

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

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	1987	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnaderna 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.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9507 kvadratmeter lägenhetsyta.

Lägenheter

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

3 rok	4 rok	5 rok
24	34	29

I fastigheten finns även en föreningslokal.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Pannbyten	2004 - 2008	(Löpande vid behov)
Sotning	2006 - 2007	(Rengöring av luft kanaler)
Byte av inluftsfiler (ventilation)	2006 - 2007	(Utdelat till medlemmarna)
Anodbyte	2006 - 2007	(Genomgång av samtliga pannor)
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 / Trädfällning
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 8 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Följer gällande lagstiftning och praxis, med en relativt generös hållning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: säljare.

Styrelsen

Tony Tömmerås	Ordförande
Leif Gustafsson	Sekreterare
Johan Eklund	Kassör
Jan Åberg	Ledamot
Bert Ivestig	Ledamot
Fredrik Liljegren	Suppleant
Hans Sundbom	Suppleant

Mandatperioden löper ut för följande personer:

Leif Gustafsson
Johan Eklund
Jan Åberg
Fredrik Liljegren
Hans Sundbom

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Klas Björnsson	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	Ordinarie Extern
Åsa Önfelt	Öhrlings PriceWaterhouseCoopers	Suppleant Extern

Valberedning

Marie Corneliussen (sammankallande)
Christina Honner
Jessica Sandberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2008.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

- 14 st Pannor har bytts ut under 2008.
- Vägboom har monterats enligt stämmans beslut.
- Översikt av träd har gjorts i området.
- Information kring fönstermålning till medlemmarna har gjorts.
- Energideklaration har utförts av bolaget Drommen AB.
- Komplettering av belysning i del av området.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets:

- Byte av fönsterlister.
- Kontinuerligt utbyte av frånluftsvärmepumpar.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 000 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen inkomstbeskattas med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott. Föreningens inkomstskatt var 2008 0 kr beroende på tidigare års ackumulerade underskott.

Avgifterna sänktes med 5 procent fr. o. m. 1 april 2008.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	563	585	585	585
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 904	6 009	6 640	6 850
Elkostnad/kvm totalyta	9	9	9	7

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	- 997 843:94
balanserat överskott före reservering	4 480 425:74
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 234 000:00</u>
	3 248 581:80

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så,

att i ny räkning överföres 3 248 581:80

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

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		5 350 779	5 559 084
Övriga rörelseintäkter	Not 1	229 084	242 304
		5 579 863	5 801 388
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-24 635	-45 658
Reparationer		-740 225	-469 611
Taxebundna kostnader		-322 723	-318 702
Övriga driftskostnader		-164 279	-183 501
Fastighetsskatt		-511 290	-391 856
Övriga förvaltningskostnader		-122 318	-110 071
Personalkostnader		-134 178	-136 272
Avskrivningar		-1 000 000	-1 000 000
		-3 019 647	-2 655 670
RÖRELSERESULTAT		2 560 216	3 145 718
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning/försäljning värdepapper		75 554	597 180
Ränteintäkter		14 985	17 253
Värdereglering, kortfristiga placeringar		-931 944	17 471
Räntekostnader		-2 716 655	-2 356 757
		-3 558 060	-1 724 854
ÅRETS RESULTAT		-997 844	1 420 864

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	65 751 087	66 751 087
	65 751 087	66 751 087
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	65 754 587	66 754 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	100	100
Skattefordringar	0	117 081
Övriga fordringar	6 451	12 001
Förutbetalda kostnader Not 4	119 609	111 757
	126 160	240 939
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 5		
Kortfristiga placeringar	4 164 520	5 020 910
	4 164 520	5 020 910
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	32 822	9 057
SBC klientmedel i SHB	1 884 963	1 980 532
	1 917 785	1 989 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 208 466	7 251 438
SUMMA TILLGÅNGAR	71 963 052	74 006 025

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 587 447	6 587 447
Fond för yttre underhåll	Not 7	4 601 173	4 367 173
		11 188 620	10 954 620
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 246 426	3 059 562
Årets resultat		-997 844	1 420 864
		3 248 582	4 480 426
SUMMA EGET KAPITAL		14 437 202	15 435 046
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	162 350	213 657
		162 350	213 657
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	55 127 538	56 127 538
		55 127 538	56 127 538
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		143 086	192 879
Skatteskulder		2 353	0
Övriga kortfristiga skulder		85 128	66 222
Upplupna kostnader	Not 10	605 922	672 023
Förutbetalda avgifter och hyror		399 473	298 661
		2 235 962	2 229 785
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		71 963 052	74 006 025
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		76 881 000	76 881 000
Varav i eget förvar		6 458 000	6 458 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,3%	1,3%
Not 1		
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Kabel TV	86 148	85 140
Vattenintäkter	131 124	131 292
Övriga intäkter	11 812	25 872
	229 084	242 304
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	12 500	20 875
Bevakning	7 830	0
Gård	4 125	24 674
Förbrukningsmateriel	180	109
	24 635	45 658
Reparationer		
Lås	0	3 530
VVS	9 107	6 000
Värmeanläggning/undercentral	623 725	324 196
Ventilation	2 102	0
Elinstallationer	12 731	4 968
Centralantenn	6 031	0
Fasad	20 266	0
Fönster	0	16 788
Utemiljö	27 788	38 000
Garage/parkering	23 457	58 500
Vattenskada	2 562	11 488
Övrigt	12 456	6 141
	740 225	469 611

	2008	2007
Not 2 (fortsättning)		
Taxebundna kostnader		
El	89 755	85 439
Avräkning fordran medlemmar (vatten 2007)	0	19 296
Vatten	135 349	126 830
Sophämtning/renhållning	83 003	87 137
Grovsopor	14 616	0
	322 723	318 702
Övriga driftskostnader		
Försäkring	77 956	80 992
Kabel-TV	86 323	88 973
Avräkning fordran medlemmar (Kabel TV 2007)	0	13 536
	164 279	183 501
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	511 290	391 856
Övriga förvaltningskostnader		
Revisionsarvode, extern revisor	9 125	11 275
Trivselkostnader	2 813	702
Förvaltningsarvode	82 545	81 451
Administration	4 189	3 955
Korttidsinventarier	17 586	6 128
Övriga förvaltningskostnader	0	500
Medlemsavgift SBC ek för	6 060	6 060
	122 318	110 071
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsen	105 000	105 000
Sociala kostnader	29 178	31 272
	134 178	136 272
Avskrivningar		
Byggnad	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 019 647	2 655 670
Not 3		
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	-9 954 657	-8 954 657
Årets avskrivningar enligt plan	-1 000 000	-1 000 000
Utgående avskrivning enligt plan	-10 954 657	-9 954 657
Planenligt restvärde vid årets slut	65 751 087	66 751 087

	2008	2007		
Not 3 (fortsättning)				
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	41 971 000	41 971 000		
Taxeringsvärde mark	28 731 000	28 731 000		
	70 702 000	70 702 000		
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande				
Bostäder	70 702 000	70 702 000		
	70 702 000	70 702 000		
Not 4				
FÖRUTBETALDA KOSTNADER				
Försäkringsersättning	0	4 549		
Kabel TV	22 854	21 214		
Fastighetsförsäkring	90 882	85 994		
Bevakning	5 873	0		
	119 609	111 757		
Not 5				
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Globalfond, Länsförsäkringar	648 559	308 103	640 596	640 596
Europafond, Länsförsäkringar	1 108 724	526 240	1 088 366	1 088 366
Mega Sverige, Länsförsäkringar	0	0	1 238 711	1 238 711
Sverigefond, Länsförsäkringar	1 285 944	803 140	0	0
	3 043 227	1 637 483	2 967 673	2 967 673
Värdereglering	-1 405 744	0	-473 800	-473 800
	1 637 483	1 637 483	2 493 873	2 493 873
Penningmarknadsfond, Nordea	2 527 037	3 064 469	2 527 037	2 527 037
	4 164 520	4 701 952	5 020 910	5 020 910
Not 6				
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 enligt not 7	4 601 173	234 000	0	4 367 173
Summa bundet eget kapital	11 188 620	234 000	0	10 954 620
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 246 426	-234 000	1 420 864	3 059 562
Årets resultat	-997 844	-997 844	-1 420 864	1 420 864
Summa fritt eget kapital	3 248 582	-1 231 844	0	4 480 426
Summa eget kapital	14 437 202	-997 844	0	15 435 046
Not 7				
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL				
Vid årets början	4 367 173	4 133 173		
Reservering enligt stadgar	234 000	234 000		
Vid årets slut	4 601 173	4 367 173		

	2008	2007
Not 8		
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	213 657	230 550
lanspråktagande	-51 306	-16 894
Vid årets slut	162 350	213 657

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31	ändringsdag
Nordea	3,225 %	22 127 538	23 127 538	Rörligt
Nordea	3,225 %	17 000 000	17 000 000	Rörligt
Nordea	3,225 %	17 000 000	17 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		56 127 538	57 127 538	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
Summa långfristiga skulder		55 127 538	56 127 538	

Not 10	2008-12-31	2007-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Elkostnader	15 400	10 830
Vattenkostnader	7 959	7 498
Sophämtning	20 000	18 884
Revisionsarvode	10 400	10 400
Räntekostnader	540 000	532 019
Bankavgift	725	743
Reparationer	11 438	35 649
Reservering, asfaltering 2007	0	56 000
	605 922	672 023

Hisings Backa den / 2009

Tony Tömmerås
Ordförande

Leif Gustafsson
Sekreterare

Johan Eklund
Kassör

Bert Ivestig
Ledamot

Jan Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2009

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor, Öhrlings PriceWaterhouseCoopers