

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Båtsmansängen**

Org. nr: 716447-6652

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2003.01.01 – 2003.12.31**

# Styrelseberättelse för Brf. Båtsmansängen 2003

Org. nr 716447-6652

## Mål, Visioner och framtida utveckling

Under 2003 fortsatte vi med arbetet att certifiera vår Bostadsrättsförening i samarbete med HSB Göteborg. Certifieringen är en kvalitetsstämpel på hur föreningen sköts ur ekonomisk och förvaltningssynpunkt.

## Det goda boendet

I det goda boendet räknar vi in våra vår- och höststädningar, vilka brukar vara välbesökta inte minst fiket efteråt.

## Föreningens Fastigheter

HSB:s Brf Båtsmansängen *Brottkärr 210:4* hade under 2003 följande lägenhetsbestånd:

2 rok 4 st  
3 rok 32 st  
4 rok 14 st  
Kvarterslokal 1 st

Antal outhyrda lägenheter 0 st  
I föreningens ägo 0 st

## Underhåll, reparationer och investeringar

Föreningen har en underhållsplan framställd av HSB kallad MUFA (Miljöanpassad underhålls- och förnyelseanalys), i den ingår allt underhåll av föreningen för överskådlig framtid. (Den finns till påseende i kvartersgården!)

Vårt elavtal för allmänbelysning i området är återigen omförhandlat med Hydro och vi har nu 28,9 öre/kwh under 3 år

## Förväntad framtida utveckling

Föreningen kommer att fortsätta att följa den upprättade ekonomiska planen. Den ekonomiska planen är lagd med tanke på att fastighetsskatten påförs föreningen år 2004.

Då föreningens fastigheter är nya krävs knappast något underhåll i dagsläget. Den första större utgiften föreningen kommer att ha är år 2008 då renovering av fastigheternas utsida skall ske. Detta kommer att kosta ca 1 Mkr (2003 års beräkning) För att klara detta avsätts pengar årligen. Föreningen arbetar efter en underhållsplan (tidigare benämnd MUFA) som löper över 30 år, så lång är alltså föreningens framförhållning beträffande underhållskostnader.

Föreningens ekonomi är mycket stabil. Vi följer upplagda ekonomiska planer och har låga räntor på våra befintliga lån, Då föreningen planenligt har ett överskott som inte kommer att användas de närmsta år har styrelsen för avsikt att finna trygga placeringar som ger möjlighet till god avkastning.

R

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2003.

Vid stämman deltog 32 medlemmar, 28 röstberättigade och 1 via ombud.

Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar.

Under år 2003 har 4 lägenheter överlåtits.

### **Styrelsens sammansättning 2003**

**Ordförande** – Mikael Johansson

**Vice ordförande** – Fredrik Ernstsson

**Sekreterare** – Ewa Nuland

**Ekonomi** – Fredrik Holst

**Miljö** – Fredrik Ernstsson

**Ledamot** – Mona-Lisa Karlsson

**Suppl.** – Håkan Högberg

**HSB representant** – Lena Josgård

Personer vars styrelseuppdrag upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Mikael Johansson, Ewa Nuland och Fredrik Ernstsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mikael Johansson , Ewa Nuland , Fredrik Ernstsson och Mona-Lisa Karlsson, två i förening.

### **Revisorer**

Revisor har varit Cecilia Löfgren, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedningen**

Valberedning har bestått av Lillemor Sjöberg, Viktoria Gustafsson och Jessica Jadegren.

### **Ekonomi**

Årsavgiften uppgick 2003 till ca 680 kr/kvm och år. En höjning av denna genomförs fr.o.m. 2004-01-01 till ca 714 kr/kvm och år.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med tillhörande noter.



### **Förslag till disposition av årets resultat**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Dispositionsfond	1 267 307
Årets resultat	<u>186 850</u>
	1 454 157

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning fond för yttre underhåll	383 000
Disposition ur fond för yttre underhåll	-170 961
Dispositionsfond	<u>1 242 118</u>
	1 454 157

***Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtsmansängen***

R



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

<b>Resultaträkning</b>		<b>2003-01-01 - 2003-12-31</b>	<b>2002-01-01 - 2002-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<u><u>2 839 752</u></u>	<u><u>2 839 752</u></u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-649 900	-691 606
Underhåll		-170 961	-16 999
Avskrivningar	Not 3	<u><u>-644 974</u></u>	<u><u>-533 011</u></u>
		<u><u>-1 465 835</u></u>	<u><u>-1 241 616</u></u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u><u>1 373 917</u></u>	<u><u>1 598 136</u></u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	67 257	57 184
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u><u>-1 254 324</u></u>	<u><u>-1 245 367</u></u>
		<u><u>-1 187 067</u></u>	<u><u>-1 188 183</u></u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>186 850</u></u>	<u><u>409 953</u></u>

*R*



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

<b>Balansräkning</b>		<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	46 747 921	47 366 635
Mark		9 246 852	9 246 852
Inventarier	Not 7	52 520	78 780
		<u>56 047 293</u>	<u>56 692 267</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 047 793</b>	<b>56 692 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	266
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 290 610	1 728 826
Övriga fordringar	Not 9	5 003	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	186 013	109 984
		<u>1 481 626</u>	<u>1 844 076</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	Not 11	1 900 000	800 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 381 626</b>	<b>2 644 076</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>59 429 419</u></b>	<b><u>59 336 843</u></b>

R



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

<b>Balansräkning</b>		<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>	Not 12		
Insatser		17 960 814	17 960 814
Upplåtelseavgifter		1 300 000	1 300 000
Fond för yttre underhåll		888 001	552 000
		<u>20 148 815</u>	<u>19 812 814</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	Not 12		
Dispositionsfond		1 267 307	1 193 355
Årets resultat		186 850	409 953
		<u>1 454 157</u>	<u>1 603 308</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 602 972</b>	<b>21 416 122</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	36 877 572	37 114 415
		<u>36 877 572</u>	<u>37 114 415</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	237 000	237 972
Leverantörsskulder		169 233	40 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	542 642	528 016
		<u>948 875</u>	<u>806 306</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>37 826 447</b>	<b>37 920 721</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>59 429 419</u></b>	<b><u>59 336 843</u></b>
POSTER INOM LINJEN			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		39 482 000	39 482 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

R



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

### Kassaflödesanalys

2003-12-31

<b>Löpande verksamhet</b>	
Resultat efter finansiella poster	186 850
Avskrivningar	644 974
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>831 824</b>
(före förändring av rörelsekapital)	
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	142 569
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>898 627</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>	
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-236 843
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-236 843</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>661 784</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 528 826</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 190 610</b>

72





## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

### Noter

2003-01-01 - 2002-01-01 -  
2003-12-31 2002-12-31

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

#### **Redovisningsprinciper**

En ändring av redovisningsprinciperna har skett innebärande att avsättning till underhållsfond numera sker över resultatdispositionen istället för som tidigare genom en avsättning i resultaträkningen.

Eftersom det rör sig om en ändring av principer har enligt god redovisningssed en omräkning gjorts av tidigare år och effekten av bytet av redovisningsprincip har medfört en korrigeringspost i det egna kapitalet.

En förflyttning har också genomförts av underhållsfonden från avsättning till bundet eget kapital.

#### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 1,25% av anskaffningsvärdet.

#### **Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på antennenläggningens respektive inventariernas anskaffningsvärde.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet med tillägg /avdrag för finansiella poster (samt ev tomträttsavgäld). Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 978 960 kr.

R



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

### Noter

2003-01-01 - 2002-01-01 -  
2003-12-31 2002-12-31

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

#### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

##### Förtroendevalda

Styrelsearvode	54 500	50 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	15 718	14 466
	<u>72 218</u>	<u>66 466</u>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

#### Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	2 839 752	2 839 752
	<u>2 839 752</u>	<u>2 839 752</u>

#### Not 2 Drift

Fastighetsskötsel och lokalvård	233 051	221 872
Reparationer	19 254	31 364
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	25 197	60 267
Vatten	54 238	56 967
Sophämtning	45 296	46 836
Övriga avgifter ( <i>fastighetsförsäkring, kabel-TV</i> )	61 056	61 992
Förvaltningsarvoden inkl revision	100 335	91 955
Övriga driftskostnader	111 473	120 353
	<u>649 900</u>	<u>691 606</u>

#### Not 3 Avskrivningar

Byggnader	618 714	503 283
Inventarier	26 260	29 728
	<u>644 974</u>	<u>533 011</u>

R



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

Noter	2003-01-01 -	2002-01-01 -
	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	17 014	21 167
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Övriga ränteintäkter	50 240	36 017
	<u>67 257</u>	<u>57 184</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 755 656	1 746 699
Erhållna räntebidrag	-501 332	-501 332
	<u>1 254 324</u>	<u>1 245 367</u>

