

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen BÅTSMANNEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

### 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.

Byggnadernas värms upp med vattenburen el (frånluftsvärmepumpar).

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988-1989 och består av 24 enplans trähus samt 63 tvåplans trähus. Fastighetens olika delar har värdeår mellan 1988 och 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 507 kvadratmeter lägenhetsyta.

## Lägenheter

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

3 rok	4 rok	5 rok
24	34	29

## Byggnadernas 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
Tuve mark & trädgård AB	Snöröjning
P-Tjänst Väst	Parkeringsbevakning
Göteborgs El- och Rörjour	Värmepannor
Com Hem	Kabel TV

Föreningen har Bredbandsuppkoppling via Comhem.

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 87 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

## Styrelsen

Leif Gustafsson	Ledamot
Bert Ivestig	Ledamot
Maria Styverbjörne	Ledamot
Tony Tömmerås	Ledamot
Jan Åberg	Ledamot
Fredrik Liljegren	Suppleant
Hans Sundbom	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Bert Ivestig, Maria Styverbjörne, Tony Tömmerås, Fredrik Liljegren, samt Hans Sundbom.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

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

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2007.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- Kabel TV-nätet har uppgraderats och bredband installerats i lägenheterna med Com Hem som leverantör.
- Sex frånluftsvärmepumpar har bytts under året.
- Asfaltering av parkeringsytor samt uppmålning av parkeringsrutor har gjorts.

### Planerade större underhållsarbeten efter räkenskapsårets slut:

- Frånluftsvärmepumpar byts ut kontinuerligt vid behov.
- Byte av fönsterlistor samt tillsyn av fönster kommer att ske under året.
- Tillsyn av garageportar.

### Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 3 710 645 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Styrelsen har beslutat sänka årsavgiften med 5 procent från och med 1 april 2008.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	585	585	585	585
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 009	6 640	6 850	6 956
Elkostnad/kvm totalyta	9	9	7	6

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	1 420 863:52
balanserat överskott före reservering	3 293 562:22
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 234 000:00</u>
	4 480 425:74

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så,

att i ny räkning överföres 4 480 425:74

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

475

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2007**

**2006**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter		5 559 084	5 559 084
Övriga rörelseintäkter	Not 1	242 304	7 884
		<u>5 801 388</u>	<u>5 566 968</u>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader		-45 658	-108 004
Reparationer		-469 611	-533 876
Taxebundna kostnader		-318 702	-212 091
Övriga driftskostnader		-183 501	-81 911
Fastighetsskatt		-391 856	-391 856
Övriga förvaltningskostnader		-110 071	-103 712
Personalkostnader		-136 272	-132 953
Avskrivningar		-1 000 000	-1 000 000
		<u>-2 655 670</u>	<u>-2 564 403</u>

**RÖRELSERESULTAT**

**3 145 718**

**3 002 565**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Utdelning/Försäljning värdepapper		597 180	56 682
Ränteintäkter		17 253	16 301
Värdereglering, kortfristiga placeringar		17 471	222 206
Räntekostnader		-2 356 757	-1 777 341
		<u>-1 724 854</u>	<u>-1 482 152</u>

**ÅRETS RESULTAT**

**1 420 864**

**1 520 413**

48

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	66 751 087	67 751 087
	<u>66 751 087</u>	<u>67 751 087</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>66 754 587</b>	<b>67 754 587</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	100	150
Skattefordringar	117 081	93 167
Övriga fordringar	12 001	34 686
Förutbetalda kostnader Not 4	111 757	109 846
	<u>240 939</u>	<u>237 849</u>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 5		
Kortfristiga placeringar	5 020 910	8 406 260
	<u>5 020 910</u>	<u>8 406 260</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	9 057	174 183
SBC klientmedel i SHB	1 980 532	1 921 049
	<u>1 989 589</u>	<u>2 095 232</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 251 438</b>	<b>10 739 341</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>74 006 025</b>	<b>78 493 928</b>

