

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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.

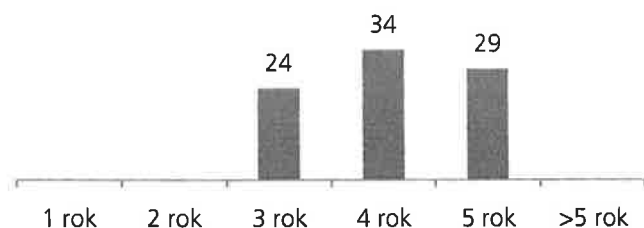
Fastigheten bebyggdes 1988-1989 och består av 24 enplans trähus samt 63 tvåplans trähus. Fastighetens värdeår är 1988.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även en föreningslokal.

48

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	
Pannbyten	2004 - 2010	(Kontinuerligt)
Fasadmålning	2004 - 2006	

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 87 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits 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
Johan Eklund	Kassör
Bert Ivestig	Ledamot
Vakant	

Marie Hermansson	Suppleant
Fredrik Aroseus	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Aroseus, Johan Eklund, Leif Gustafsson och Marie Hermansson

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Jessica Sandberg	Sammanställande
Kristina Karlsson	
Paul Tranefjord	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-21.

Extra föreningsstämma hölls 2010-08-16. Extra stämma med anledning av tillsättning suppleant.

47

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

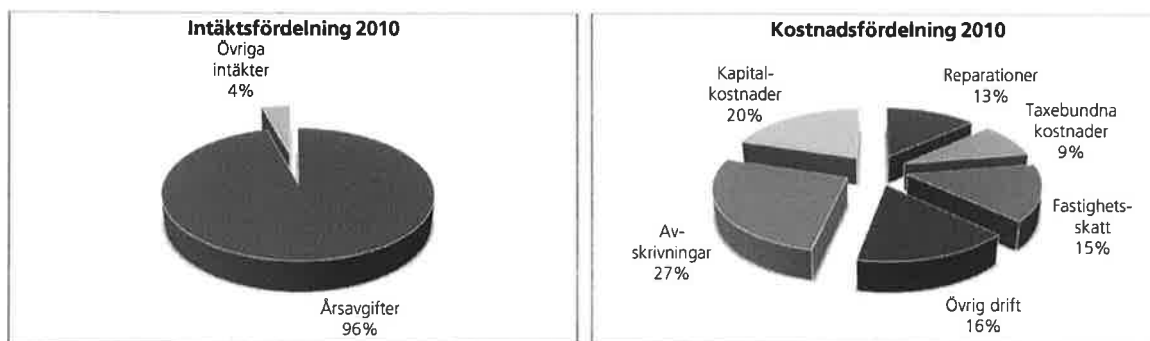
- Föreningen har bytt 9 st värmepannor under verksamhetsåret 2010.
- Uppröjning av skyddande träd och buskar vid utfart med anledning av anmodan från kommunen.
- Byte av snöröjningsentreprenör Göteborgs Gatukontor/Parkförvaltningen.
- Byte av trasiga lekredskap på lekplatser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Kontinuerligt byte av frånluftsvärmepumpar.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	556 kr
Övriga intäkter	24 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	52 kr
Taxebundna kostnader	36 kr
Fastighets-skatt	58 kr
Övrig drift	64 kr
Avskrivningar	105 kr
Kapitalkostnader	80 kr

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 9507 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	556	556	563	585
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 325	5 641	5 904	6 009
Elkostnad/kvm totalyta	10	10	9	9
Värmekostnad/kvm totalyta	0	0	0	2
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15	14	13

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

43

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

2 058 605

balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond

5 257 002

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-268 260

summa balanserat resultat/ansamlad förlust

7 047 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

7 047 347

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

45

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 281 344	5 281 344
Övriga rörelseintäkter		231 445	230 912
		<u>5 512 789</u>	<u>5 512 256</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-170 905	-154 369
Reparationer		-494 579	-392 879
Taxebundna kostnader		-345 824	-348 103
Övriga driftskostnader		-185 974	-182 298
Fastighetsskatt		-555 669	-553 494
Övriga förvaltningskostnader		-114 089	-109 650
Personalkostnader		-138 249	-133 278
Avskrivningar		-1 000 000	-1 000 000
		<u>-3 005 288</u>	<u>-2 874 071</u>
RÖRELSERESULTAT		2 507 501	2 638 185
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning/försäljning värdepapper		65 822	100 744
Ränteintäkter		2 112	3 707
Värdereglering, kortfristiga placeringar		241 226	470 464
Räntekostnader		-758 055	-970 680
		<u>-448 895</u>	<u>-395 765</u>
ÅRETS RESULTAT		2 058 605	2 242 420

45

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	63 751 087	64 751 087
	<u>63 751 087</u>	<u>64 751 087</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 754 587	64 754 587
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	50
Övriga fordringar	6 506	12 202
Förutbetalda kostnader Not 4	125 214	121 426
	<u>131 720</u>	<u>133 678</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 5		
Kortfristiga placeringar	5 042 776	4 735 728
	<u>5 042 776</u>	<u>4 735 728</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	56 293	37 989
SBC klientmedel i SHB	1 361 057	1 650 288
	<u>1 417 350</u>	<u>1 688 277</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 591 846	6 557 683
SUMMA TILLGÅNGAR	70 346 433	71 312 270

43

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	5 103 433	4 835 173
		<u>11 690 880</u>	<u>11 422 620</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 988 742	3 014 582
Årets resultat		2 058 605	2 242 420
		<u>7 047 347</u>	<u>5 257 002</u>
SUMMA EGET KAPITAL		18 738 227	16 679 622
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	105 086	144 329
		<u>105 086</u>	<u>144 329</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	49 627 538	52 627 538
		<u>49 627 538</u>	<u>52 627 538</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		35 157	120 513
Skatteskulder		46 732	44 557
Övriga kortfristiga skulder		65 739	68 928
Upplupna kostnader	Not 10	316 158	190 108
Förutbetalda avgifter och hyror		411 796	436 675
		<u>1 875 582</u>	<u>1 860 781</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		70 346 433	71 312 270
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	76 881 000	76 881 000
Varav i eget förvar		6 458 000	6 458 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

43

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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader schablon		
Byggnader	1,3 %	1,3 %

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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 281 344	5 281 344
	5 281 344	5 281 344

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	2 505	0
Snöröjning/sandning	106 441	36 188
Myndighetstillsyn	0	87 500
Bevakning	24 316	23 492
Gård	27 274	0
Förbrukningsmateriel	10 369	2 257
Fordon	0	4 932
	170 905	154 369

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	30 810
Gemensamma utrymmen	11 550	0
Sophantering/återvinning	5 235	2 703
Entré/trapphus	0	5 719
Lås	0	24 046
VVS	38 219	15 006
Värmeanläggning/undercentral	356 439	248 625
Ventilation	5 046	3 181
Elinstallationer	3 246	3 249
Balkonger/altaner	41 644	0
Mark/gård/utemiljö	32 000	28 485
Garage/parkering	1 200	31 055
	494 579	392 879

LB

Taxebundna kostnader	2010	2009
El	98 249	90 785
Vatten	139 324	141 526
Sophämtning/renhållning	100 260	101 884
Grovsopor	7 991	13 908
	<u>345 824</u>	<u>348 103</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	93 568	90 882
Kabel-TV	92 406	91 416
	<u>185 974</u>	<u>182 298</u>
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	555 669	553 494
Övriga förvaltningskostnader		
Kreditupplysning	1 000	0
Revisionsarvode extern revisor	13 375	15 725
Fritids och Trivselkostnader	0	500
Förvaltningsarvode	84 201	83 600
Förvaltningsarvoden övriga	500	1 568
Administration	8 433	2 197
Medlemsavgift SBC ek för	6 580	6 060
	<u>114 089</u>	<u>109 650</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelsen	109 500	105 000
Sociala kostnader	28 749	28 278
	<u>138 249</u>	<u>133 278</u>
Avskrivningar		
Byggnad	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 005 288	2 874 071

63

Not 3	2010-12-31	2009-12-31	
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	-11 954 657	-10 954 657	
Årets avskrivningar enligt plan	-1 000 000	-1 000 000	
Utgående avskrivning enligt plan	-12 954 657	-11 954 657	
Planenligt restvärde vid årets slut	63 751 087	64 751 087	
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad	44 588 000	44 588 000	
Taxeringsvärde mark	44 832 000	44 832 000	
	89 420 000	89 420 000	
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande			
Bostäder	89 420 000	89 420 000	
	89 420 000	89 420 000	
Not 4	2010-12-31	2009-12-31	
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Kabel TV	24 041	22 854	
Fastighetsförsäkring	95 094	92 493	
Bevakning	6 079	6 079	
	125 214	121 426	
Not 5	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Globalfond, Länsförsäkringar	664939	380 593	657 937
Europafond, Länsförsäkringar	1162727	619 481	1 135 564
Mega Sverige, Länsförsäkringar	0	0	0
Sverigefond, Länsförsäkringar	1382127	1 515 664	1 350 470
Värdereglering	-694 054	0	-935 280
Penningmarknadsfond, Nordea	2 527 037	3 160 500	2 527 037
	5 042 776	5 676 238	4 735 728

43

**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	5 103 433	268 260	0	4 835 173
Summa bundet eget kapital	11 690 880	268 260	0	11 422 620
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	4 988 742	-268 260	2 242 420	3 014 582
Årets resultat	2 058 605	2 058 605	-2 242 420	2 242 420
Summa fritt eget kapital	7 047 347	1 790 345	0	5 257 002
Summa eget kapital	18 738 227	2 058 605	0	16 679 622

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	4 835 173	4 601 173
Reservering enligt stadgar	268 260	234 000
Vid årets slut	5 103 433	4 835 173

**Not 8
Medlemmarnas reparationsfond**

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	144 329	162 350
lanspråktagande	-39 243	-18 021
Vid årets slut	105 086	144 329

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,330 %	16 627 538	19 627 538	2011-01-14
Nordea	2,330 %	17 000 000	17 000 000	Rörligt
Nordea	2,590 %	17 000 000	17 000 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		50 627 538	53 627 538	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
		49 627 538	52 627 538	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 627 538 Kr.

4B

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	23 242	14 667
Vatten	7 928	9 139
Sophämtning	21 114	21 114
Extern revisor	13 000	13 000
Ränta	250 874	113 313
Snöröjning	0	18 875
	316 158	190 108

Hisings Backa den 17 / 3 2011



Tony Tömmerås
Ordförande



Leif Gustafsson
Sekreterare



Johan Eklund
Kassör



Bert Ivestig
Ledamot



Fredrik Liljegren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2011



Öhrlings PriceWaterhouseCoopers
Klas Björnsson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Org nr 716444-1722

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2010. 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 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 18 mars 2011

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor