

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Båtsmansängen**

Org. nr: 716447-6652

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2004.01.01 – 2004.12.31

Styrelseberättelse för Brf. Båtsmansängen 2004

Org nr 716447-6652

Mål, Visioner och framtida utveckling

Under 2004 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 kan man också räkna in våra vår- och höststädningar vilka brukar vara välbesökta inte minst fiket efteråt.

Föreningens Fastigheter

HSB:s Brf Båtsmansängen *Brottkärr 210:4* hade under 2004 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. (Finns till påseende i kvartersgården)

Vårt elavtal för gatubelysning i området är löper vidare till en kostnad av 28,9 öre/kwh under 2 år.

Förväntad framtida utveckling

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

Då föreningens fastigheter är nya krävs mycket lite underhåll. Trots detta har styrelsen beslutat att tidigarelägga målningen av alla träfasader under 2005.

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. Styrelsen bevakar räntemarknaden och idag finns inga tendenser till oro på räntemarknaden så vi förväntas planenligt begära in offerter på lån i samband med nästa lånekonvertering.

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.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2004.
Vid stämman deltog 28 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.

Under år 2004 har 6 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning 2004

Ordförande – Mikael Johansson
Vice ordf – Jonas Perhage
Sekreterare – Ewa Nuland
Ekonomi – Fredrik Holst
Miljö- Karl-Erik Gustafsson
Suppl. – Håkan Högberg
Suppl.- Mona-Lisa Karlsson
HSB rep – Lena Josgård

Personer vars styrelseuppdrag upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Jonas Perhage, Mona-Lisa Karlsson och Fredrik Holst.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mikael Johansson, Ewa Nuland, Fredrik Holst och Jonas Perhage, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Peter Dahlström , vald av föreningen samt BoRevision AB,
av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har bestått av Lillemor Sjöberg och Ingrid Holmnäs

Ekonomi

Årsavgiften uppgår i **genomsnitt** till 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	1 242 118
Årets resultat	<u>289 358</u>
	1 531 476

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll	-91 199
Avsättning till fond för yttre underhåll	383 000
Dispositionsfond	<u>1 239 675</u>
	1 531 476

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtsmansängen



HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

Resultaträkning		2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
Nettoomsättning	Not 1	<u>2 981 838</u>	<u>2 839 752</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-750 614	-649 900
Underhåll		-91 199	-170 961
Fastighetsskatt		-96 000	0
Avskrivningar	Not 3	<u>-645 473</u>	<u>-644 974</u>
		<u>-1 583 286</u>	<u>-1 465 835</u>
Rörelseresultat		<u>1 398 552</u>	<u>1 373 917</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 4	64 305	67 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 173 499</u>	<u>-1 254 324</u>
		<u>-1 109 194</u>	<u>-1 187 067</u>
Årets resultat		<u>289 358</u>	<u>186 850</u>



HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	46 129 207	46 747 921
Mark		9 246 852	9 246 852
Inventarier	Not 7	28 256	52 520
		<u>55 404 315</u>	<u>56 047 293</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		55 404 815	56 047 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 546 629	1 290 610
Övriga fordringar	Not 9	5 003	5 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	184 235	186 013
		<u>1 735 867</u>	<u>1 481 626</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 400 000	1 900 000
Summa omsättningstillgångar		4 135 867	3 381 626
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 540 682</u>	<u>59 429 419</u>



HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

Balansräkning		2004-12-31	2003-12-31
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	Not 12		
Insatser		17 960 814	17 960 814
Upplåtelseavgifter		1 300 000	1 300 000
Fond för yttre underhåll		1 100 040	888 001
		<u>20 360 854</u>	<u>20 148 815</u>
Fritt eget kapital	Not 12		
Dispositionsfond		1 242 118	1 267 307
Årets resultat		289 358	186 850
		<u>1 531 476</u>	<u>1 454 157</u>
Summa eget kapital		21 892 330	21 602 972
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>36 640 572</u>	<u>36 877 572</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	237 000	237 000
Leverantörsskulder		116 353	169 233
Skatteskulder		96 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	558 427	542 642
		<u>1 007 780</u>	<u>948 875</u>
Summa skulder		37 648 352	37 826 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>59 540 682</u>	<u>59 429 419</u>
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		39 482 000	39 482 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

Kassaflödesanalys	2004-12-31	2003-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	289 358	186 850
Avskrivningar	645 473	644 974
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	934 831	831 824
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 778	-75 766
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	58 905	142 569
Kassaflöde från löpande verksamhet	995 514	898 627
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-2 495	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 495	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-237 000	-236 843
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-237 000	-236 843
Årets kassaflöde	756 019	661 784
Likvida medel vid årets början	3 190 610	2 528 826
Likvida medel vid årets slut	3 946 629	3 190 610



HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Undantag har skett från BFNAR 2001:1 "Redovisning av inkomstskatter" då föreningen anser att en mer rättvisande bild av föreningens resultat och ställning därmed uppnås. Se även nedan under "Inkomstskatt".

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 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 950.347 kr (978.960 kr).

Övrigt

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



HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

REDOVISNINGSPRINCIPER M. M.

ÖVRIGA BOKSLUTSKOMMENTARER

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2004-01-01 - 2004-12-31	2003-01-01 - 2003-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	57 000	54 500
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	16 204	15 718
	<u>75 204</u>	<u>72 218</u>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.



HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

Noter	2004-01-01 -	2003-01-01 -
	2004-12-31	2003-12-31
Not 1		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 981 838	2 839 752
Nettoomsättning	2 981 838	2 839 752
Not 2		
Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	246 990	233 051
Reparationer	46 880	19 254
Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
El	50 379	25 197
Vatten	57 062	54 238
Sophämtning	50 704	45 296
Övriga avgifter (fastighetsförsäkring, kabel-TV)	80 021	61 056
Förvaltningsarvoden inkl revision	101 069	100 335
Övriga driftskostnader	117 510	111 473
	750 614	649 900
Not 3		
Avskrivningar		
Byggnader	618 714	618 714
Inventarier	26 759	26 260
	645 473	644 974
Not 4		
Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	13 348	17 014
Ränteintäkter skattekonto	0	3
Övriga ränteintäkter	50 957	50 240
	64 305	67 257
Not 5		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 683 694	1 755 656
Erhållna räntebidrag	-510 195	-501 332
	1 173 499	1 254 324



HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

Noter	2004-12-31	2003-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	49 497 148	49 497 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 497 148	49 497 148
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 749 227	-2 130 513
Årets avskrivningar	-618 714	-618 714
Utgående avskrivningar	-3 367 941	-2 749 227
Bokfört värde	46 129 207	46 747 921
Taxeringsvärde för Brottkärr 210:4		
Byggnader	29 000 000	33 728 000
Mark	9 400 000	4 859 000
	<u>38 400 000</u>	<u>38 587 000</u>
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	148 648	148 648
Årets investeringar	2 495	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 143	148 648
Ingående avskrivningar	-96 128	-69 868
Årets avskrivningar	-26 759	-26 260
Utgående avskrivningar	-122 887	-96 128
Bokfört värde	28 256	52 520
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3	3
Handkassa	5 000	5 000
	<u>5 003</u>	<u>5 003</u>



HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

Noter **2004-12-31** **2003-12-31**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Avtal HSB	77 774	76 724
Försäkring, Länsförsäkringar	10 538	8 302
Kabel-TV	13 590	14 739
Räntebidrag	68 046	66 844
Upplupen reversränta	14 287	19 404
	184 235	186 013

Not 11 Kortfristiga placeringar

Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	2 400 000	1 900 000
--	------------------	------------------

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl- avgifter	Underh- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 960 814	1 300 000	888 001	1 267 307	186 850
Vinstdisposition enl stämmobeslut			212 039	-25 189	-186 850
Årets resultat					289 358
Belopp vid årets slut	17 960 814	1 300 000	1 100 040	1 242 118	289 358

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa Års amortering</u>
Föreningssparbanken	4,34%	08-01-18	15 318 555	78 860
Föreningssparbanken	5,00%	09-03-05	12 087 212	62 224
Stadshypotek	4,30%	06-09-30	9 471 805	95 916
			36 877 572	237 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 640 572**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 692 572 kr

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	237 000	237 000
--------------------------------------	----------------	----------------



HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN


Noter

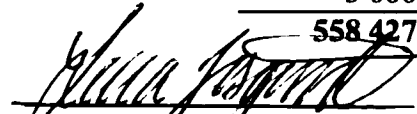
2004-12-31

2003-12-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

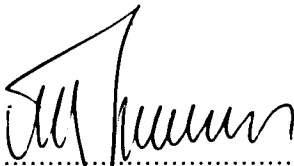
Avfall, IL Recycling	311	522
Avfall, Kretsloppsnämnden	8 032	8 000
El, Fortum	2 500	0
El, Hydro	2 000	0
Förutbetalda avgifter	239 069	226 604
Upplupna räntor	301 515	303 030
Vatten, IL Recycling	5 000	4 486
	<u>558 427</u>	<u>542 642</u>

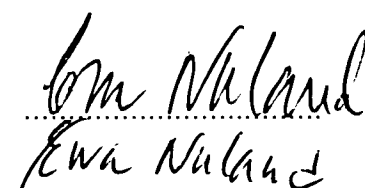
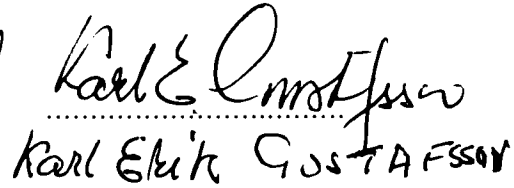

Jonas Berhage

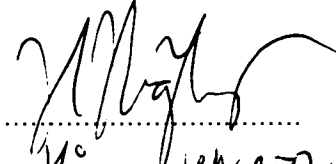

Lena Johansson

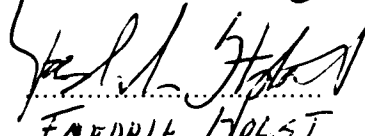
Göteborg

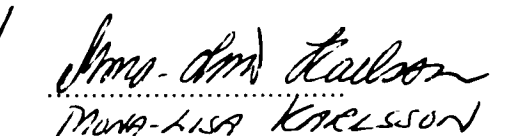
2005-04-25


Mikael Jonsson


 Ewa Niland  Karl Erik GUSTAFSSON


Mikael KÖGLER


FREDRIK HOLST


MONA-LISA KARLSSON

Vår revisionsberättelse har 2005-05-03 avgivits beträffande denna årsredovisning


PETER DAHLSTRÖM
Av föreningen vald revisor


Teijo Ruhanen
Av BoRevision AB förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båtsmansängen

Organisationsnummer 716447-6652

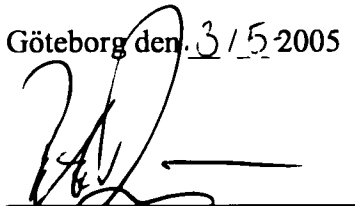
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 20040101-20041231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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.

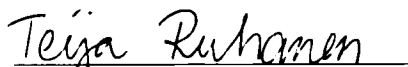
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Göteborg den 31/5 2005



Peter Dahlström
Av föreningen vald revisor



Teija Ruhanen
BoRevision