R



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

<b>Noter</b>	<b>2003-12-31</b>	<b>2002-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	49 497 148	49 497 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 497 148</u>	<u>49 497 148</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 130 513	-1 627 230
Årets avskrivningar	-618 714	-503 283
Utgående avskrivningar	<u>-2 749 227</u>	<u>-2 130 513</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>46 747 921</b>	<b>47 366 635</b>
<b>Taxeringsvärde för Brottkärr 210:4</b>		
Byggnader	33 728 000	33 728 000
Mark	4 859 000	4 859 000
	<u>38 587 000</u>	<u>38 587 000</u>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	148 648	148 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>148 648</u>	<u>148 648</u>
Ingående avskrivningar	-69 868	-40 140
Årets avskrivningar	-26 260	-29 728
Utgående avskrivningar	<u>-96 128</u>	<u>-69 868</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>52 520</b>	<b>78 780</b>
<b>Not 8 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	3	0
Övriga fordringar	5 000	5 000
	<u>5 003</u>	<u>5 000</u>

R



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

### Noter 2003-12-31    2002-12-31

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Administrativt arvode	12 144	0
Fastighetsskötsel	54 196	0
Försäkring, Länsförsäkringar	8 302	5 677
Kabel-TV	14 739	12 396
Vicevärdsavtal	6 642	0
Tilläggsavtal fastighetsskötsel	3 742	0
Räntebidrag	66 844	66 844
Upplupen reversränta	19 404	25 067
	<b>186 013</b>	<b>109 984</b>

#### Not 11 Kortfristiga placeringar

Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	1 900 000	800 000
--	-----------	---------

#### Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh. fond	Disp.fond	Årets resultat
Ingående kapital enl fastst. BR	17 960 814	1 300 000		1 193 355	73 952
Omklassificering uh.fond			888 001		
Effekt av byte red. principer			-336 001		336 001
Just. IB efter ändrade principer	17 960 814	1 300 000	552 000	1 193 355	409 953
Vinstdisp enligt stämmobeslut				73 952	-73 952
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper			336 001		-336 001
Årets resultat					186 850
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>17 960 814</b>	<b>1 300 000</b>	<b>888 001</b>	<b>1 267 307</b>	<b>186 850</b>

#### Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Spintab	4,39%	04-01-12	15 397 415	78 860
Spintab	5,00%	09-03-05	12 149 436	62 224
Stadshypotek	4,30%	06-09-30	9 567 721	95 916
			<b>37 114 572</b>	<b>237 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 36 877 572



Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 929 572 kr


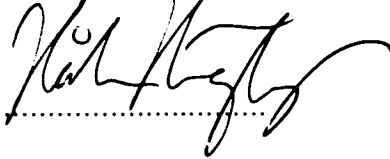




HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

Noter	2003-12-31	2002-12-31
<b>Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	237 000	237 972
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Avfall, IL Recycling	522	266
El, Hydro Energi	0	13 000
Avfall, Kretsloppet	8 000	6 500
Vatten, IL Recycling	4 486	4 355
Förutbetalda avgifter	226 604	199 314
Upplupna räntor	303 030	304 581
	<u>542 642</u>	<u>528 016</u>

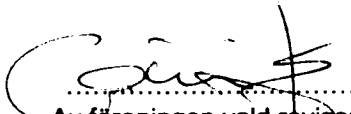
Göteborg 2004-04-07

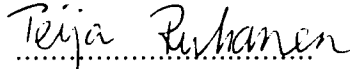
  
.....  
  
.....

  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....

  
.....  
  
.....

Vår revisionsberättelse har 2004-04-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
.....  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Av BoRevision AB förordnad revisor  
Teija Ruhanen

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen**

Org.nr: 716447-6652

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

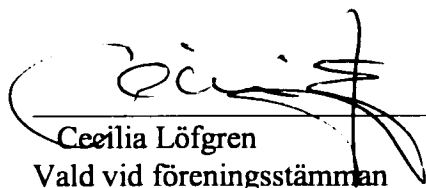
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

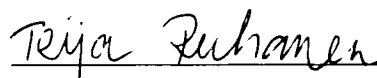
Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 20 / 4 - 2004

  
Cecilia Löfgren  
Vald vid föreningsstämman

  
Teija Ruhanen  
BoRevision AB