

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Båtsmansängen 2008

Org nr 716447-6652

www.batsmansangen.se

Mål, visioner och framtida utveckling

Målsättningen att på sikt certifiera vår förening kvarstår. För att en förening skall bli certifierad krävs bl a en välutbildad styrelse, långiktigt arbete med femårsprognoser och underhållsplaner samt god information till medlemmar om verksamheten. Ett medel för information är vår hemsida, som är uppdaterad.

Enl lagen om Energideklaration skall samtliga bostadshus energideklarerars. HSB Göteborg kan hjälpa till med detta varför föreningen har bett om hjälp med denna åtgärd.

Det goda boendet

Det goda boendet inkluderar mjuka värden som gemenskap och trygghet. Vi har en föreningslokal vars användning kan utvecklas. Verksamheten inom föreningen Vän till Vän är ett bra exempel på gott utnyttjande. Våra vår- och höststädningar med efterföljande förtäring ger också ökad gemenskapskänsla.

Viktiga händelser under året

I början av april månad uppstod ett sk nollfel, som drabbade lägenheterna 1-6. Detta innebär att starkström går in i lägenheterna och skadar de elektroniska apparaterna. Skadorna har kunnat regleras genom försäkringsbolaget.

Föreningens fastigheter

HSB Brf Båtsmansängen **Brottkärr 210:4** hade under 2008 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

I februari månad kommer föreningen och HSB att göra en sk underhållsbesiktning (sker vartannat år) då underhållet av fasaderna bl a kommer att beslutas. Det torde bli fråga om tvättning, viss målning samt ytterligare en kontroll av att de av Munters och Flygfältsbyrån konstaterade skadorna helt är åtgärdade. Konstruktionen av våra fasader har varit helt accepterat och mycket vanligt i byggbranschen. En svaghet är att fukt inte får komma in bakom puts och cellplast. Därför får man ej ta hål i väggarna för skyltar och annat, vilket alla medlemmar bör vara medvetna om.

I vår kommer utemöblerna att renoveras och det kommer att diskuteras hur man lämpligen skall förbättra gångvägen till Brottkärsvägen.

Föreningen har även börjat med en översyn av det framtida TV-utbudet och hur man skall möta kraven som kommer med mottagning av digital TV-signal till hushållen.

Framtida utveckling

Som bekant tvingades föreningen att höja avgiften med 3% vid årsskiftet. Hälften av denna höjning berodde på nedtrappningen av det statliga räntebidraget (51 tkr). Nu återstår 119 tkr, som försvinner på två år. Det är dock vår förhoppning att höjningarna på sikt kan begränsas.

Föreningens ekonomi är god med en betryggande underhållsplan och likviditet. Vi kommer i mars att omsätta ett stort hypotekslån och p g a god likviditet att amortera 1-2 miljoner kr. Som det ser ut nu till en förmånlig räntesats.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2008.

Vid stämman deltog 31st medlemmar varav 29 röstberättigade.

En extra stämma avhölls den 7 oktober, vid vilken deltog 33 medlemmar varav 31 röstberättigade.

Stämman valde då Magnus Mattsson som ordinarie styrelseledamot

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar.

Under år 2008 har 3 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning 2008

Ordförande – Jesper Hansson 1/1-12/8, Åke Sjöberg 12/8-4/11, Lars Bengtson tf 18/11-31/12

Vice ordf – Åke Sjöberg 1/1-12/8, Lars Bengtson 12/8-18/11, Marie Fredriksson 18/11-31/12

Sekreterare – Mona-Lisa Karlsson

Ekonomi – Jesper Hansson 1/1-27/5, Lars Bengtson 27/5- 31/12

Kassör—Marie Fredriksson 27/5- 31/12

Miljö – Karl-Erik Gustavsson 1/1- 27/5, Berit Hansson 12/8-31/12

Webansvarig – Magnus Mattsson 7/11-31/12

Ledamot – Maria Rosén 1/1-27/5

Suppl. – Doris Lundgren 1/1-27/5

Suppl. – Berit Hansson 27/5-31/12

Suppl. – Ulla Malmsten

HSB rep – Lena Josgård

Person vars styrelseuppdrag upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Ulla Malmsten

