



Org Nr: 716447-6652

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg

Org.nr: 716447-6652

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse för HSB Brf Båtsmansängen 2013

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.

Förverkligandet av projektet Nya Hovås ligger nu nära i tiden. Redan detta år 2014 sätts spaden i jorden. Detta innebär att vi boende inom ett par år har ett handelscentrum på gångavstånd med nya butiker, restauranger mm.

Viktiga händelser under året.

Även detta år har varit lugnt utan stora dramatiska händelser. Vi har i december extra amorterat ytterligare 1,4 miljoner på våra långa lån och bundit det aktuella lånet till en mycket fördelaktig räntesats.

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

PEB

Underhåll, reparationer och investeringar

Under året har alla de återstående skärmtaken på 2-planshusen renoverats, en lite mer omfattande åtgärd än planerat. Inga större investeringar har gjorts under året och är ej heller aktuella detta år. Däremot kommer kostnaderna för fastighetreparationer att vara fortsatt relativt höga, men kompenseras mer än väl av lägre räntekostnader.

Framtida utveckling

Föreningens ekonomi är stark. För andra året i rad kan därför avgiften sänkas vid årsskiftet denna gång med 3 %, detta trots att kommunala avgifter och köpta tjänster fortsätter att bli dyrare. Nybyggnation i närområdet bl a av HSB hamnar på insatser avsevärt över den prisnivå våra lägenheter omsatts till.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2013.

Vid stämman deltog 33 medlemmar varav 29 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar.

Under år 2013 har 3 lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning 2013

Lars Bengtson-ordförande och ekonomifrågor

Magnus Mattsson- vice ordförande och informationsfrågor

Mona-Lisa Karlsson-sekreterare

Berit Hansson- kassör, uthyrning och studie/fritidsverksamhet

Lars-Erik Hansson-underhållsfrågor

Lisbeth Runge -miljöfrågor 22/5-31/12

Ingrid Fredriksson-miljöfrågor 22/5-31/12

Lena Josgård-HSB-ledamot

Personer vars styrelseuppdrag upphör vid kommande ordinarie föreningsstämma:

Lars Bengtson, Mona-Lisa Karlsson, Lars-Erik Hansson och Ingrid Fredriksson



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 Rigmor Brodefors.

Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning i tkr	3 523	3 538	3 512	3 362	3 369
Resultat efter finansiella poster i tkr	584	427	266	63	-608
Balansomslutning i tkr	50 848	52 012	55 665	55 652	55 799
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	803	815	803	803	803
Fond för yttre underhåll	2 617	2 231	1 962	1 760	2 352

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

Efter räkenskapsårets utgång sänktes årsavgiften återigen den 1/1-2014 med 3% och uppgår därefter till i genomsnitt 779 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.

VC

Förslag till avsättning till underhållsfond enligt nedan följer fastställd budget.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	743 826
Årets resultat	<u>583 739</u>
	1 327 565

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-60 266
Avsättning till underhållsfond	522 000
Balanserat resultat	<u>865 831</u>
	1 327 565

REG

**HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 523 485	3 538 404
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 192 577	-1 091 896
Planerat underhåll		-60 266	-49 459
Fastighetskatt/avgift		-60 500	-68 250
Avskrivningar	Not 3	-631 626	-631 626
Summa fastighetskostnader		<u>-1 944 969</u>	<u>-1 841 231</u>
Rörelseresultat		1 578 516	1 697 173
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	17 134	80 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 011 911	-1 350 374
Summa finansiella poster		<u>-994 777</u>	<u>-1 269 959</u>
Årets resultat		583 739	427 214
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-522 000	-435 000
Disposition underhållsfond		60 266	49 459
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-461 734</u>	<u>-385 541</u>
Resultat efter fondförändring		122 005	41 673

P&G

**HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 40 583 561 41 214 182

Mark

9 246 852 9 246 852

Inventarier

Not 7 3 013 4 018

49 833 426 50 465 052*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

49 833 926 50 465 552**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göteborg

877 058 1 414 771

Övriga fordringar

Not 9 6 680 5 920

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 130 479 125 442

1 014 217 1 546 133

Summa omsättningstillgångar

1 014 217 1 546 133**Summa tillgångar****50 848 143** **52 011 685**

P66

**HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****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

2 616 6672 231 126

21 877 481

21 491 940

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

743 826

702 153

Årets resultat

583 739427 214

1 327 565

1 129 367

Summa eget kapital

23 205 04622 621 307**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

26 796 87928 533 963

26 796 879

28 533 963

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

237 084

237 084

Leverantörsskulder

116 204

121 061

Skatteskulder

60 500

68 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

432 430430 020

846 218

856 415

Summa skulder

27 643 09729 390 378**Summa eget kapital och skulder****50 848 143****52 011 685****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

39 482 900

39 482 900

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Peb

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

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

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

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 fastställda budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % 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.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	70 000	66 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	9 292	12 207
	<u>83 292</u>	<u>82 207</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

PEL



HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 355 008	3 406 104
	Hyror	8 000	7 500
	Övriga intäkter	160 477	124 800
		<u>3 523 485</u>	<u>3 538 404</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	83 292	84 207
	Fastighetsskötsel och lokalvård	344 408	326 217
	Reparationer	269 146	181 859
	El	58 997	63 756
	Vatten	69 273	60 511
	Sophämtning	46 352	50 825
	Övriga avgifter (<i>fastighetsförsäkring och kabel-tv</i>)	34 937	36 031
	Förvaltningsarvoden	105 856	107 256
	Övriga driftskostnader	180 316	181 234
		<u>1 192 577</u>	<u>1 091 896</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	630 621	630 621
	Inventarier	1 005	1 005
		<u>631 626</u>	<u>631 626</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	3 183	7 197
	Ränteintäkter skattekonto	10	0
	Övriga ränteintäkter	13 941	73 218
		<u>17 134</u>	<u>80 415</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 011 551	1 350 193
	Övriga finansiella kostnader	360	181
		<u>1 011 911</u>	<u>1 350 374</u>

PEG

**HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg**

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
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	-8 363 276	-7 732 655			
Årets avskrivningar	-630 621	-630 621			
Utgående avskrivningar	-8 993 897	-8 363 276			
Bokfört värde	40 583 561	41 214 182			
Taxeringsvärde för Brottkärr 210:4					
Byggnad - bostäder	40 000 000	36 000 000			
Mark - bostäder	12 200 000	12 200 000			
Taxeringsvärde totalt	52 200 000	48 200 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	33 866	28 843			
Årets investeringar	0	5 023			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 866	33 866			
Ingående avskrivningar	-29 848	-28 843			
Årets avskrivningar	-1 005	-1 005			
Utgående avskrivningar	-30 853	-29 848			
Bokfört värde	3 013	4 018			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 680	920			
Handkassa	5 000	5 000			
	6 680	5 920			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	130 479	125 442			
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	2 231 126	702 153	427 214
Vinstdisp enl. stämmobeslut			385 541	41 673	-427 214
Årets resultat					583 739
Belopp vid årets slut	17 960 814	1 300 000	2 616 667	743 826	583 739
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Föreningsparbanken	854429982	3,20%	2018-10-20	7 627 196	62 224
Swedbank Hypotek	2753573746	4,16%	2016-06-22	8 607 952	96 000
Swedbank Hypotek	2853089429	2,85%	2017-09-25	10 798 815	78 860
				27 033 963	237 084
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 796 879
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 848 543
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				237 084	237 084

PES

**HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	155 978	144 190
Övriga upplupna kostnader	43 690	51 283
Förutbetalda hyror och avgifter	232 762	234 547
	432 430	430 020

Göteborg 5/3 2014
Berit Hansson
Ingrid Fredriksson
Lars Bengtson
Lars-Erik Hansson
Lena Jøsgård
Lisbeth Runge
Magnus Mattsson
Mona-Lisa KarlssonVår revisionsberättelse har 5/3-2014 avgivits beträffande denna årsredovisning
Jonas Perhage
Av föreningen vald revisor
Per-Erik Gillberg
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg

Organisationsnummer 716447-6652

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg för år 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

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 2013-12-31 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 Bostadsrättsförening Båtsmansängen i Göteborg för 2013.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 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 5/3 2014

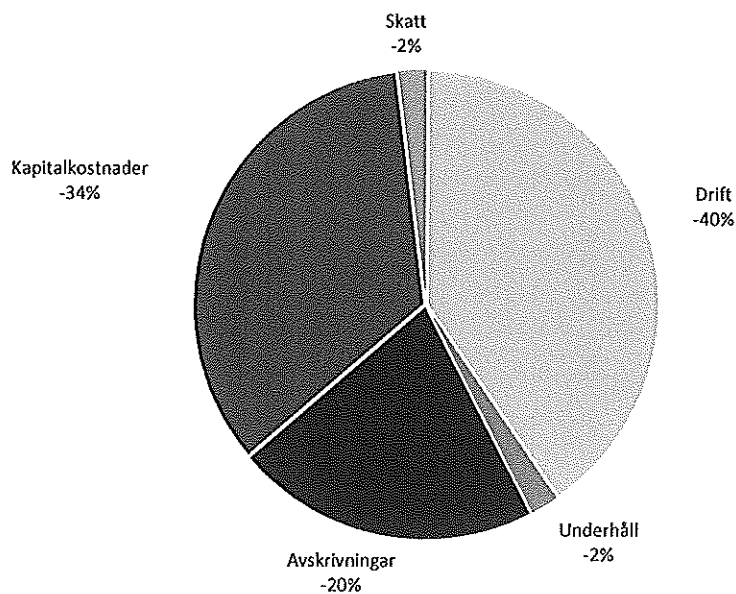
Jonas Perhage

Av föreningen vald revisor

Per-Erik Gillberg

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

