



Org Nr: 716447-6652

Styrelsen för HSB brf Båtsmansängen i Göteborg

Org.nr: 716447-6652

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2007.01.01 - 2007.12.31

Förvaltningsberättelse För HSB Brf Båtsmansängen 2007

Org nr 716447-6652

Mål, visioner och framtida utveckling

Under 2007 fortsatte vi arbetet att certifiera vår Bostadsrättsförening i samarbete med HSB Göteborg. Certifieringen är en kvalitetsstämpel på hur förening sköts ur ekonomisk och förvaltningssynpunkt.

Det goda boendet

I det goda boendet brukar vi räkna in våra vår- och höststäddagar som brukar vara välbesökta, inte minst fiket efteråt.

Viktiga händelser under året

Föreningen har under året haft besiktning av fasaderna för att undersöka eventuella fuktskador. Besiktningen visade på misstänkt fukt och eftersom det är 10 års bygg-garanti har vi reklamerat fasaderna till HSB Göteborg som driver frågan vidare.

Föreningen har även bytt partikelfilter bakom elementen i lägenheterna.

Föreningens fastigheter

HSB Brf Båtsmansängen *Brottkärr 210:4* hade under 2007 följande lägenhets/radhus bestånd

2 rok 4 st
3 rok 32 st
4 rok 14 st
Kvarterslokal 1 st
I föreningens ägo 0 st

Underhåll, reparationer och investeringar

Föreningen följer och uppdaterar ständigt den upprättade underhållsplanen kallad MUFA som för övrigt finns att läsa i föreningslokalen för den som så önskar.

Framtida utveckling

På grund av avskaffningen av räntebidragen, som försvinner etappvis under 4 år har vi varit tvungna att höja månadsavgifterna.

Föreningen har fortfarande mycket god ekonomi som täcker den framtida underhållsplanen, men denna höjning behövs för att **bibehålla** det goda ekonomiska läget.

Kort sagt:

- Stabil ekonomi
- Relativt låga räntor
- Väl underhållet område
- Tryggt placerade reverser

12

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2007.
Vid stämman deltog 28 st medlemmar varav 27 röstberättigande

Föreningen hade vid årets slut 66 medlemmar.

Under år 2007 har 4 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning 2007

Ordförande – Jesper Hansson
Vice ordf- Åke Sjöberg
Sekreterare – Mona-Lisa Karlsson
Ekonomi – Jesper Hansson
Miljö – Karl-Erik Gustavsson
Ledamot- Maria Rosén
Suppl.-Doris Lundgren
Suppl.- Ulla Malmsten
HSB rep – Lena Josgård

Personer vars styrelseuppdrag upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Maria Rosén, Karl-Erik Gustavsson samt Mona-Lisa Karlsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jesper Hansson, Mona-Lisa Karlsson, Maria Rosén och Åke Sjöberg, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Jonas Perhage, vald av föreningen samt Bo-Revision AB,
av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har bestått av Mona Gustavsson och Lisbeth Runge.

Ekonomi

Resultat och ställning	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning i tkr	3 163	3 041	2 981	2 982	2 840
Resultat efter finansiella poster i tkr	347	-206	126	289	187
Balansomslutning i tkr	59 171	58 900	59 499	59 541	59 429
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	756	714	714	714	680
Fond för yttre underhåll	1 619	1 702	1 392	1 100	888

Årsavgiften uppgick i genomsnitt till 756 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.

2

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar kostnadsfört under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	932 433
Årets resultat	<u>314 904</u>
	1 247 337

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-134 404
Avsättning till underhållsfond	529 000
Balanserat resultat	<u>852 741</u>
	1 247 337

2

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg**

Resultaträkning		07-01-01 07-12-31	06-01-01 06-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 163 008	3 041 472
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-788 535	-881 412
Planerat underhåll		-134 404	-584 109
Fastighetsskatt		-76 800	-96 000
Avskrivningar	Not 3	-619 213	-619 213
Summa fastighetskostnader		<u>-1 618 952</u>	<u>-2 180 734</u>
Rörelseresultat		1 544 056	860 738
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	152 408	83 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 381 560	-1 150 488
Summa finansiella poster		<u>-1 229 152</u>	<u>-1 067 296</u>
Årets resultat		314 904	-206 558

R

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg****Balansräkning****07-12-31****06-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Inventarier

Not 6	44 273 065	44 891 779
	9 246 852	9 246 852
Not 7	499	998
	<u>53 520 416</u>	<u>54 139 629</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

53 520 916 54 140 129**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	160
	444 941	866 063
Not 9	97 504	5 100
Not 10	<u>276 228</u>	<u>88 267</u>
	<u>818 673</u>	<u>959 590</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11 4 800 000 3 800 000

Summa omsättningstillgångar

5 618 673 4 759 590**Summa tillgångar****59 139 589** **58 899 719**

R

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg**

Balansräkning	07-12-31	06-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	17 960 814	17 960 814
Upplåtelseavgifter	1 300 000	1 300 000
Underhållsfond	1 618 940	1 702 049
	<u>20 879 754</u>	<u>20 962 863</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	932 433	1 055 882
Årets resultat	314 904	-206 558
	<u>1 247 337</u>	<u>849 324</u>
Summa eget kapital	<u>22 127 091</u>	<u>21 812 187</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
	<u>35 929 383</u>	<u>36 166 467</u>
	35 929 383	36 166 467
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	237 084	237 084
Skatteskulder	125 487	39 333
Övriga skulder	172 801	96 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
	0	7 546
	Not 16	
	<u>547 743</u>	<u>541 101</u>
	1 083 115	921 064
Summa skulder	<u>37 012 498</u>	<u>37 087 531</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>59 139 589</u>	<u>58 899 719</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Panter för fastighetslån	39 482 900	39 482 900
Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

2

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

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 enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 666 645 kr (818 031 kr).

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

	07-01-01	06-01-01
	07-12-31	06-12-31
	60 000	57 000
Styrelsearvode		
Revisorsarvode	3 000	2 000
Sociala kostnader	17 689	15 096
	80 689	74 096

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

12

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg**

Noter		07-01-01	06-01-01
		07-12-31	06-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 163 008	3 041 472
		3 163 008	3 041 472
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	81 808	75 334
	Fastighetsskötsel och lokalvård	259 189	256 860
	Reparationer	57 287	79 879
	El	73 234	55 628
	Vatten	54 395	59 365
	Sophämtning	42 696	60 541
	Övriga avgifter	74 676	108 005
	Förvaltningsarvoden	93 389	120 453
	Övriga driftskostnader	51 863	65 347
		788 535	881 412
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	618 714	618 714
	Inventarier	499	499
		619 213	619 213
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	14 736	14 398
	Ränteintäkter skattekonto	1 022	0
	Övriga ränteintäkter	136 650	68 794
		152 408	83 192
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 636 354	1 660 157
	Erhållna räntebidrag	-254 794	-510 344
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	675
		1 381 560	1 150 488

7



HSB brf Båtsmansängen i Göteborg

Noter	07-12-31	06-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	49 619 448	49 619 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 619 448	49 619 448
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 727 669	-4 108 955
Årets avskrivningar	-618 714	-618 714
Utgående avskrivningar	-5 346 383	-4 727 669
Bokfört värde	44 273 065	44 891 779
Taxeringsvärde för Brottkärr 210:4		
Byggnad - bostäder	42 000 000	29 000 000
	42 000 000	29 000 000
Mark - bostäder	13 200 000	9 400 000
	13 200 000	9 400 000
Taxvärde totalt	55 200 000	38 400 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	28 843	28 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 843	28 843
Ingående avskrivningar	-27 845	-27 346
Årets avskrivningar	-499	-499
Utgående avskrivningar	-28 344	-27 845
Bokfört värde	499	998
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepapperinnehav m.m.	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	97 122	100
Övriga fordringar	382	5 000
	97 504	5 100
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	109 243	10 163
Upplupna intäkter	166 985	78 104
	276 228	88 267
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	4 800 000	3 800 000

12

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg**

Noter				07-12-31	06-12-31
Not 12	Förändring av eget kapital				
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 960 814	1 300 000	1 702 049	1 055 882	-206 558
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-83 109	-123 449	206 558
Årets resultat					314 904
Belopp vid årets slut	17 960 814	1 300 000	1 618 940	932 433	314 904

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparbanken	854429974	4,34%	2008-01-18	15 081 975	78 860
Föreningssparbanken	854429982	5,00%	2009-03-05	11 900 540	62 224
Swedbank Hypotek	2753573746	4,16%	2016-06-22	9 183 952	96 000
				36 166 467	237 084

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 35 929 383

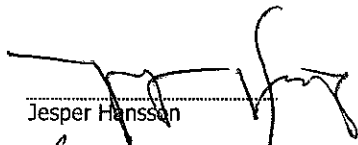
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 34 981 047


Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)		237 084
		237 084

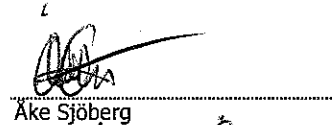
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	0	7 546
	0	7 546

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	326 574	328 437
Övriga upplupna kostnader	2 000	15 000
Förutbetalda hyror och avgifter	219 169	197 664
	547 743	541 101

Göteborg, den 21/4-08

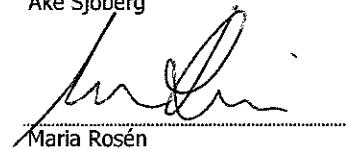

Jesper Hansson


Lena Jösgård

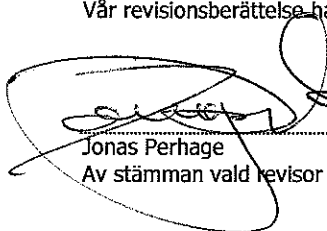

Åke Sjöberg

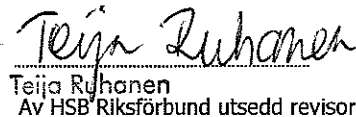

Mona-Lisa Karlsson

inlagd på sjukhus
Karl Erik Gustafsson


Maria Rosén

Vår revisionsberättelse har 08-04-24 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jonas Perhage
Av stämman vald revisor


Teija Ruhanen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg
Organisationsnummer 716447-6652

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 20070101-20071231. 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.

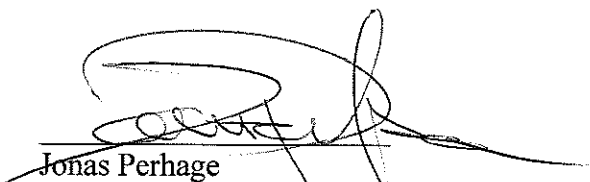
Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 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.

En styrelseledamot har inte skrivit på årsredovisningen.

Göteborg den ²⁴__/4-2008


Jonas Perhage
Av föreningen vald revisor


Teija Ruhanen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor