

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen BÅTSMANNEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

Förvaltningsberättelse

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 1987-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 1996-08-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BACKA 190:1	1988	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaden värms upp med vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988-1989 och består av 24 enplans trähus samt 63 tvåplans trähus.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 507 kvadratmeter lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

3 rok	4 rok	5 rok
24	34	29

475

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av inluftsfiler (ventilation)	2006 - 2007	(Utdelat till medlemmarna)
Anodbyte	2006 - 2007	(Genomgång av samtliga pannor)
sotning	2006 - 2007	(Rengöring av luft kanaler)
Fasadmålning	2004 - 2006	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

Teknisk förvaltning - I huvudsak föreningens styrelse

Övriga avtal:

- | | |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| - Renova | Sophantering |
| - Renova/Gaturrehållningen/Tuve mark & trädgård AB | Snöröjning |
| - P-Tjänst Väst | Parkeringsbevakning |
| - Göteborgs El- och Rörjour | Värmepannor |
| - Com Hem | Kabel TV |

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 87 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Betalas av bostadsrättsinnehavaren d v s säljaren.

Styrelsen

Leif Gustafsson	Ledamot	
Bert Ivestig	Ledamot	
Annette Ruuth	Ledamot	(Avflyttat oktober -06)
Maria Styverbjörne	Ledamot	(Invald på extra stämma, oktober-06)
Tony Tömmerås	Ledamot	
Jan Åberg	Ledamot	
Roger Andrée	Suppleant	
Fredrik Larsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Leif Gustafsson, Maria Styverbjörne, Jan Åberg, Roger Andrée samt Fredrik Larsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie revisor har varit Klas Björnsson, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
Revisorssuppleant har varit Annika Götenfelt, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

42

Valberedning

Valberedning har varit Marie Corneliusson, sammankallande samt Christina Honner och Kenneth Balder.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2006.

Extra föreningsstämma hölls den 12 oktober 2006 (Förändring av styrelsens sammansättning).

Under räkenskapsåret utförda underhållsarbeten:

- Fasad målningen slutförd och besiktigad.
- Sotning (rengöring av luftkanaler)
- Statusen på gamla pannor har undersökts av Göteborgs El & Rörjour.
- Tre elpannor har bytts under år 2006.
- Medlemmarna har målat garagen samt delar av föreningslokalen.

Planerade större underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut:

- Asfaltering av parkering/gångar, markering av parkeringsrutor
- Översyn av TV-nätet
- Slutföra målningen av föreningslokalen (diverse förbättringar).
- Översyn av föreningens växtlighet och träd.
- Fortlöpande byten av trasiga elpannor

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 0 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

NYCKELTAL	2006	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	585	585	585	585
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 640	6 850	6 956	7 061
Elkostnad/kvm totalyta	9	7	6	6

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	1 520 413:34
balanserat överskott före reservering	2 007 148:88
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 234 000:00</u>
	3 293 562:22

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så,

att i ny räkning överföres 3 293 562:22

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt finansieringsanalys med noter.

47

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	5 559 084	5 559 084
Övriga rörelseintäkter	7 884	9 914
	5 566 968	5 568 998

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 1

Fastighetskostnader	-108 004	-7 478
Reparationer	-533 876	-1 037 281
Taxebundna kostnader	-212 091	-173 654
Övriga driftskostnader	-81 911	-82 323
Fastighetsskatt	-391 856	-504 740
Övriga förvaltningskostnader	-103 712	-105 244
Personalkostnader	-132 953	-134 633
Avskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
	-2 564 403	-3 045 353

RÖRELSERESULTAT

3 002 565 **2 523 646**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Utdelning värdepapper	56 682	36 955
Ränteintäkter	16 301	6 951
Värdereglering kortfristiga placeringar	222 206	471 679
Räntekostnader	-1 777 341	-1 932 263
	-1 482 152	-1 416 678