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jesper Hansson 1/1-12/8, Mona-Lisa Karlsson, Maria Rosén 1/1-27/5, Åke Sjöberg 1/1-4/11, Lars Bengtson 27/5- 31/12, Marie Fredriksson 12/8-31/12 två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Jonas Perhage med Sven Häggström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har bestått av Mona Gustavsson och Lisbeth Runge.

Ekonomi

Resultat och ställning	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning i tkr	3 304	3 163	3 041	2 981	2 982
Resultat efter finansiella poster i tkr	345	315	-206	126	289
Balansomslutning i tkr	59 074	59 140	58 900	59 499	59 541
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	780	757	728	714	714
Fond för yttre underhåll	2 014	1 619	1 702	1 392	1 100

Årsavgiften uppgick i genomsnitt till 780 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 avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	852 742
Årets resultat	<u>345 129</u>
	1 197 871

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-69 601
Avsättning till underhållsfond	408 000
Balanserat resultat	<u>859 472</u>
	1 197 871



**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg**

Resultaträkning		08-01-01	07-01-01
		08-12-31	07-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 304 009	3 163 008
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-968 829	-788 535
Planerat underhåll		-69 601	-134 404
Fastighetsskatt		-30 000	-76 800
Avskrivningar	Not 3	-619 215	-619 213
Summa fastighetskostnader		<u>-1 687 645</u>	<u>-1 618 952</u>
Rörelseresultat		1 616 363	1 544 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	226 021	152 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 497 255	-1 381 560
Summa finansiella poster		<u>-1 271 234</u>	<u>-1 229 152</u>
Årets resultat		345 129	314 904
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-408 000	-529 000
Disposition underhållsfond		<u>69 601</u>	<u>134 404</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-338 399</u>	<u>-394 596</u>
Faktiskt resultat		6 730	-79 692

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg****Balansräkning****08-12-31****07-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 43 654 349 44 273 065

Mark

9 246 852 9 246 852

Inventarier

Not 7 0 499

52 901 201 53 520 416*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

52 901 701 53 520 916**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 217 270 444 941

Övriga fordringar

Not 9 3 643 97 504

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 151 056 276 228

1 371 969 818 673

Kortfristiga placeringar

Not 11 4 800 000 4 800 000

Summa omsättningstillgångar

6 171 969 5 618 673**Summa tillgångar****59 073 670 59 139 589**

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg****Balansräkning****08-12-31****07-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

17 960 814 17 960 814

Upplåtelseavgifter

1 300 000 1 300 000

Underhållsfond

2 013 536 1 618 940

21 274 350 20 879 754*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

852 742 932 433

Årets resultat

345 129 314 904

1 197 871 1 247 338

Summa eget kapital

22 472 221 22 127 092**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

35 692 299 35 929 38335 692 299 35 929 383*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

237 084 237 084

Leverantörsskulder

140 344 125 487

Skatteskulder

30 000 172 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

501 722 547 743909 150 1 083 114

Summa skulder

36 601 449 37 012 497**Summa eget kapital och skulder****59 073 670****59 139 589****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

39 482 900 39 482 900

varav frigjorda

0 0

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

r

**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 441 302 kr (666 645 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.

