



Org Nr: 716447-6652

Styrelsen för HSB brf Båtsmansängen i Göteborg

Org.nr: 716447-6652

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf. Båtsmansängen 2010

Org nr 716447-6652
www.batsmansangen.se

Mål, visioner och framtida utveckling

Under våren har ordföranden deltagit i en HSB-kurs i certifiering och avlagt det kunskapsprov som ingår. För att föreningen formellt sett skall bli certifierad fordras att minst hälften av styrelsens medlemmar skall gå nämnda kurs vilket tar sin tid och kan vara svårt att upprätthålla. Styrelsens kortsiktiga målsättning är däremot att snabbt uppfylla det som krävs för certifiering vad gäller underhållsplan, årsredovisning, budgets & prognoser samt information till våra medlemmar.

Den i förra årets förvaltningsberättelse nämnda energideklarationen har genomförts med hjälp av HSB Göteborg. Föreningens medlemmar kommer att informeras om utfallet.

Det goda boendet

Det goda boendet inkluderar mjuka värden som gemenskap, trygghet och god miljö. Närvaron och stämningen har varit god vid de välbesökta städdagarna, vår och höst. Vän till väns uppskattade träffar i föreningslokalen har likaså fortsatt under året. Lokalen har snyggats upp på senhösten med nya tapeter och ommålning.

De allra flesta av våra medlemmar har nu vant sig vid och uppskattat att ett nymålat soprummet blivit ett miljörum där vi på ett kostnadseffektivt sätt kan skilja på biologiskt avfall och restavfall samt även lämna tidningar, flaskor mm och slippa besöka den trista återvinningsplatsen vid Sandåskiosken.

Viktiga händelser under året

Under hösten inleddes arbetet med fiberanslutning med tjänsterna Digital TV, Bredband och Telefoni enl avtalet med Telia, som tecknades föregående år. Installationen som skulle vara avslutad senast 1 november visade sig mycket med komplicerad än styrelsen anat. Utan tidigare erfarenhet av så komplexa teknikoperationer och i avsaknad av en ändamålsenlig projektledning från Telia uppstod ett stort antal felaktigheter och brister.

Undermåligt samarbete mellan Telia och underleverantören ELTEL har också förvärrat problemen, som kvarstod in på nya året.

Den extremt kalla och snöiga vintern har hårt belastat årets resultat. Kostnaden för snöröjning och sandning har fört med sig en avsevärd årsförlust. Denna kan dock lätt täckas av balanserade vinstmedel

Föreningens fastigheter

HSB Brf Båtsmansängen *Brottkärr 210:4* hade under 2010 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

Inga större reparationer eller underhållsarbeten har gjorts under året. Dock har en förnygringsbeskränning av ett antal buskage genomförts och en omdränering av gräsyta. Ett nytt redskapsskjul har dessutom uppförts, som en följd av att miljörummet upprättades.

NA

Framtida utveckling

De närmaste åren föreligger enligt vår underhållsplan inga stora reparations- eller investeringsbehov. Vi måste dock räkna med en viss avgiftshöjning efter två år av oförändrad hyra. Orsaken är ökade kostnader för el, kommunala taxor samt ett behov av höjd avsättning till underhållsfonden. (framtida pannbyten mm)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 maj 2010
Vid stämman deltog 25st medlemmar varav 24 röstberättigade.
Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar.

Under år 2010 har 2 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning 2010

Lars Bengtson- ordförande och ekonomifrågor
Magnus Mattsson- vice ordf och informationsfrågor
Mona-Lisa Karlsson-sekreterare
Berit Hansson- kassör, uthyrning och studie/fritidsverksamhet
Ronny Hallberg-miljöfrågor
Lars-Erik Hansson- underhållsfrågor
Lena Josgård- HSB-ledamot

Personer vars styrelseuppdrag upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma:
Magnus Mattson, Berit Hansson, Ronny Hallberg

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har Lars Bengtson, Mona-Lisa Karlsson, Berit Hansson och Magnus Mattson varit.

Revisorer

Revisor har varit Jonas Perhage med Anders Rahm-Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har bestått av Mona Gustavsson och Lisbeth Runge.