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 520 413 **1 106 968**

ÅRETS RESULTAT

1 520 413 **1 106 968**

42

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 2	<u>67 751 087</u>	<u>68 751 087</u>
		67 751 087	68 751 087
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 754 587	68 754 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		150	150
Skattefordringar		93 167	0
Övriga fordringar		34 686	47 500
Förutbetalda kostnader	Not 3	<u>109 846</u>	<u>108 692</u>
		237 849	156 342
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 4		
Kortfristiga placeringar		<u>8 406 260</u>	<u>8 127 372</u>
		8 406 260	8 127 372
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		174 183	265 874
SBC klientmedel i SHB		<u>1 921 049</u>	<u>1 506 755</u>
		2 095 232	1 772 628
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 739 341	10 056 342
SUMMA TILLGÅNGAR		78 493 928	78 810 929

48

BALANSRÄKNING		2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 587 447	6 587 447
Fond för yttre underhåll	Not 6	4 133 173	3 899 173
		10 720 620	10 486 620
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 773 149	900 181
Årets resultat		1 520 413	1 106 968
		3 293 562	2 007 149
SUMMA EGET KAPITAL		14 014 182	12 493 769
AVSÄTTNINGAR	Not 7		
Medlemmarnas reparationsfond		230 550	260 459
		230 550	260 459
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	62 127 538	64 127 538
		62 127 538	64 127 538
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		209 770	77 560
Skatteskulder		0	64 894
Övriga kortfristiga skulder		55 209	58 974
Upplupna kostnader	Not 9	438 545	386 109
Förutbetalda avgifter och hyror		418 133	341 626
		2 121 657	1 929 163
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		78 493 928	78 810 929
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar		76 881 000	76 881 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		70 423 000	70 423 000
Varav i eget förvar		6 458 000	6 458 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

hB

FINANSIERINGSANALYS
1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2006	2005
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	1 520 413	1 106 968
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 520 413	2 106 968
Förändringar kortfristiga fordringar	-81 507	-41 092
lanspråktagande medlemmarnas reparationsfond	-29 908	-32 345
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	<u>192 494</u>	<u>-198 394</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	81 079	-271 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 601 492	1 835 137
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningstillgångar		
Kortfristiga placeringar	<u>-278 888</u>	<u>-508 634</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-278 888	-508 634
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	<u>-2 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	322 604	326 503
Likvida medel vid årets början	1 772 628	1 446 125
Likvida medel vid årets slut	<u>2 095 232</u>	<u>1 772 628</u>
	322 604	326 503

47

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2006	2005
Byggnader	1,3%	1,3%

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Sotning	92 438	642
Gård	15 303	6 627
Förbrukningsmateriel	263	209
	<u>108 004</u>	<u>7 478</u>

Reparationer

VVS	24 119	4 929
Värmeanläggning	229 414	143 916
Ventilation	16 976	5 917
Fasad	205 080	831 495
Balkonger	0	3 604
Utemiljö	30 385	30 563
Konsult	3 188	0
Vattenskada	19 342	0
Övrigt	5 372	16 857
	<u>533 876</u>	<u>1 037 281</u>

Taxebundna kostnader

El	88 552	63 262
Sophämtning	84 350	88 366
Snöröjning	39 189	22 026
	<u>212 091</u>	<u>173 654</u>

48

Not 1 (fortsättning)	2006	2005
Övriga driftskostnader		
Försäkring	81 911	82 323
	81 911	82 323
Fastighetsskatt	391 856	504 740
Övriga förvaltningskostnader		
Juridiska åtgärder	0	2 813
Revisionsarvode, extern revisor	11 250	10 250
Trivselkostnader	2 353	0
Förvaltningsarvode	78 134	75 488
Administration	4 527	4 837
Korttidsinventarier	1 389	4 895
Övriga förvaltningskostnader	0	901
Avgift till organisationer	6 060	6 060
	103 712	105 244
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsen	104 000	105 000
Sociala kostnader	28 953	29 633
	132 953	134 633
Avskrivningar		
Byggnad	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 564 403	3 045 353
Not 2		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 705 744	76 705 744
Utgående anskaffningsvärde	76 705 744	76 705 744
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-7 954 657	-6 954 657
Årets avskrivningar enligt plan	-1 000 000	-1 000 000
Utgående avskrivning enligt plan	-8 954 657	-7 954 657
Planenligt restvärde vid årets slut	67 751 087	68 751 087
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 971 000	33 028 000
Taxeringsvärde mark	28 731 000	17 446 000
	70 702 000	50 474 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	70 702 000	50 474 000
	70 702 000	50 474 000