	08-01-01	07-01-01
	08-12-31	07-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 000	60 000
Revisorsarvode	4 000	3 000
Löner och andra ersättningar	20	0
Sociala kostnader	10 245	17 689
	77 265	80 689

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

PK

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg**

Noter	08-01-01	07-01-01
	08-12-31	07-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	3 258 072	3 163 008
Hyror gästrum	2 969	0
Övriga intäkter	42 968	0
	3 304 009	3 163 008
Not 2	Drift	
Personalkostnader	81 265	81 808
Fastighetsskötsel och lokalvård	272 875	259 189
Reparationer	183 461	57 287
El	75 675	73 234
Vatten	60 258	54 395
Sophämtning	53 947	42 696
Övriga avgifter (<i>fastighetsförsäkring, kabel-tv</i>)	76 818	74 676
Förvaltningsarvoden	114 500	93 389
Övriga driftskostnader	50 031	51 862
	968 829	788 535
Not 3	Avskrivningar	
Byggnader och ombyggnader	618 716	618 714
Inventarier	499	499
	619 215	619 213
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	9 109	14 736
Ränteintäkter skattekonto	678	1 022
Övriga ränteintäkter	216 234	136 650
	226 021	152 408
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 666 278	1 636 354
Erhållna räntebidrag	-170 116	-254 794
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 093	0
	1 497 255	1 381 560

N



HSB brf Båtsmansängen i Göteborg

Noter	08-12-31	07-12-31			
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	-5 346 383	-4 727 669			
Årets avskrivningar	-618 716	-618 714			
Utgående avskrivningar	-5 965 099	-5 346 383			
Bokfört värde	43 654 349	44 273 065			
Taxeringsvärde för Brottkärr 210:4					
Byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000			
	42 000 000	42 000 000			
Mark - bostäder	13 200 000	13 200 000			
	13 200 000	13 200 000			
Taxeringsvärde totalt	55 200 000	55 200 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	28 843	28 843			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 843	28 843			
Ingående avskrivningar	-28 344	-27 845			
Årets avskrivningar	-499	-499			
Utgående avskrivningar	-28 843	-28 344			
Bokfört värde	0	499			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek. för.	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	0	97 122			
Handkassa	3 643	382			
	3 643	97 504			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsförsäkring	10 350	10 727			
Kabel-TV	15 306	14 721			
Avtal HSB	90 992	83 795			
Ränta fastränteplacering	11 726	15 387			
Räntebidrag	22 682	31 755			
Återbetalning låneavi	0	119 843			
	151 056	276 228			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	4 800 000	4 800 000			
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	1 618 940	932 433	314 904
Vinstdisp enligt stämmobeslut			394 596	-79 692	-314 904
Årets resultat					345 129
Belopp vid årets slut	17 960 814	1 300 000	2 013 536	852 742	345 129

TW



HSB brf Båtsmansängen i Göteborg

Noter

08-12-31

07-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparbanken	854429982	5,00%	2009-03-05	11 838 316	62 224
Nordea	3978 84 91901	4,62%	2012-11-21	15 003 115	78 860
Swedbank Hypotek	2753573746	4,16%	2016-06-22	9 087 952	96 000
				35 929 383	237 084

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

35 692 299

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

34 743 963

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

237 084**237 084****Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	246 179	326 574
El	7 573	0
Sophämtning	8 218	0
Källtorps Plåtslageri AB	26 616	0
Revisorsarvode	0	2 000
Förutbetalda hyror och avgifter	213 136	219 169
	501 722	547 743

Göteborg, den 4/5-09

Lars Bengtsson

Lena Jøsgård

Marie Fredriksson

Mona-Lisa Karlsson

Magnus Mattsson

Vår revisionsberättelse har 09-05-05 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jonas Pernhage

Av stämman vald revisor

Teija Ruhanen

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen
Organisationsnummer 716447-6652

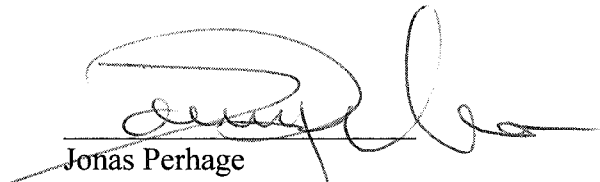
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 20080101-20081231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 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 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.

Göteborg den 5/5-2009


Jonas Perhage
Av föreningen vald revisor


Teija Ruhanen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor