

Brf Båtsmannen

Org nr 714000-0253

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar

Sida

2
4
5
7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om fastigheten

Föreningens fastighet Ösby 2:71 är bebyggd med 5 bostadshus på tillsammans 133 bostadslägenheter samt diverse lokaler.

Lägenhetsfördelning	<u>Antal</u>
1 rum och kokskåp	6
1 rum och kök	24
2 rum och kök	55
3 rum och kök	<u>48</u>
Summa	133

Styrelse, revisorer och valberedning

Ledamöter i styrelsen har varit:

Aija Turpeinen, ordf
Kerstin Pettersson, vice ordf
Pia-Maria Eriksson
Jussi Heistola
Miriam Norman

Suppleanter i styrelsen har varit:

Marie Norberg
Robert Öberg

Revisor har varit:

Urban Andersson

Revisorssuppleant har varit:

Per Öhlund

Valberedning har varit:

Gun Antonsson, sammankallande
Per Öhlund
Birgit Lindblom

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2013 och en extra stämma hölls den 5 juni 2013.

Flerårsöversikt

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	4 449	4 445	4 442	4 432
Resultat efter finansiella poster	tkr	168	130	-287	-14
Soliditet	%	22,9	20,1	18,5	22,4

Resultatdisposition

Till årsmötets förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	152 365
Årets resultat	168 071
Totalt	<u>320 436</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Att till reparationsfonden avsättes	168 000
Balanseras i ny räkning	152 436
Totalt	<u>320 436</u>

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 449 236	4 444 697
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>4 449 236</u>	<u>4 444 697</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 077 786	-3 329 560
Övriga externa kostnader		-269 657	-234 361
Personalkostnader	4	-465 740	-324 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 890	-258 944
Summa rörelsekostnader		<u>-4 115 073</u>	<u>-4 146 931</u>
Rörelseresultat		334 163	297 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98	7 863
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 190	-175 586
Summa finansiella poster		<u>-166 092</u>	<u>-167 723</u>
Årets resultat		<u>168 071</u>	<u>130 043</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 578 261	4 909 747
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	52 279
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 578 261</u>	<u>4 962 026</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 578 261</u>	<u>4 962 026</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 810	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>154 810</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			<u>-</u>
Kassa och Bank		1 361 710	2 296 919
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 361 710</u>	<u>2 296 919</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 516 520</u>	<u>2 296 919</u>
Summa tillgångar		<u>7 094 781</u>	<u>7 258 945</u>
 Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		515 000	515 000
Reservfond		106 000	106 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>621 000</u>	<u>621 000</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		686 000	556 000
Balanserat resultat		152 365	152 322
Årets resultat		168 071	130 043
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 006 436</u>	<u>838 365</u>
Summa eget kapital		<u>1 627 436</u>	<u>1 459 365</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 511 688	4 718 352
Summa långfristiga skulder		<u>4 511 688</u>	<u>4 718 352</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		521 849	685 287
Skatteskulder		5 154	10 099
Övriga skulder		414 403	371 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 251	13 898
Summa kortfristiga skulder		<u>955 657</u>	<u>1 081 228</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 094 781</u>	<u>7 258 945</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		6 266 400	6 266 400

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnader	50 år
Balkongräcken	10 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som fritt eget kapital i enlighet med årsredovisningslagen. Förändringar av fonden sker ej längre via resultaträkningen utan hanteras genom resultatdispositionen för året enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2013-01-01 <u>-2013-12-31</u>	2012-01-01 <u>-2012-12-31</u>
Månadsavgifter	4 328 515	4 322 808
Parkeringsplatser	81 618	76 436
Lokaluthyrning	3 973	-
Tvättavgifter	21 640	25 320
Överlåtelseavgifter	13 490	17 094
Övriga intäkter	-	3 000
Summa intäkter	<u>4 449 236</u>	<u>4 444 658</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>	<u>2012-01-01</u> <u>-2012-12-31</u>
<u>Driftskostnader</u>		
Uppvärmning	918 004	1 244 125
Vatten	515 887	511 534
Elektricitet	244 052	144 643
Kabel-TV	129 676	129 676
Bredband	159 600	159 600
Renhållning och sotning	191 867	210 272
Fastighetsförsäkring	192 585	127 406
Fastighetsavgift	181 545	181 545
Summa driftskostnader	<u>2 533 216</u>	<u>2 708 801</u>
<u>Underhållskostnader</u>		
Inre och yttre underhåll	509 970	597 341
Förbrukningsmaterial och -inventarier	34 601	23 418
Summa kostnad underhåll	<u>544 571</u>	<u>620 759</u>
Summa kostnad för fastighetsförvaltning	<u>3 077 787</u>	<u>3 329 560</u>

Not 4 Personal

	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>	<u>2012-01-01</u> <u>-2012-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Föreningen har inga fast anställda utan arvode har utbetalats till styrelsen samt till fastighetsskötare som arbetat på timme.		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	361 850	253 434
Sociala kostnader	95 133	65 941
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>456 983</u>	<u>319 375</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 034 892	11 034 892
Årets förändringar		
-Inköp	918 125	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 953 017</u>	<u>11 034 892</u>
Ingående avskrivningar	-5 300 142	-5 093 481
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-249 611	-206 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 549 753</u>	<u>-5 300 145</u>
Nedskrivningar mot yttre reparationsfond	-825 000	-825 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-825 000</u>	<u>-825 000</u>
Redovisat värde för fastigheter i Sverige	<u>5 578 264</u>	<u>4 909 747</u>
Taxeringsvärden för fastigheter i Sverige	<u>77 000 000</u>	<u>51 800 000</u>

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 786 471	1 786 471
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	-1 525 071	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>261 400</u>	<u>1 786 471</u>
Ingående avskrivningar	-1 734 192	-1 681 912
Årets förändringar		
-Försäljningar och utrangeringar	1 525 071	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-209 121</u>	<u>-1 681 912</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>52 279</u>	<u>104 559</u>

Not 7 Förändring av eget kapital

	<u>Grund- fond</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital vid årets ingång	515 000	106 000	556 000	282 365	1 459 365
Resultatdisposition enligt beslut av årsmöte			130 000	-130 000	-
Årets resultat				168 071	168 071
Eget kapital vid årets utgång	515 000	106 000	686 000	320 436	1 627 436

Not 8 Långfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 478 368	3 685 032
Summa	<u>3 478 368</u>	<u>3 685 032</u>

Gustavsberg i april 2014


Aija Turpeinen

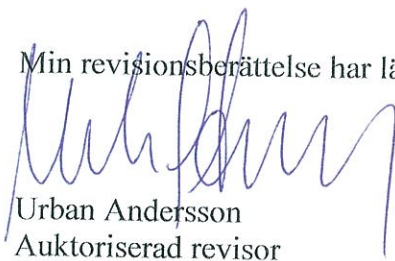

Pia-Maria Eriksson


Kerstin Pettersson


Miriam Norman


Jussi Heistola

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-24.


Urban Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen org.nr 714000-0253

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

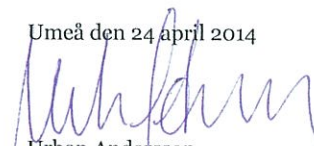
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Umeå den 24 april 2014



Urban Andersson
Auktoriserad revisor