45

Not 3	2006	2005
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Elkostnader	0	4 909
Kabel TV	22 965	21 872
Fastighetsförsäkring	86 881	81 911
	<u>109 846</u>	<u>108 692</u>

Not 4

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Aktiefonder	Verkligt värde	Bokfört värde	Bokfört värde
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Globalfonden, Länsförsäkringar	414 448	633 039	628 263
Europafonden, Länsförsäkringar	797 493	1 070 173	1 055 602
Mega Sverige, Länsförsäkringar	1 270 519	1 194 319	1 156 984
	<u>2 482 460</u>	<u>2 897 531</u>	<u>2 840 849</u>
Värdereglering		-491 271	-713 477
		<u>2 127 372</u>	<u>1 618 738</u>
Andra kortfristiga placeringar			
Penningmarknadsfond, Nordea	6 719 745	6 000 000	6 000 000
	<u>6 719 745</u>	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
Summa kortfristiga placeringar	9 202 205	8 406 260	8 127 372

Not 5

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 587 447	0	0	6 587 447
Fond för yttre underhåll (Se not 6)	4 133 173	234 000	0	3 899 173
Summa bundet eget kapital	10 720 620	234 000	0	10 486 620
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 773 149	-234 000	1 106 968	900 181
Årets resultat	1 520 413	1 520 413	-1 106 968	1 106 968
Summa fritt eget kapital	3 293 562	1 286 413	0	2 007 149
Summa eget kapital	14 014 182	1 520 413	0	12 493 769

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	3 899 173	3 665 173
Reservering enligt stadgar	234 000	234 000
Vid årets slut	4 133 173	3 899 173

hB

Not 7	2006	2005
AVSÄTTNINGAR		
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	260 459	292 803
lansspråktagande	-29 908	-32 345
Vid årets slut	230 550	260 459

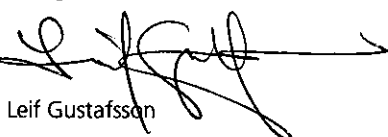
Not 8

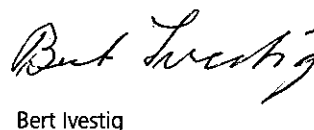
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Nordea	3,242%	29 127 538	31 127 538	2007-01-14
Nordea	3,138%	17 000 000	17 000 000	2007-04-16
Nordea	3,300%	17 000 000	17 000 000	2007-02-24
Summa skulder till kreditinstitut		63 127 538	65 127 538	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
Summa långfristiga skulder		62 127 538	64 127 538	

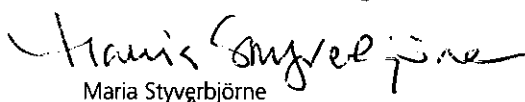
Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER	2006	2005
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Sociala avgifter	3 639	3 639
Bankavgifter	794	770
Revisionsarvode	10 000	10 000
Reparation värmepannor	16 112	0
Räntekostnader	393 000	356 700
	438 545	386 109

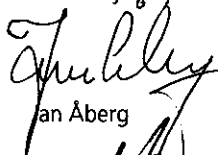
Hisings Backa den / 2007


Leif Gustafsson

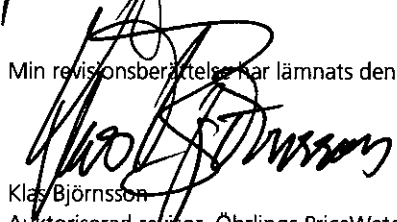

Bert Ivestig


Maria Styverbjörne


Tony Tömmerås


Jan Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2007


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Org nr 716444-1722

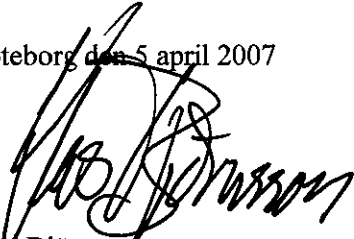
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2006. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 5 april 2007



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor