

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Husbåten för år 2015.

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 2015 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 2015.

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

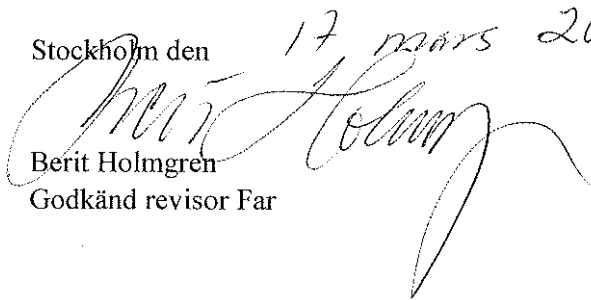
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

17 mars 2016

Berit Holmgren

Godkänd revisor Far



Årsredovisning

Brf Husbåten

702000-5810

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Husbåten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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

Styrelsen arbetar medvetet för att förebygga vattenskador.

Under året har föreningen renoverat hyresgästens WC som var i original från 1920-talet och i mycket dåligt skick.

Styrelsen har också skapat ett system med kvalitetskrav och egenkontroller enligt rekommendation från rörmokare. Alla nya medlemmar får information angående renovering och vid större renoveringar (vatten & avlopp) görs alltid en besiktning. Vid anmärkningar uppmanas medlemmen att åtgärda dessa och om detta ej sker så har föreningen dokumentation om underlåtenhet vid en eventuell vattenskada. Föreningen byter alltid stammar i samband med renoveringar när så behövs.

En vattenskada inträffade i fastigheten under året pga en sönderrostad avloppsstam (detta på grund av att stammar ej byttes i samband med renovering). Styrelsen utnyttjade då möjligheten att få skadebesiktning via den tilläggsförsäkring som tecknats med Anticimex.

Fönsterrenovering påbörjades senhösten 2014 och avslutades under kvartal 1, 2015. Kostnaden blev större än beräknat pga oväntat stora rötskador.

Föreningen har genomfört en renovering av hissen i 30:an under året då hissen fick körförbud av Stadsbyggnadskontoret.

Föreningen har tagit lån på 450 000 kr för att finansiera kostnader för fönster och hissrenovering.

På årsstämman 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.

Under året har styrelsen bytt leverantör för att utföra ogrärensning på gården till Stockholms RUT tjänst pga att Veteranpoolen ej skött uppgiften på ett tillfredsställande sätt. Styrelsen har beslutat att fortsätta anlita Stockholms RUT tjänst under 2016.

Louise Burke har på ett föredömligt sätt engagerat sig i gården och har på styrelsens uppdrag införskaffat nya bänkar, trädgårdsmöbler, krukor etc.

Medlemsinformation

Under året har följande lägenhetsöverlåtelser skett:

Lägenhet 1502, andel 33: Fleminggatan 30; Abdulla Briar har köpt Magnus Koch-Schmidts lägenhet.

Lägenhet 1002, andel 13: Fleminggatan 32; Christina och Florin Rotaru Barbarosa har köpt Bijan Fahimi och Narges Moshiris lägenhet.

Lägenhet 1103, andel 17: Fleminggatan 32; Gustav Rova och Sandra Ahlinder har köpt Johan och Kamonthip Strigells lägenhet.

Lägenhet 1103, andel 17: Fleminggatan 32; Erik och Ellen Sallfeldt har köpt Gustav Rova och Sandra Ahlinders lägenhet.

Lägenhet 1201, andel 18: Fleminggatan 32; Jenny Marin och Jonas Olsson har köpt Johan Lilja och Therese Hesselblads lägenhet.

Lägenhet 1302, andel 29: Fleminggatan 30; Lina Boman har köpt Tomas Olsson och Tove Gustafsson Krohns lägenhet.

Lägenhet 1301, andel 21: Fleminggatan 32; Marc Solberg har köpt Adrian och Astrid Glansborgs lägenhet.

Lägenhet 1301, andel 21: Fleminggatan 32; Mattias och Sofie Moskowicz har köpt Marc Solbergs 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)

Tomas Olsson (flyttat i september)

Gustaf Rova (flyttat i november)

Birgitta Ewing, suppleant kassör

Annette Segercrantz, suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer:

Berit Holmgren, extern

Matts Mattsson, intern

Börje Rådstad, suppleant

Valberedningen:

Tommy Östling

Maja Karasalo

Styrelsens mål

Styrelsens ambition är att arbeta med ett långsiktigt underhåll av fastigheten utifrån en underhålls- och renoveringsplan. Styrelsen kommer under 2016 att ta fram en sådan underhållsplan och diskutera planering med extern revisor.

Styrelsen har under året bjudit in alla nya medlemmar 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 bedömning är att föreningen har god ekonomi och att avgiften kan hållas oförändrad.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	1 618 500	1 618 500	1 624 650	1 587 729
Resultat efter finansiella poster	-1 149 131	-406 298	257 507	-62 289
Soliditet %	-2	19	25	21

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-888 191
Årets resultat	-1 149 131
<i>Summa</i>	<i>-2 037 322</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	90 800
Ianspråktagande av reservfond	-716 051
Balanseras i ny räkning	-1 412 071
<i>Summa</i>	<i>-2 037 322</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 618 500	1 618 500
Övriga rörelseintäkter		73 198	14 878
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 691 698	1 633 378
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	1, 2	-2 465 561	-1 655 386
Personalkostnader	3	-57 369	-69 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-205 502	-204 625
Summa rörelsekostnader		-2 728 432	-1 929 075
Rörelseresultat		-1 036 734	-295 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 454	-111 500
Summa finansiella poster		-112 397	-110 601
Resultat efter finansiella poster		-1 149 131	-406 298
Resultat före skatt		-1 149 131	-406 298
Skatter			
Övriga skatter		-	1 210
Årets resultat		-1 149 131	-405 088

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 411 460	4 577 669
Inventarier, verktyg och installationer	5	71 752	75 973
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 483 212	4 653 642
Summa anläggningstillgångar		4 483 212	4 653 642
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		126 957	104 368
Övriga fordringar		5 431	6 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 824	30 438
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		163 212	141 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		224 008	732 322
<i>Summa kassa och bank</i>		224 008	732 322
Summa omsättningstillgångar		387 220	873 364
SUMMA TILLGÅNGAR		4 870 432	5 527 006

		2015-12-31	2014-12-31
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		758 834	1 451 772
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 964 084</i>	<i>2 657 022</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-888 191	-1 176 041
Årets resultat		-1 149 131	-405 088
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 037 322</i>	<i>-1 581 129</i>
Summa eget kapital		-73 238	1 075 893
Långfristiga skulder			
7			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 300 000	3 850 000
Övriga skulder		78 750	63 750
Summa långfristiga skulder		4 378 750	3 913 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 465	15 750
Övriga skulder		–	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	514 455	521 464
Summa kortfristiga skulder		564 920	537 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 870 432	5 527 006
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</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 BFAR 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	2015	2014
	Städning	68 028	66 468
	Sophämtning	45 044	34 419
	Hisskostnader	31 633	12 258
	Hissreovering	445 376	0
	Värme o El	431 548	418 736
	Vatten o avlopp	43 724	43 606
	Reparation o underhåll av fastighet	240 962	21 494
	Fönsterreoverig	716 051	783 738
	Trädgårdsskötsel o gården	59 179	14 611
		2 081 545	1 395 330

Not 2	Övriga föreningskostnader	2015	2014
	Fastighetsskatt	41 019	40 161
	Kabel-Tv	30 348	29 992
	Fastighetsförsäkring	51 103	58 734
	Förvaltningskostnader	8 344	7 566
	Revisionsarvode externt	17 063	20 355
	Redovisningstjänster externt	42 656	37 188
	Båtens Samfällighetsförening	30 520	61 040
	Bostadsrätterna	5 020	5 020
	Vattenskada	157 943	-
		384 016	260 056

Not 3	Styrelsearvode	2015	2014
	<i>Arvode, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Löner och ersättningar	43 890	52 789
	Sociala kostnader *	13 479	16 275
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>57 369</i>	<i>69 064</i>

Not 4	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 190 833	6 190 833
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	35 071	–
	Utgående anskaffningsvärden	6 225 904	6 190 833
	Ingående avskrivningar	-1 613 164	-1 412 760
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-201 280	-200 404
	Utgående avskrivningar	-1 814 444	-1 613 164
	Redovisat värde	4 411 460	4 577 669
	Taxeringsvärden	62 000 000	62 000 000

Fastighetsbeteckning: Båten 3, Stockholm

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Utgående anskaffningsvärden	191 261	191 261
	Ingående avskrivningar	-115 288	-111 068
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 221	-4 220
	Utgående avskrivningar	-119 509	-115 288
	Redovisat värde	71 752	75 973

Not 6 Förändringar i eget kapital					
	Fond yttre underhåll	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 451 772	292 108	913 142	-1 176 041	-405 088
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Omf fg års resultat				-405 088	405 088
Förändring av yttre fond	-692 938			692 938	
Årets resultat					-1 149 131
Belopp vid årets utgång	758 834	292 108	913 142	-888 191	-1 149 131
Totalt					
Belopp vid årets ingång	1 075 893				
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Omf fg års resultat		0			
Förändring av yttre fond		0			
Årets resultat		-1 149 131			
Belopp vid årets utgång	-73 238				

Not 7 Förfallotid skulder		2015-12-31	2014-12-31
<i>Skulder till kreditinstitut</i>			
Förfaller senare än 5 år		4 300 000	3 850 000

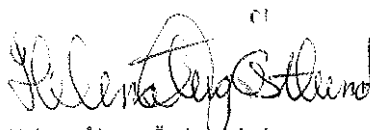
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2015-12-31	2014-12-31
Värme		52 339	63 721
Vatten		0	1 878
Extern revisor		15 000	15 000
Källskatt o sociala avgifter		26 647	32 112
Förutbetalda avgifter		369 603	369 603
Förutbetald hyra		0	11 674
Övriga kostnader		50 866	27 476
		514 455	521 464

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016.03.10

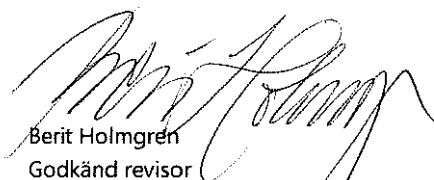


Margit Lindberg, ordförande



Helena Åberg-Östlund, ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016.03.17



Berit Holmgren
Godkänd revisor



Matts Mattsson
Intern revisor