*KB*

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		6 587 447	6 587 447
Fond för yttre underhåll	Not 7	4 367 173	4 133 173
		<b>10 954 620</b>	<b>10 720 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		3 059 562	1 773 149
Årets resultat		1 420 864	1 520 413
		<b>4 480 426</b>	<b>3 293 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 435 046</b>	<b>14 014 182</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	Not 8		
Medlemmarnas reparationsfond		213 657	230 550
		<b>213 657</b>	<b>230 550</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	56 127 538	62 127 538
		<b>56 127 538</b>	<b>62 127 538</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del, skulder kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		192 879	209 770
Övriga kortfristiga skulder		66 222	55 209
Upplupna kostnader	Not 10	672 023	438 545
Förutbetalda avgifter och hyror		298 661	418 133
		<b>2 229 785</b>	<b>2 121 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>74 006 025</b>	<b>78 493 928</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		76 881 000	76 881 000
Varav säkerheter för skulder till kreditinstitut		70 423 000	70 423 000
Varav i eget förvar		6 458 000	6 458 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b> <i>hB</i>

## 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).

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.

	2007	2006
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,3%	1,3%

### Not 1

#### ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Kabel TV	85 140 *	0
Vattenintäkter	131 292 *	0
Överlåtelse/pantsättning	7 194	7 534
Försäkringsersättning	14 965	0
Övrigt	3 713	350
	<b>242 304</b>	<b>7 884</b>

\* =Har tidigare år netto redovisats mot kostnader och avräknats medlemmarna (se även not 2).

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Snöröjning	20 875	0
Sotning	0	92 438
Gård	24 674	15 303
Förbrukningsmateriel	109	263
	<b>45 658</b>	<b>108 004</b>

43

	2007	2006
<b>Not 2 (Fortsättning)</b>		
<b>Reparationer</b>		
Lås	3 530	0
VVS	6 000	24 119
Värmeanläggning	324 196	229 414
Ventilation	0	16 976
Elinstallationer	4 968	0
Fasad	0	205 080
Fönster	16 788	0
Utemiljö	38 000	30 385
Garage/parkering	58 500	0
Konsult	0	3 188
Vattenskada	11 488	19 342
Övrigt	6 141	5 372
	<b>469 611</b>	<b>533 876</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	85 439	88 552
Vatten	126 830	0
Avräknat fordran medlemmar (se not 1) (vatten)	19 296	0
Sophämtning	87 137	84 350
Snöröjning	0	39 189
	<b>318 702</b>	<b>212 091</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	80 992	81 911
Kabel-TV/Satellit-TV	88 973	0
Avräknat fordran medlemmar (se not 1) (kabel TV)	13 536	0
	<b>183 501</b>	<b>81 911</b>
<b>Fastighetsskatt</b>		
	<b>391 856</b>	<b>391 856</b>
<b>Övriga förvaltningskostnader</b>		
Revisionsarvode, extern revisor	11 275	11 250
Trivselkostnader	702	2 353
Förvaltningsarvode	81 451	78 134
Administration	3 955	4 527
Korttidsinventarier	6 128	1 389
Övriga förvaltningskostnader	500	0
Medlemsavgift SBC ek för	6 060	6 060
	<b>110 071</b>	<b>103 712</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelsen	105 000	104 000
Sociala kostnader	31 272	28 953
	<b>136 272</b>	<b>132 953</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	1 000 000	1 000 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 655 670</b>	<b>2 564 403</b>

47



	2007	2006	
<b>Not 3</b>			
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	76 705 744	76 705 744	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 705 744</b>	<b>76 705 744</b>	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
<b>byggnader</b>			
Vid årets början	-8 954 657	-7 954 657	
Årets avskrivningar enligt plan	-1 000 000	-1 000 000	
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 954 657</b>	<b>-8 954 657</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>66 751 087</b>	<b>67 751 087</b>	
<b>Taxeringsvärde</b>			
Taxeringsvärde byggnad	41 971 000	41 971 000	
Taxeringsvärde mark	28 731 000	28 731 000	
	<b>70 702 000</b>	<b>70 702 000</b>	
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>			
Bostäder	70 702 000	70 702 000	
	<b>70 702 000</b>	<b>70 702 000</b>	
<b>Not 4</b>			
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>			
Försäkringsersättning	4 549	0	
Kabel TV	21 214	22 965	
Fastighetsförsäkring	85 994	86 881	
	<b>111 757</b>	<b>109 846</b>	
<b>Not 5</b>			
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
<b>Aktiefonder</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
	<b>2007-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Globalfond, Länsförsäkringar	640 596	439 027	633 039
Europafond, Länsförsäkringar	1 088 366	824 358	1 070 173
Mega Sverige, Länsförsäkringar	1 238 711	1 230 488	1 194 319
	<b>2 967 673</b>	<b>2 493 873</b>	<b>2 897 531</b>
Värdereglering	-473 800		-491 271
	<b>2 493 873</b>		<b>2 406 260</b>
<b>Andra kortfristiga placeringar</b>			
Penningmarknadsfond, Nordea	2 527 037	2 920 409	6 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>5 020 910</b>	<b>5 414 282</b>	<b>8 406 260</b>

4D

<b>Not 6</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid</b>	<b>Förändring</b>	<b>Disposition</b>	<b>Belopp vid</b>
	<b>årets utgång</b>	<b>under året</b>	<b>enl stämmans</b>	<b>årets ingång</b>
			<b>beslut</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 587 447	0	0	6 587 447
Fond för yttre underhåll (se not 7)	4 367 173	234 000	0	4 133 173
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 954 620</b>	<b>234 000</b>	<b>0</b>	<b>10 720 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	3 059 562	-234 000	1 520 413	1 773 149
Årets resultat	1 420 864	1 420 864	-1 520 413	1 520 413
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 480 426</b>	<b>1 420 864</b>	<b>0</b>	<b>3 293 562</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 435 046</b>	<b>1 420 864</b>	<b>0</b>	<b>14 014 182</b>

2007 2006

<b>Not 7</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>4 133 173</b>	<b>3 899 173</b>
Reservering enligt stadgar	234 000	234 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 367 173</b>	<b>4 133 173</b>

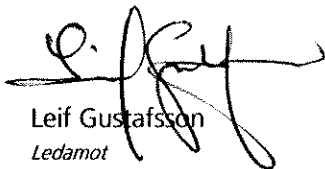
<b>Not 8</b>		
<b>AVSÄTTNINGAR</b>		
<b>Medlemmarnas reparationsfond</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>230 550</b>	<b>260 459</b>
lanspråktagande	-16 894	-29 908
<b>Vid årets slut</b>	<b>213 657</b>	<b>230 550</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea	4,256 %	23 127 538	29 127 538	Rörligt
Nordea	4,256 %	17 000 000	17 000 000	Rörligt
Nordea	4,256 %	17 000 000	17 000 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>57 127 538</b>	<b>63 127 538</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 127 538</b>	<b>62 127 538</b>	

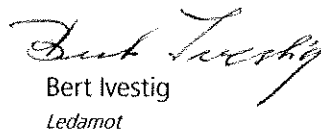
4B

	2007	2006
<b>Not 10</b>		
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Elkostnader	10 830	0
Vattenkostnader	7 498	0
Sophämtning	18 884	0
Revisionsarvode	10 400	10 000
Bankavgift	743	794
Reparation värmepannor	35 649	16 112
Styrelsearvode	0	15 000
Sociala avgifter	0	3 639
Reservering, asfaltering 2007	56 000	0
Räntekostnader	532 019	393 000
	<b>672 023</b>	<b>438 545</b>

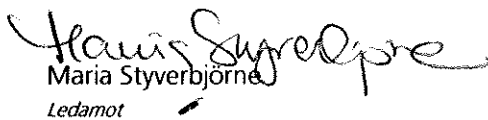
Hisings Backa den 19 / 4 2008



Leif Gustafsson  
Ledamot



Bert Ivestig  
Ledamot



Maria Styverbjörne  
Ledamot

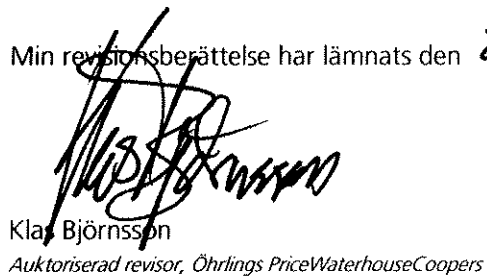


Tony Tömmerås  
Ledamot



Jan Åberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2008



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Org nr 716444-1722

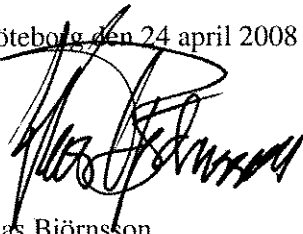
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 24 april 2008



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor