utöver årsstämman).

Revisorer:

Tobias Berglund, extern  
Matts Mattsson, intern

Valberedningen:

Tommy Östling  
Helena Åberg-Östlund

Styrelsens mål

Målen för Styrelsen har under 2022 fortsatt varit att investera i underhåll av fastigheten, förebygga vattenskador, stöld och brand och skapa förbättringar som skapar trivsel för medlemmarna. Målet är att årsavgiften ska hållas på en nivå som täcker dom löpande kostnaderna för fastigheten. Resultatet för 2022 visar att avgifterna, som sänktes under 2021, täcker löpande utgifter och underhåll i en situation där amtliga större underhållsåtgärder är utförda. Ny underhållsplan kommer att tas fram 2026.

Delar av föreningens likvida medel, efter försäljning av tidigare hyreslägenhet, har i år av Styrelsen placerats på ett räntebärande konto på SBAB.

Styrelsen har under året fortsatt med det brandförebyggande arbetet med egna brandskyddskontroller (samarbete mellan Styrelsen och Förvaltningsgruppen). Styrelsen har återigen i medlemsbrev och vid direktkontakt påmint medlemmar att föremål ej får förvaras i trapphusen (t ex barnvagnar och cyklar) då detta är förbjudet av brandskyddsskäl. Styrelsen har förhandlat en delåterbetalning från Anticimex då de ej genomfört inspektioner under pandemin enligt avtal.

Brf har fortsatt avtal om omedelbar snöskottning i samband med snöfall för att förebygga vattenskador vid snösmältning.

Styrelsen har också återigen påmint alla medlemmar att vara säkerhetsmedvetna (ej ställa upp dörren, ej slå koden så att obehöriga kan se, ej släppa in obehöriga osv). Under året har det tyvärr förekommit stölder i källaren och av 2 cyklar på gården och obehöriga har påträffats vid några tillfällen. Byte av kod har också skett under året.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med att förbättra information till och medverkan av medlemmarna. Alla nya medlemmar har deltagit vid ett informations- och välkomstmöte med styrelsen vilket har varit mycket uppskattat,

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

Styrelsen tar gärna emot förslag från medlemmarna på förbättringar av fastigheten eller aktiviteter som kan skapa ännu mera trivsel.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	1 377	1 377	1 531	1 526
Resultat efter finansiella poster	-299	-712	64	-385
Soliditet %	90	91	91	85

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	246 843	8 658 407	313 758	-1 659 725	-711 858
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-711 858	711 858
lanspråkande av fond			-313 758	313 758	
Avsättning yttre fond			95 200	-95 200	
Årets resultat					-298 613
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>246 843</b>	<b>8 658 407</b>	<b>95 200</b>	<b>-2 153 025</b>	<b>-298 613</b>

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 153 025
Årets resultat	-298 613
<i>Summa</i>	<i>-2 451 638</i>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till reservfond	96 600
lanspråktagande av reservfond	-95 200
Balanseras i ny räkning	-2 453 038
<i>Summa</i>	<i>-2 451 638</i>

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

## RESULTATRÄKNING

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 376 984	1 376 984
Övriga rörelseintäkter	23 545	20 783
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 400 529</b>	<b>1 397 767</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	1, 2 -1 432 387	-1 838 659
Styrelsearvoden	3 -63 188	-62 222
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-208 744	-208 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 704 319</b>	<b>-2 109 625</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-303 790</b>	<b>-711 858</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 177	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>5 177</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-298 613</b>	<b>-711 858</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-298 613</b>	<b>-711 858</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-298 613</b>	<b>-711 858</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 230 560	3 435 084
Inventarier, verktyg och installationer	5	42 210	46 430
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 272 770	3 481 514
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 272 770</b>	<b>3 481 514</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		154 629	85 016
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 770	71 663
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		228 401	156 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 800 450	3 913 848
<i>Summa kassa och bank</i>		3 800 450	3 913 848
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 028 851</b>	<b>4 070 527</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 301 621</b>	<b>7 552 041</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	246 843	246 843
Upplåtelseavgifter	8 658 407	8 658 407
Fond för yttre underhåll	95 200	313 758
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>9 000 450</i>	<i>9 219 008</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 153 025	-1 659 725
Årets resultat	-298 613	-711 858
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 451 638</i>	<i>-2 371 583</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 548 812</b>	<b>6 847 425</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Balkongavsättning	191 250	174 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>191 250</b>	<b>174 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	35 714	21 039
Skatteskulder	4 158	2 178
Övriga skulder	28 682	28 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 493 005	478 524
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>561 559</b>	<b>530 366</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 301 621</b>	<b>7 552 041</b>



## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	<i>Procent</i>
Byggnader och mark	2,5-10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 1	Övriga föreningskostnader	2022	2021
	Värme o El	499 936	478 428
	Vatten o Avlopp	68 419	55 930
	Reparation o underhåll av fastighet	154 964	543 729
	Sophämtning och snöskottning	85 926	106 454
	Vattenskada	5 056	89 162
	Hissar	172 167	94 050
	Städning	42 484	45 175
	Trädgårdskötsel o gården	60 386	71 138
	Möteskostnader	6 073	19 379
		<b>1 095 411</b>	<b>1 503 445</b>

Not 2	Övriga föreningskostnader, forts	2022	2021
	Revisionsarvode externt	24 469	25 625
	Redovisningstjänster externt	38 313	43 188
	Båtens Samfällighetsförening	35 404	35 404
	Fastighetsavgift	50 127	48 147
	Kabel-Tv	35 204	34 198
	Fastighetsförsäkring	93 145	91 790
	Förvaltningskostnader	8 052	4 650
	Bostadsrätterna	5 380	5 330
	Bredband	46 882	46 882
		<b>336 976</b>	<b>335 214</b>

Not 3	Styrelsearvoden	2022	2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Löner och ersättningar	49 293	48 589
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	49 293	48 589
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	13 895	13 633
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	63 188	62 222

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 487 904	6 487 904
	Utgående anskaffningsvärden	6 487 904	6 487 904
	Ingående avskrivningar	-3 052 820	-2 848 295
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-204 524	-204 525
	Utgående avskrivningar	-3 257 344	-3 052 820
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 230 560</b>	<b>3 435 084</b>

Taxeringsvärde byggnad: 40 000 000 kr  
 Taxeringsvärde mark: 98 000 000 kr  
 Taxeringsvärde totalt: 138 000 000 kr

Avskrivningstid: 20 år återstår på byggnad  
 Avskrivningstid: 8-24 år återstår på fastighetsförbättring

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Utgående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Ingående avskrivningar	-144 831	-140 611
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 220	-4 220
	Utgående avskrivningar	-149 051	-144 831
	<b>Redovisat värde</b>	<b>42 210</b>	<b>46 430</b>

Avskrivningstid : 10 år återstår.

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Övriga kostnader	65 414	51 236
	Extern revisor	15 000	15 000
	Förutbetalda avgifter	344 246	344 246
	Upplupen värme	68 345	68 345
	Summa	<b>493 005</b>	<b>478 827</b>

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm

Margit Lindberg ordförande

Birgitta Ewing ledamot

Thomas Hallqvist ledamot

Erik Sallfeldt ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tobias Berglund  
Auktoriserad revisor

Matts Mattsson  
Intern revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Margit Elisabet Lindberg

Ordförande

Serienummer: 19630212xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2023-03-28 08:28:43 UTC



## INGEGÄRD BIRGITTA EWING

Styrelseledamot

Serienummer: 19530525xxxx

IP: 87.96.xxx.xxx

2023-03-28 08:45:57 UTC



## ERIK SALLFELDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19840613xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-03-28 21:31:14 UTC



## Carl Thomas Hallqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 19660925xxxx

IP: 213.64.xxx.xxx

2023-03-30 20:35:40 UTC



## Matts Mattsson

Internrevisor

Serienummer: 19701024xxxx

IP: 78.82.xxx.xxx

2023-03-31 17:14:33 UTC



## TOBIAS BERGLUND

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19800110xxxx

IP: 2.248.xxx.xxx

2023-03-31 18:56:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: YKH5E-4PE8B-T22TF-07EE8-XE8UB-TN8ZV

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>