

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen el, från luftvärmepumpar.

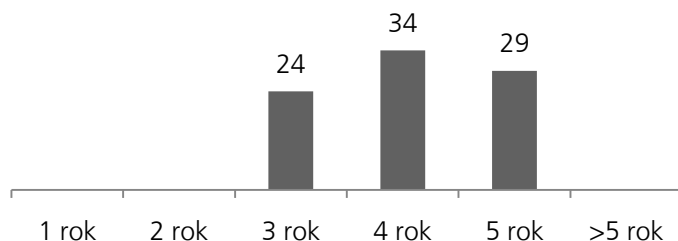
Fastigheten bebyggdes 1988 - 1989 och består av 24 enplans trähus samt 63 tvåplans trähus.
Fastighetens olika delar har värdeår mellan 1988 och 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9507 kvadratmeter, varav 9507 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



I fastigheten finns även en föreningslokal.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Anodbyte	2006 - 2007	(Genomgång av samtliga pannor)
Sotning	2006 - 2007	(Rengöring av luft kanaler)
Byte av inluftsfiler (ventilation)	2006 - 2007	(Utdelat till medlemmarna)
Pannbyten	2004 - 2009	(Löpande vid behov)
Fasadmålning	2004 - 2006	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Bredbandsuppkoppling
Teknisk förvaltning	I huvudsak föreningens styrelse
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Comhem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 87 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtit under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tony Tömmerås	Ordförande
Leif Gustafsson	Sekreterare
Bert Ivestig	Ledamot
Jan Åberg	Ledamot
Johan Eklund	Kassör

Fredrik Liljegren	Suppleant
Marie Hermansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tony Tömmerås, Bert Ivestig, Fredrik Liljegren och Marie Hermansson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Marie Corneliussen	Sammanställande
Christina Honner	
Jessica Sandberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

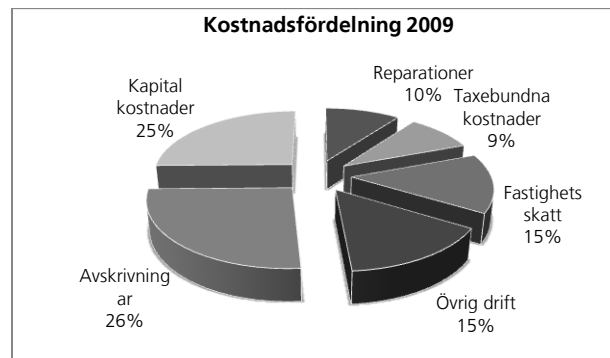
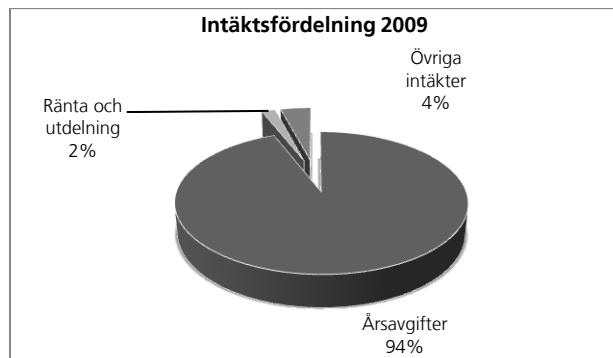
- Föreningen firade sommaren 2009 sitt 20-års jubileum. - 5 st antal pannor byttes under 2009. - Ytterligare en vägboom har monterats enligt stämmans beslut. - Föreningen har tagit ned ett antal stora träd på föreningens mark.
- Låssystem har bytts under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Föreningen planerar att ta ned ytterligare ett antal träd under 2010. - Kontinuerligt byte av frånluftsvärmepumpar.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	556 kr
Ränta och utdelning	11 kr
Övriga intäkter	24 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	41 kr
Taxebundna kostnader	37 kr
Fastighetsskatt	58 kr
Övrig drift	61 kr
Avskrivningar	105 kr
Kapitalkostnader	102 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9507 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	556	563	585	585
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 641	5 904	6 009	6 640
Elkostnad/kvm totalyta	10	9	9	9
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	14	13	-

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 362 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 242 420
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	3 248 582
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 000
summa fritt eget kapital	5 257 002

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **5 257 002**

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

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 281 344	5 350 779
Övriga rörelseintäkter		230 912	229 084
		5 512 256	5 579 863
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-154 369	-24 635
Reparationer		-392 879	-740 225
Taxebundna kostnader		-348 103	-322 723
Övriga driftskostnader		-182 298	-164 279
Fastighetsskatt		-553 494	-511 290
Övriga förvaltningskostnader		-109 650	-122 318
Personalkostnader		-133 278	-134 178
Avskrivningar		-1 000 000	-1 000 000
		-2 874 071	-3 019 647
RÖRELSERESULTAT		2 638 185	2 560 216
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning/försäljning värdepapper		100 744	75 554
Ränteintäkter		3 707	14 985
Värdereglering, kortfristiga placeringar		470 464	-931 944
Räntekostnader		-970 680	-2 716 655
		-395 765	-3 558 060
ÅRETS RESULTAT		2 242 420	-997 844

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	64 751 087	65 751 087
	64 751 087	65 751 087
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	64 754 587	65 754 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	50	100
Övriga fordringar	12 202	6 451
Förutbetalda kostnader Not 4	121 426	119 609
	133 678	126 160
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 5		
Kortfristiga placeringar	4 735 728	4 164 520
	4 735 728	4 164 520
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	37 989	32 822
SBC klientmedel i SHB	1 650 288	1 884 963
	1 688 277	1 917 785
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 557 683	6 208 466
SUMMA TILLGÅNGAR	71 312 270	71 963 052

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
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	4 835 173	4 601 173
		11 422 620	11 188 620
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		3 014 582	4 246 426
Årets resultat		2 242 420	-997 844
		5 257 002	3 248 582
SUMMA EGET KAPITAL		16 679 622	14 437 202
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	144 329	162 350
		144 329	162 350
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	52 627 538	55 127 538
		52 627 538	55 127 538
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		120 513	143 086
Skatteskulder		44 557	2 353
Övriga kortfristiga skulder		68 928	85 128
Upplupna kostnader	Not 10	190 108	605 922
Förutbetalda avgifter och hyror		436 675	399 473
		1 860 781	2 235 962
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		71 312 270	71 963 052
BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	76 881 000	76 881 000
Varav i eget förvar		6 458 000	6 458 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,3 %	1,3 %

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 281 344	5 350 779
	5 281 344	5 350 779

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	36 188	12 500
Myndighetstillsyn	87 500	0
Bevakning	23 492	7 830
Gård	0	4 125
Förbrukningsmateriel	2 257	180
Fordon	4 932	0
	154 369	24 635

Not 2 forts.	2009	2008
Reparationer		
Fastighet förbättringar	30 810	0
Sophantering/återvinning	2 703	0
Entré/trapphus	5 719	0
Lås	24 046	0
VVS	15 006	9 107
Värmeanläggning/undercentral	248 625	623 725
Ventilation	3 181	2 102
Elinstallationer	3 249	12 731
Centralantenn	0	6 031
Fasad	0	20 266
Mark/gård/utemiljö	28 485	0
Utemiljö	0	27 788
Garage/parkering	31 055	23 457
Vattenskada	0	2 562
Övrigt	0	12 456
	392 879	740 225
Taxebundna kostnader		
El	90 785	89 755
Vatten	141 526	135 349
Sophämtning/renhållning	101 884	83 003
Grovsopor	13 908	14 616
	348 103	322 723
Övriga driftskostnader		
Försäkring	90 882	77 956
Kabel-TV	91 416	86 323
	182 298	164 279
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	553 494	511 290
Övriga förvaltningskostnader		
Revisionsarvode extern revisor	15 725	9 125
Fritids och Trivselkostnader	500	0
Trivselkostnader (inne)	0	2 813
Förvaltningsarvode	83 600	82 545
Förvaltningsarvodena övriga	1 568	0
Administration	2 197	4 189
Korttidsinventarier	0	17 586
Medlemsavgift SBC ek för	6 060	6 060
	109 650	122 318
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsen	105 000	105 000
Sociala kostnader	28 278	29 178
	133 278	134 178
Avskrivningar		
Byggnad	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 874 071	3 019 647

