

*Bostadsrättsföreningen
Båtsmansängen*

Årsredovisning 2012



Org Nr: 716447-6652

Styrelsen för HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg

Org.nr: 716447-6652

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf. Båtsmansängen 2012

Org nr 716447-6652

www.batsmansangen.se

Mål, visioner och framtida utveckling

I samarbete med HSB Göteborg arbetar föreningen med olika instrument för styrning av verksamheten, såsom budget & prognoser, underhållsplan mm. Vi strävar även att hålla medlemmarna väl informerade om vad som händer och om viktiga beslut som tas på våra styrelsemöten. Vår målsättning är att föreningen skall vara ett attraktivt boendialternativ.

Det goda boendet

Brf Båtsmansängen har många kvalitéer. Vi har en god gemenskap och en fin närmiljö. Vår föreningslokal har som vanligt varit väl utnyttjad, dels av damerna i tisdagarnas promenadgång, dels som övernattningslägenhet och för barnkalas mm. Upprustningen av lekplatsen är nu klar. En rutschkana har tillkommit och en sittvänlig sarg kring sandlådan samt ommålning av lekhus har också gjorts.

Viktiga händelser under året

Det har varit ett relativt lugnt år utan stora dramatiska händelser. En för föreningens ekonomi viktig händelse var omsättningen av vårt största bostadslån, som efter en stor amortering kunde bindas i fem år till en mycket fördelaktig räntenivå.

Föreningens fastigheter

HSB Brf Båtsmansängen Brottkärr 210:4 består av följande lägenheter/radhus:

2 rok 4 st

3 rok 32 st

4 rok 14 st

Kvarterslokal 1 st

320

Underhåll, reparationer och investeringar

Våra fastigheter är inte längre helt nya, de är nu 13 år gamla. Det innebär att en hel del reparationer blir aktuella för t ex för garageportar och skärmtak. Under året har de förstnämnda åtgärdats och större delen av skärmtaken. Kostnaderna för taken blev dock betydligt högre än förväntat. Några stora underhållsarbeten på fastigheterna har inte gjorts under 2012 och är inte heller aktuella under 2013 enligt vår underhållsplan.

Framtida utveckling

De ökande kostnaderna för reparation och underhåll tillsammans med ständigt höjda avgifter för el, vatten och sophämtning medför en press uppåt på avgiftsnivån. Den ovan omtalade lyckosamma låneomsättningen uppväger dock detta förhållande, vilket gjorde det möjligt att sänka avgiften med 1,5 % från årsskiftet 2012/13.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2012.
Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 21 röstberättigade.
Föreningen hade vid årets slut 65 medlemmar.

Under år 2012 har 4 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning 2012

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

Ronny Hallberg lämnar styrelsen och vår förening vid årsskiftet efter en mycket god arbetsinsats.

Personer vars styrelseuppdrag upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma:
Magnus Mattsson och Berit Hansson

Styrelsen har haft 13 sammanträden under året.

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



Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mona Gustavsson och Lisbeth Runge.

Ekonomi

Resultat och ställning	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning i tkr	3 538	3 512	3 362	3 369	3 304
Resultat efter finansiella poster i tkr	427	266	63	-608	345
Balansomslutning i tkr	52 012	55 665	55 652	55 799	59 074
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	815	803	803	803	780
Fond för yttre underhåll	2 231	1 962	1 760	2 352	2 014


Under räkenskapsåret höjdes årsavgiften med 1,5% den 1/1-2012 och uppgår därefter till i genomsnitt 815 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång sänktes årsavgiften den 1/1-2013 med 1,5% och uppgår därefter till i genomsnitt 803 kr/m².

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	702 153
Årets resultat	<u>427 214</u>
	1 129 367

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-49 459
Avsättning till underhållsfond	435 000
Balanserat resultat	<u>743 826</u>
	1 129 367

**HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg**

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 538 404	3 511 737
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 091 896	-1 081 616
Planerat underhåll		-49 459	-138 860
Fastighetsskatt/avgift		-68 250	-65 100
Avskrivningar	Not 3	-631 626	-630 621
Summa fastighetskostnader		-1 841 231	-1 916 197
Rörelseresultat		1 697 173	1 595 540
Finansiella poster			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 4	80 415	72 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 350 374	-1 401 258
Summa finansiella poster		-1 269 959	-1 329 085
Årets resultat		427 214	266 455
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-435 000	-408 000
Disposition underhållsfond		49 459	138 860
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-385 541	-269 140
Resultat efter fondförändring		41 673	-2 685

**HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 41 214 182 41 844 803

Mark

9 246 852 9 246 852

Inventarier

Not 7 4 018 0

50 465 052 51 091 655*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

50 465 552 51 092 155**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

1 414 771 1 442 288

Övriga fordringar

Not 9 5 920 5 126

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 125 442 125 784

1 546 133 1 573 198

Kortfristiga placeringar

0 3 000 000

Summa omsättningstillgångar

1 546 133 4 573 198**Summa tillgångar**52 011 685 55 665 353

**HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

17 960 814

17 960 814

Upplåtelseavgifter

1 300 000

1 300 000

Underhållsfond

2 231 126

1 961 986

21 491 94021 222 800*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

702 153

704 838

Årets resultat

427 214

266 455

1 129 367971 293

Summa eget kapital

22 621 30722 194 093**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

28 533 96332 581 047

28 533 963

32 581 047

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

237 084

237 084

Leverantörsskulder

121 061

113 799

Skatteskulder

68 250

65 100

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

430 020474 230

856 415

890 213

Summa skulder

29 390 37833 471 260**Summa eget kapital och skulder****52 011 685****55 665 353****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

39 482 900

39 482 900

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**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 redskapsskjulet sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	66 000	65 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	12 207	12 104
	<u>82 207</u>	<u>81 104</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.





HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 406 104	3 355 776
	Hyror	7 500	11 650
	Övriga intäkter	124 800	144 311
		3 538 404	3 511 737
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	84 207	81 104
	Fastighetsskötsel och lokalvård	326 217	318 764
	Reparationer	181 859	146 179
	El	63 756	72 981
	Vatten	60 511	67 322
	Sophämtning	50 825	52 818
	Övriga avgifter (<i>fastighetsförsäkring och kabel-tv</i>)	36 031	165 552
	Förvaltningsarvoden	107 256	128 304
	Övriga driftskostnader	181 234	48 592
		1 091 896	1 081 616
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	630 621	630 621
	Inventarier	1 005	0
		631 626	630 621
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	7 197	5 125
	Ränteintäkter skattekonto	0	126
	Övriga ränteintäkter	73 218	66 922
		80 415	72 173
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 350 193	1 401 123
	Övriga finansiella kostnader	181	135
		1 350 374	1 401 258

**HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg**

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	49 577 458	49 577 458			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 577 458	49 577 458			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 732 655	-7 102 034			
Årets avskrivningar	-630 621	-630 621			
Utgående avskrivningar	-8 363 276	-7 732 655			
Bokfört värde	41 214 182	41 844 803			
Taxeringsvärde för Brottkärr 210:4					
Byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000			
Mark - bostäder	12 200 000	12 200 000			
Taxeringsvärde totalt	48 200 000	48 200 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	28 843	28 843			
Årets investeringar	5 023	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 866	28 843			
Ingående avskrivningar	-28 843	-28 843			
Årets avskrivningar	-1 005	0			
Utgående avskrivningar	-29 848	-28 843			
Bokfört värde	4 018	0			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	920	126			
Handkassa	5 000	5 000			
	5 920	5 126			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	125 442	119 134			
Upplupna intäkter	0	6 650			
	125 442	125 784			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 960 814	1 300 000	1 961 986	704 838	266 455
Vinstdisp enl. stämmobeslut			269 140	-2 685	-266 455
Årets resultat					427 214
Belopp vid årets slut	17 960 814	1 300 000	2 231 126	702 153	427 214
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningsparbank	854429982	3,76%	2013-12-20	9 189 420	62 224
Swedbank Hypotek	2753573746	4,16%	2016-06-22	8 703 952	96 000
Swedbank Hypotek	2853089429	2,85%	2017-09-25	10 877 675	78 860
				28 771 047	237 084
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 533 963
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 585 627
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				237 084	237 084



Org Nr: 716447-6652

HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg

Noter


2012-12-31

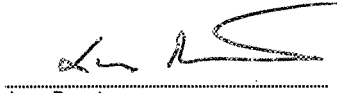
2011-12-31


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

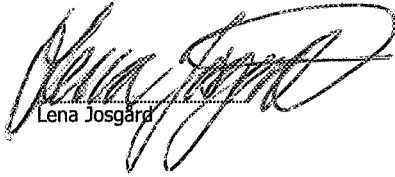
Upplupna räntekostnader	144 190	186 409
Övriga upplupna kostnader	51 283	48 244
Förutbetalda hyror och avgifter	234 547	239 577
	<u>430 020</u>	<u>474 230</u>

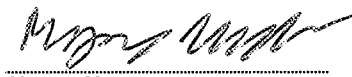
Göteborg 6/2 2013


Berit Hansson


Lars Bengtson

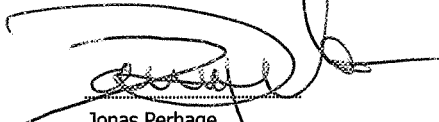

Lars-Erik Hansson



Lena Josgård


Magnus Mattsson


Mona-Lisa Karlsson

Vår revisionsberättelse från 13-02-07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Jonas Perhage
Av föreningen vald revisor


Zolana Burazor
BoRevision AB, av HSB RIKSförbund utsedd revisor
2013-02-22

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg

Organisationsnummer 716447-6652

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Båtsmansängen i Göteborg för 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 7/2 2013

Jonas Perhage

Av föreningen vald revisor

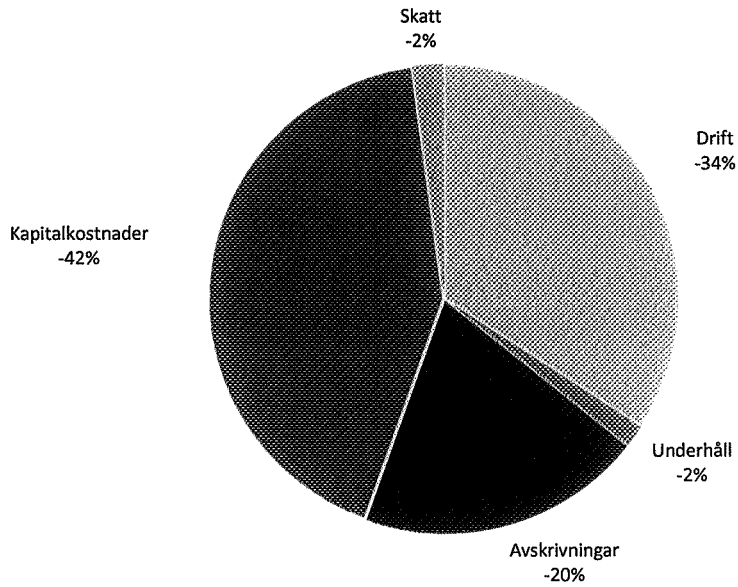
2013-02-22

Zeljana Burazor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