MT

Ekonomi

Resultat och ställning	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning i tkr	3 362	3 369	3 304	3 163	3 041
Resultat efter finansiella poster i tkr	64	-608	345	315	-206
Balansomslutning i tkr	55 594	55 799	59 074	59 140	58 900
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	803	803	780	757	728
Fond för yttre underhåll	1 760	2 352	2 014	1 619	1 702

Årsavgiften höjdes med 3% den 1/1-09 och uppgår därefter till i genomsnitt 803 kr/m².

Avgiften har varit oförändrad efter räkenskapsårets utgång.

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	843 202
Årets resultat	<u>63 149</u>
	906 351

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-206 487
Avsättning till underhållsfond	408 000
Balanserat resultat	<u>704 838</u>
	906 351

NT

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg**

Resultaträkning		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 362 026	3 368 678
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 088 369	-946 232
Planerat underhåll		-206 487	-1 029 462
Fastighetskatt/avgift		-63 850	-63 600
Avskrivningar	Not 3	-630 621	-628 614
Summa fastighetskostnader		<u>-1 989 327</u>	<u>-2 667 908</u>
Rörelseresultat		1 372 699	700 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	48 716	62 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 358 266	-1 370 927
Summa finansiella poster		<u>-1 309 550</u>	<u>-1 308 502</u>
Årets resultat		63 149	-607 732
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-408 000	-438 000
Disposition underhållsfond		<u>206 487</u>	<u>1 029 462</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-201 513</u>	<u>591 462</u>
Resultat efter fondförändring		-138 364	-16 270

Ut

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	42 475 424	43 025 735
	<u>9 246 852</u>	<u>9 246 852</u>
	51 722 276	52 272 587

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

51 722 776 52 273 087**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 694 103	1 383 712
Not 8	5 000	5 000
Not 9	<u>230 138</u>	<u>136 783</u>
	1 929 241	1 525 495

Kortfristiga placeringar

Not 10 2 000 000 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

3 929 241 3 525 495**Summa tillgångar****55 652 017** **55 798 582**

JA



HSB brf Båtsmansängen i Göteborg

Balansräkning **2010-12-31** **2009-12-31****Eget kapital och skulder**

	Not 11		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 960 814	17 960 814
Upplåtelseavgifter		1 300 000	1 300 000
Underhållsfond		1 760 473	2 351 935
		<u>21 021 287</u>	<u>21 612 749</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		843 202	859 472
Årets resultat		63 149	-607 732
		<u>906 351</u>	<u>251 740</u>
Summa eget kapital		<u>21 927 638</u>	<u>21 864 489</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>32 818 131</u>	<u>33 055 215</u>
		32 818 131	33 055 215
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	237 084	237 084
Leverantörsskulder		127 010	127 567
Skatteskulder		63 850	61 800
Övriga skulder	Not 14	0	6 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>478 304</u>	<u>445 700</u>
		906 248	878 878
Summa skulder		<u>33 724 379</u>	<u>33 934 093</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>55 652 017</u>	<u>55 798 582</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån 39 482 900 39 482 900

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

M

**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 1,27 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader (redskapsskjul) sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Inventarierna är helt avskrivna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 378 877 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.

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 000	78 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	11 687	12 819
	<u>78 687</u>	<u>94 819</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

M



HSB brf Båtsmansängen i Göteborg

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 355 776	3 355 776
Hyror	5 100	5 775
Övriga intäkter	1 150	7 127
	3 362 026	3 368 678
Not 2 Drift		
Personalkostnader	79 687	94 819
Fastighetskötsel och lokalvård	456 670	274 795
Reparationer	96 813	125 276
El	82 641	72 258
Vatten	63 903	60 699
Sophämtning	56 697	52 323
Övriga avgifter	92 864	88 359
Förvaltningsarvoden	100 318	115 305
Övriga driftskostnader	58 777	62 398
	1 088 369	946 232
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	630 621	628 614
	630 621	628 614
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	4 616	4 603
Övriga ränteintäkter	44 100	57 822
	48 716	62 425
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 411 097	1 463 841
Erhållna räntebidrag	-52 876	-92 974
Övriga finansiella kostnader	45	60
	1 358 266	1 370 927

M+

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	49 619 448	49 619 448
Årets investeringar	80 310	0
Årets utrangering	-122 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>49 577 458</u>	<u>49 619 448</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 593 713	-5 965 099
Årets utrangering	122 300	0
Årets avskrivningar	-630 621	-628 614
Utgående avskrivningar	<u>-7 102 034</u>	<u>-6 593 713</u>
Bokfört värde	42 475 424	43 025 735
Taxeringsvärde för Brottkärr 210:4		
Byggnad - bostäder	<u>36 000 000</u>	<u>42 000 000</u>
	36 000 000	42 000 000
Mark - bostäder	<u>12 200 000</u>	<u>13 200 000</u>
	12 200 000	13 200 000
Taxeringsvärde totalt	48 200 000	55 200 000
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

M

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg****Noter** **2010-12-31** **2009-12-31**

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	5 000	5 000
	5 000	5 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	173 755	119 113
Upplupna intäkter	56 383	17 670
	230 138	136 783

Not 10 Kortfristiga placeringar		
Fastränteplaceringar HSB Göteborg ek. för.	2 000 000	2 000 000

Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 960 814	1 300 000	2 351 935	859 472	-607 732
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-591 462	-16 270	607 732
Årets resultat					63 149
Belopp vid årets slut	17 960 814	1 300 000	1 760 473	843 202	63 149

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningssparbank	854429982	3,76%	2013-12-20	9 313 868	62 224
Nordea	3978 84 91901	4,62%	2012-11-21	14 845 395	78 860
Swedbank Hypotek	2753573746	4,16%	2016-06-22	8 895 952	96 000
				33 055 215	237 084

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

32 818 131

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

31 869 795

M

**HSB brf Båtsmansängen i Göteborg**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	237 084	237 084
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	5 400
Arbetsgivaravgifter	0	1 327
	0	6 727
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	187 675	188 944
Övriga upplupna kostnader	47 521	23 500
Förutbetalda hyror och avgifter	243 108	233 256
	478 304	445 700

Göteborg 5/4 2011

H

Berit Hansson
Lars Bengtson
Lars-Erik Hansson
Lena Jostgård
Magnus Matsson
Mona-Lisa Karlsson
Ronny HallbergVår revisionsberättelse har 11-04-05 avgivits beträffande denna årsredovisning
Jonas Perhage
Av föreningen vald revisor
Niklas Holmström
BoRevision AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Båtsmansängen i Göteborg

Organisationsnummer 716447-6652

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Båtsmansängen i Göteborg för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31

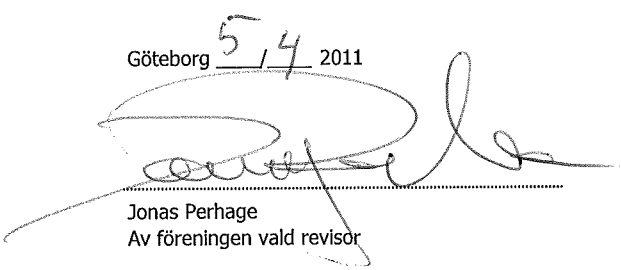
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


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.

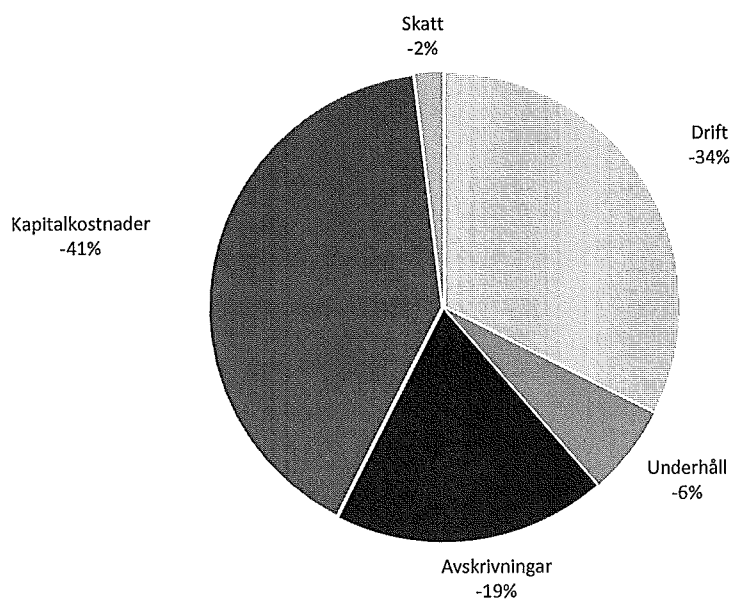
Göteborg 5/4 2011


Jonas Perhage
Av föreningen vald revisor


Niklas Holmström
BoRevision AB



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