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 705 744	76 705 744
Utgående anskaffningsvärde	76 705 744	76 705 744

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-10 954 657	-9 954 657
Årets avskrivningar enligt plan	-1 000 000	-1 000 000
Utgående avskrivning enligt plan	-11 954 657	-10 954 657

Planenligt restvärde vid årets slut	64 751 087	65 751 087
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 588 000	41 971 000
Taxeringsvärde mark	44 832 000	28 731 000
	89 420 000	70 702 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	89 420 000	70 702 000
	89 420 000	70 702 000

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	22 854	22 854
Fastighetsförsäkring	92 493	90 882
Bevakning	6 079	5 873
	121 426	119 609

Not 5	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Globalfond, Länsförsäkringar	657 937	377 370	648 559
Europafond, Länsförsäkringar	1 135 564	639 287	1 108 724
Sverigefond, Länsförsäkringar	1 350 470	1 192 034	1 285 944
	3 143 971	2 208 691	3 043 227
Värdereglering	-935 280	-935 280	-1 405 744
	2 208 691	1 273 411	1 637 483
Penningmarknadsfond, Nordea	2 527 037	3 136 489	2 527 037
	4 735 728	4 409 900	4 164 520

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat 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 nedan	4 835 173	234 000	0	4 601 173
Summa bundet eget kapital	11 422 620	234 000	0	11 188 620
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	3 014 582	-234 000	-997 844	4 246 426
Årets resultat	2 242 420	2 242 420	997 844	-997 844
Summa fritt eget kapital	5 257 002	2 008 420	0	3 248 582
Summa eget kapital	16 679 622	2 242 420	0	14 437 202

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

2009

2008

4 601 173

4 367 173

234 000

234 000

4 835 173

4 601 173

Not 8

Medlemmarnas reparationsfond

Vid årets början

lanspråktagande

Vid årets slut

2009-12-31

2008-12-31

162 350

213 657

-18 021

-51 306

144 329

162 350

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Nordea

Nordea

Nordea

Summa skulder till kreditinstitut

**Räntesats
2009-12-31**

**Belopp
2009-12-31**

**Belopp
2008-12-31**

**Villkors-
ändringsdag**

1,049 %

19 627 538

22 127 538

Rörligt

1,049 %

17 000 000

17 000 000

Rörligt

1,049 %

17 000 000

17 000 000

Rörligt

53 627 538

56 127 538

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-1 000 000

-1 000 000

52 627 538

55 127 538

Hisings Backa den 24, 3 2010



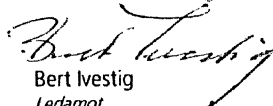
Tony Tömmerås
Ordförande



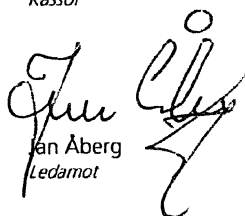
Leif Gustafsson
Sekreterare



Johan Eklund
Kassör

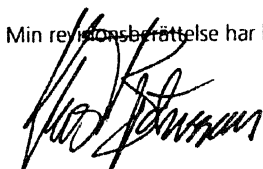


Bert Ivestig
Ledamot



Jan Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 14 2010



Klas Björnsson
Extern revisör

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Org nr 716444-1722

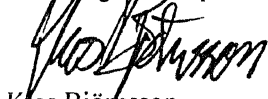
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är 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 den 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 ersättningskyldig 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 6 april 2010



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor