

## ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Båtsman

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2011-01-01 till 2011-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Fastighet

Kattresan 1, Stockholms kommun  
Ture Sventons gata 1, 9  
Annedalsvägen 32 - 42  
168 70 BROMMA

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Oguzhan Arisoy	ledamot	ordförande
Nelson Alvarado	ledamot	
Kenneth Alsander	ledamot	
Veronica Beckius	ledamot	
Michael Zarzycki	ledamot	

Suppleant är Hans Svedberg och Rebecka Sandelin.

#### Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

#### Valberedning

Valberedning har varit Sten Wadbrant (sammanställande), Catharina Sjögren och Arne Johansson.

#### Förening och förvaltning

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2011

Föreningen har i samband med köpet av fastigheten tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB

Total byggrätt bostäder och garage är c:a 6 664 m<sup>2</sup> varav c:a 4 032 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).  
AB Bostadsgaranti har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB  
För teknisk översyn och trappstädning har Rentec Fastighetsservice anlitas.

#### Fastigheten

Föreningens hus och mark har färdigställt under året. Överlämnandet har skett 2011-09-30.

Garantitiden är 5 år med vissa undantag enligt entreprenadavtalet. Garantibesiktning kommer att ske under våren 2013.

Bygghälsförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning.

**Ekonomi**

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastighetens taxeringsvärde under 2011.

Byggnad	27 000 000
Mark	13 600 000
Summa	40 600 000

Föreningens verksamheten kommer att beskattas som ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningen har köpt fastigheten Kattresan 1 genom förvärv av samtliga aktier i Besqab Båtsman AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen för bokfört värde. Föreningen redovisar marken till verkligt värde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld om föreningen skulle sälja marken. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor. Marken är upplåten med tomträtt av Stockholm Stad.

Fastighetsskatt för år 1 - 5 efter fastställt värdeår (2012) utgår ej. För år 6 - 10 utgår halv fastighetsskatt. Fr.o.m. år 11 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Byggtreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

**Dispositionsförslag**

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	0
reservering till fond för yttre underhåll	-13 300
återstår till föreningsstämmans förfogande	-13 300

och årets resultat	68 087
	54 787

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

2011

2010

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Intäkter

NOT 1

805 986

0

805 986

0

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Drifkostnader

Personalkostnader

Avskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar

NOT 2

-373 976

0

-26 410

0

-27 000

0

-427 386

0

**RÖRELSERESULTAT**

378 600

0

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Övriga räntecintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

NOT 3

4 660

0

-315 173

0

-310 513

0

**RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT**

68 087

0

**ÅRETS RESULTAT**

68 087

0

4

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2011

2010

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader

NOT 4 159 973 000  
159 973 000

30 000 000  
30 000 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

159 973 000

30 000 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar

NOT 6 4 956

106 099 000

Övriga fordringar

0

904 557

Förutbetalda kostnader

181 599

0

186 555

107 003 557

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

841 083

10 156 194

841 083

10 156 194

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 027 638

117 159 751

SUMMA TILLGÅNGAR

161 000 638

147 159 751

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

NOT 5

Bundet eget kapital

Insatser

125 965 000

116 165 000

Föreningens reparationsfond  
för yttre underhåll

13 300

0

125 978 300

116 165 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-13 300

0

Årets resultat

68 087

0

54 787

0

SUMMA EGET KAPITAL

126 033 087

116 165 000

8

**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut	NOT 7	34 193 564	30 994 751
		<u>34 193 564</u>	<u>30 994 751</u>

**KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut		31 478	0
Leverantörsskulder		122 013	0
Övriga kortfristiga skulder	NOT 6	244 325	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	<u>376 171</u>	<u>0</u>
		773 987	0

**SUMMA EGET KAPITAL,**

<b>AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		161 000 638	147 159 751
---------------------------------	--	-------------	-------------

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		34 235 000	34 235 000
--	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser		inga	inga
---------------------	--	------	------

1

**NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

Avskrivning av byggnader sker progressivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden. Byggnaderna skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod på 100 år. Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark.

	2011	2010
Byggnad	0,02%	0,00%

**NOT 1**

**RÖRELSENS INTÅKTER**

	2011	2010
Årsavgifter	708 786	0
Hyror p-platser och förråd	<u>97 200</u>	<u>0</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS INTÅKTER</b>	<b>805 986</b>	<b>0</b>

**NOT 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetsskötsel och städning**

Trappstädning entreprenad	21 598	0
Trädgård	<u>2 125</u>	<u>0</u>
	<b>23 723</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader och uppvärmning**

Fastighetsel	46 653	0
Uppvärmning	94 749	0
Vatten och avlopp	13 922	0
Sophämtning	<u>11 416</u>	<u>0</u>
	<b>166 740</b>	<b>0</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	7 940	0
Tomträttsavgäld	134 000	0
Kabel-TV	<u>31 198</u>	<u>0</u>
	<b>173 138</b>	<b>0</b>

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Revisionsarvode (extern revisor)	10 000	0
Administration	<u>375</u>	<u>0</u>
	<b>10 375</b>	<b>0</b>

**SUMMA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>373 976</b>	<b>0</b>
--	----------------	----------



**PERSONALKOSTNADER**

Anställda och personalkostnader  
Föreningen har ej haft anställd personal  
för fastighetsskötsel

	0	0
	0	0
Löner och arvoden	21 000	0
Sociala kostnader	5 410	0
	<u>26 410</u>	0
<b>SUMMA PERSONALKOSTNADER</b>	<b>26 410</b>	<b>0</b>

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA  
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad

27 000	0
<u>27 000</u>	<u>0</u>

**NOT 3**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR**

Ränteintäkter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 660	0
4 660	0

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten

315 173	0
<u>315 173</u>	<u>0</u>

**NOT 4**

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**BYGGNADER OCH MARK**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

30 000 000	0
------------	---

Nyanskaffningar

130 000 000	30 000 000
-------------	------------

Utgående anskaffningsvärde

<u>160 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
--------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

0	0
---	---

Årets avskrivning enligt plan

-27 000	0
---------	---

Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan

<u>-27 000</u>	<u>0</u>
----------------	----------

**Mark**

Kattresan 1, upplåten med tomträtt

0	0
0	0

**PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT**

159 973 000	30 000 000
-------------	------------

**Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnad

27 000 000	0
------------	---

Taxeringsvärde mark

13 600 000	10 400 000
<u>40 600 000</u>	<u>10 400 000</u>

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder

40 600 000	10 400 000
------------	------------

NOT 5  
EGET KAPITAL  
Insatser, reparationsfond, resultat

Ingående balans	116 165 000	-	-	-	116 165 000
Vinstdisposition					0
Reservering till yttre fond		13 300	-	13 300	0
Årets förändring	9 800 000			68 087	9 868 087
	<u>125 965 000</u>	<u>13 300</u>	<u>-</u>	<u>13 300</u>	<u>126 033 087</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>					<b>126 033 087</b>

NOT 6  
ÖVRIGA FORDRINGAR

	2011	2010
Fordringar entreprenör	<u>0</u>	<u>904 557</u>
	0	904 557

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2011	2010
Avdragna källskatter	6 300	0
Skulder entreprenör	<u>238 025</u>	<u>0</u>
	244 325	0

FÖRUTBETALDA KOSTNADER  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2011	2010
Bredband och kabel-TV	34 369	0
Tomträtt	134 000	0
Försäkring	<u>13 230</u>	<u>0</u>
	181 599	0

UPPLUPNA KOSTNADER  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

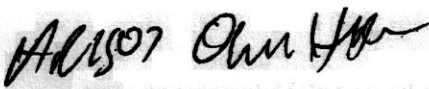
	2011	2010
Avgifter och hyror	175 880	0
Räntekostnader	103 778	0
Övrigt	<u>96 513</u>	<u>0</u>
	376 171	0

NOT 7  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

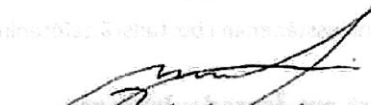
Byggnadskreditiv Nordea	c:a 2,55%	0	30 994 751	rörligt
Nordea 3978 85 81188	3,75%	8 996 553	0	2013-06-19
Nordea 3978 85 81269	4,35%	8 996 553	0	2015-06-17
Nordea 3978 85 86384	3,37%	8 235 000	0	2012-10-03
Nordea 3978 85 86392	3,25%	7 996 936	0	2014-09-17
		<u>34 225 042</u>	<u>30 994 751</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		214 003	30 994 751	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		34 011 039	0	
Summa skulder till kreditinstitut		34 225 042	30 994 751	
Avgår kortfristig del av låneskuld		<u>-31 478</u>	<u>0</u>	
		34 193 564	30 994 751	




Bromma 2012-04-19

  
**Oguzhan Arisoy**

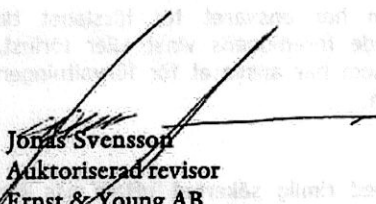
  
**Veronica Beckius**

  
**Michael Zarzycki**

  
**Nelson Alvarado**

  
**Kenneth Alsander**

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2012-04-24

  
**Jonas Svensson**  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Båtsman, org.nr 769617-6044

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Båtsman för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### 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. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsstandard för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 den 31 december 2011 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 bostadsrättsföreningen Båtsman för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

#### 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 revisionsstandard 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 24 april 2012

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor