



***Bostadsrättsföreningen  
Båtsmansängen***

***Årsredovisning 2005***

# Förvaltningsberättelse För Brf Båtsmansängen 2005

Org nr 716447-6652

## Mål, visioner och framtida utveckling

Under 2005 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 räkna in våra vår- och höststädningar vilka brukar vara välbesökta inte minst fiket efteråt.

## Viktiga händelser under året

Ommålning av gemensamma lokaler utvändigt såsom sophus och kvartersgård.  
Stenbeläggning inom området.

## Föreningens fastigheter

HSB Brf Båtsmansängen *Brottkärr 210:4* hade under 2005 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)

## Förväntad framtida utveckling

Föreningen kommer att fortsätta att följa den upprättade ekonomiska planen.

Då föreningens fastigheter är nya krävs mycket lite underhåll. Den första större utgiften föreningen kommer att ha är år 2010 då renovering av fastigheternas utsida skall ske. Detta kommer att kosta ca 1 Mkr. För att klara detta avsätts ca 240 tkr årligen. Föreningen arbetar efter en underhållsplan (tidigare benämnd MUFA) som löper över 30 år. Så långt är alltså föreningens framförhållning beträffande underhållskostnader.

Föreningens ekonomi är mycket stabil. Vi följer upplagda ekonomiska planer och har relativt låga räntor på våra befintliga lån, 2006-09-30 förfaller lån på 9,6 Mkr, ca 23 % av föreningens totala lån. Styrelsen och HSB bevakar 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 åren har styrelsen för avsikt att finna trygga placeringar som ger möjlighet till god avkastning.

## **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2005.  
Vid stämman deltog 26 medlemmar och ytterligare 3 genom fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar.

Under år 2005 har 6 lägenheter överlåtits.

## **Styrelsens sammansättning 2005**

Ordförande – Mikael Johansson  
Vice ordf – Jesper Hansson  
Sekreterare – Ewa Nuland  
Ekonomi – Jesper Hansson  
Miljö- Karl-Erik Gustavsson  
Ledamot – Åke Sjöberg  
Suppl. – Håkan Högberg (avgick 1/10-05 pga. flytt)  
Suppl. – Mona-Lisa Karlsson  
HSB rep – Lena Josgård

Personer vars styrelseuppdrag upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Mikael Johansson , Ewa Nuland samt Karl-Erik Gustavsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mikael Johansson , Ewa Nuland, Jesper Hansson och Åke Sjöberg, två i förening.

## **Revisorer**

Revisor 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	1 239 675
Årets resultat	<u>126 415</u>
	1 366 090

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur fond för yttre underhåll	-178 792
Avsättning till fond för yttre underhåll	489 000
Dispositionsfond	<u>1 055 882</u>
	1 366 090

***Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtsmansängen***



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

<b>Resultaträkning</b>		<b>2005-01-01 - 2005-12-31</b>	<b>2004-01-01 - 2004-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b><u>2 981 856</u></b>	<b><u>2 981 838</u></b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-830 888	-750 614
Underhåll		-178 792	-91 199
Fastighetsskatt		-96 000	-96 000
Avskrivningar	Not 3	<u>-645 473</u>	<u>-645 473</u>
		<u>-1 751 153</u>	<u>-1 583 286</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b><u>1 230 703</u></b>	<b><u>1 398 552</u></b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter	Not 4	56 294	64 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 160 582</u>	<u>-1 173 499</u>
		<u>-1 104 288</u>	<u>-1 109 194</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>126 415</u></b>	<b><u>289 358</u></b>



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

<b>Balansräkning</b>		<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	45 510 493	46 129 207
Mark		9 246 852	9 246 852
Inventarier	Not 7	1 497	28 256
		<u>54 758 842</u>	<u>55 404 315</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 759 342</b>	<b>55 404 815</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 530 144	1 546 629
Övriga fordringar	Not 9	101 775	5 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	108 233	184 235
		<u>1 740 152</u>	<u>1 735 867</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	Not 11	3 000 000	2 400 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 740 152</b>	<b>4 135 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>59 499 494</u></b>	<b><u>59 540 682</u></b>



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

<b>Balansräkning</b>		<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</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		1 391 841	1 100 040
		<u>20 652 655</u>	<u>20 360 854</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	Not 12		
Balanserat resultat		1 239 675	0
Dispositionsfond		0	1 242 118
Årets resultat		126 415	289 358
		<u>1 366 090</u>	<u>1 531 476</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 018 745</b>	<b>21 892 330</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	36 403 572	36 640 572
		<u>36 403 572</u>	<u>36 640 572</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	237 000	237 000
Leverantörsskulder		70 086	116 353
Skatteskulder		192 000	96 000
Övriga skulder	Not 15	6 444	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	571 647	558 427
		<u>1 077 177</u>	<u>1 007 780</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>37 480 749</b>	<b>37 648 352</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>59 499 494</u></b>	<b><u>59 540 682</u></b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		39 482 000	39 482 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	126 415	289 358
Avskrivningar	645 473	645 473
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>771 888</b>	<b>934 831</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 770	1 778
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	69 397	58 905
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>820 515</b>	<b>995 514</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-2 495
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-2 495</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-237 000	-237 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-237 000</b>	<b>-237 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>583 515</b>	<b>756 019</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 946 629</b>	<b>3 190 610</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 530 144</b>	<b>3 946 629</b>





## 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 903 410 kr (950 347 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

	<u>2005-01-01 - 2005-12-31</u>	<u>2004-01-01 - 2004-12-31</u>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	57 000	57 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	<u>15 913</u>	<u>16 204</u>
<b>Totalt</b>	<b>74 913</b>	<b>75 204</b>

Revisionsarvode till BoRevision ingår i förvaltningsarvode enligt not 2.

R



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

Noter		2005-01-01 -	2004-01-01 -
		2005-12-31	2004-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 981 856	2 981 838
	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 981 856</b>	<b>2 981 838</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	257 841	246 990
	Reparationer	90 802	46 880
	Taxebundna utgifter och uppvärmning:		
	El	58 551	50 379
	Vatten	56 294	57 062
	Sophämtning	52 317	50 704
	Övriga avgifter (fastighetsförsäkring, kabel-TV)	79 992	80 021
	Förvaltningsarvoden inkl revision	100 350	101 069
	Övriga driftskostnader	134 741	117 510
		<b>830 888</b>	<b>750 614</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	618 714	618 714
	Inventarier	26 759	26 759
		<b>645 473</b>	<b>645 473</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	10 628	13 348
	Ränteintäkter skattekonto	775	0
	Övriga ränteintäkter	44 891	50 957
		<b>56 294</b>	<b>64 305</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 670 926	1 683 694
	Erhållna räntebidrag	-510 344	-510 195
		<b>1 160 582</b>	<b>1 173 499</b>



**HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN**

<b>Noter</b>	<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</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	-3 367 941	-2 749 227
Årets avskrivningar	-618 714	-618 714
Utgående avskrivningar	<u>-3 986 655</u>	<u>-3 367 941</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>45 510 493</b>	<b>46 129 207</b>
<b>Taxeringsvärde för Brottkärr 210:4</b>		
Byggnader	29 000 000	29 000 000
Mark	9 400 000	9 400 000
	<u>38 400 000</u>	<u>38 400 000</u>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	151 143	148 648
Årets investeringar	0	2 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>151 143</u>	<u>151 143</u>
Ingående avskrivningar	-122 887	-96 128
Årets avskrivningar	-26 759	-26 759
Utgående avskrivningar	<u>-149 646</u>	<u>-122 887</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 497</b>	<b>28 256</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	96 775	3
Handkassa	5 000	5 000
	<u>101 775</u>	<u>5 003</u>



**HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN**

<b>Noter</b>		<b>2005-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>			
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Försäkring, Länsförsäkringar	9 585	10 538			
	Kabel-TV	13 706	13 590			
	Avtal HSB	12 590	77 774			
	Räntebidrag	68 046	68 046			
	Upplupen reversränta	4 306	14 287			
		<b>108 233</b>	<b>184 235</b>			
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Reversfordringar HSB Göteborg ek. för.	<b>3 000 000</b>	<b>2 400 000</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh. fond	Disp.fond / Bal. resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	17 960 814	1 300 000	1 100 040	1 242 118	289 358
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			291 801	-2 443	-289 358
	Årets resultat					126 415
	Belopp vid årets slut	<b>17 960 814</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 391 841</b>	<b>1 239 675</b>	<b>126 415</b>
<b>Not 13</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>	<u>Belopp</u>	<u>Nästa års amortering</u>	
	Föreningssparbanken	4,34%	08-01-18	15 239 695	78 860	
	Föreningssparbanken	5,00%	09-03-05	12 024 988	62 224	
	Stadshypotek	4,30%	06-09-30	9 375 889	95 916	
				<b>36 640 572</b>	<b>237 000</b>	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<b>36 403 572</b>		
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 455 572 kr.					
<b>Not 14</b>	<b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld			<b>237 000</b>	<b>237 000</b>	
<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>					
	Avtal HSB			<b>6 444</b>	<b>0</b>	



## HSB Brf BÅTSMANSÄNGEN

### Noter

2005-12-31


2004-12-31

#### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

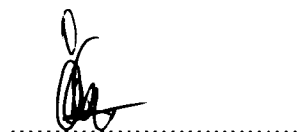
Vatten	5 000	5 000
El	2 500	4 500
Avfall	0	8 343
Upplupna räntor	299 964	301 515
Förutbetalda hyror och avgifter	264 183	239 069
	<u>571 647</u>	<u>558 427</u>


Göteborg

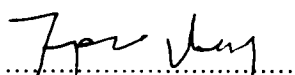
2006-05-11

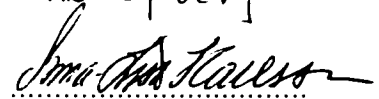
  
Mikael Johansson

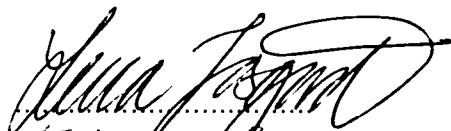
  
Ewa Niland

  
Åke Sjöberg

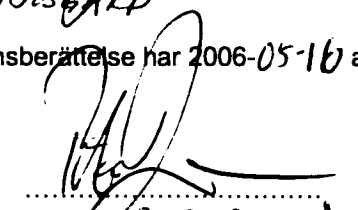
  
KARL ERIK GUSTAFSSON


  
Jesper Hansson

  
MONA-LISA KARLSSON

  
LENA WORSGÅRD

Vår revisionsberättelse har 2006-05-16 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
PETER DAHLSTRÖM  
Av föreningen vald revisor

  
Teijo Ruhonen  
Av BoRevision AB förordnad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Brf Båtsmansängen

Organisationsnummer 716447-6652

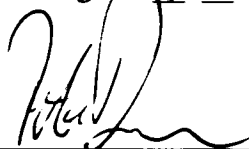
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 20050101-20051231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 16/5 2006



Peter Dahlström  
Av föreningen vald revisor



Teija Ruhanen  
BoRevision