

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Båtsman

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2012-01-01 till 2012-12-31.

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	

Suppleant är Hannah Alexandra Lindén och Rebecka Sandelin.

Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

Valberedning

Valberedning har varit Sten Wadbrant (sammanställande), Daniella Stolpe och Metha Nyberg.

Förening och förvaltning

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2012

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

Total byggrätt bostäder och garage är c:a 6 664 m² varav c:a 4 032 m² 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 Fastighetservice anlåtats.

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 2012.

Byggnad	47 268 000
Mark	<u>16 400 000</u>
Summa	63 668 000

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 har redovisat marken till marknadsvärde vid förvärvstillfället. 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	54 787
reservering till fond för yttre underhåll	<u>-60 502</u>
återstår till föreningsstämmans förfogande	-5 715
och årets resultat	<u>161 828</u>
	156 113

balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

3 248 348

805 986

3 248 348

805 986

RÖRELSENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-1 692 542

-373 976

Personalkostnader

-29 459

-26 410

Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

-108 000

-27 000

-1 830 001

-427 386

RÖRELSERESULTAT

1 418 347

378 600

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

10 093

4 660

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 266 612

-315 173

-1 256 519

-310 513

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT

161 828

68 087

ÅRETS RESULTAT

161 828

68 087

↓

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2012

2011

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader

NOT 4	159 865 000	159 973 000
	<u>159 865 000</u>	<u>159 973 000</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

159 865 000 159 973 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar

NOT 6	0	4 956
-------	---	-------

Övriga fordringar

162 400	0
---------	---

Förutbetalda kostnader

198 788	181 599
---------	---------

<u>361 188</u>	<u>186 555</u>
----------------	----------------

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

681 093	841 083
---------	---------

<u>681 093</u>	<u>841 083</u>
----------------	----------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 042 281 1 027 638

SUMMA TILLGÅNGAR

160 907 281 161 000 638

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

NOT 5

Bundet eget kapital

Insatser

125 965 000	125 965 000
-------------	-------------

Föreningens reparationsfond
för yttre underhåll

73 802	13 300
--------	--------

<u>126 038 802</u>	<u>125 978 300</u>
--------------------	--------------------

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-5 715	-13 300
--------	---------

Årets resultat

161 828	68 087
---------	--------

<u>156 113</u>	<u>54 787</u>
----------------	---------------

SUMMA EGET KAPITAL

126 194 915 126 033 087

LÅNGFRISTIGA SKULDER

NOT 7

Skulder till kreditinstitut

34 166 371	34 193 564
------------	------------

<u>34 166 371</u>	<u>34 193 564</u>
-------------------	-------------------

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

30 766	31 478
--------	--------

Leverantörsskulder

110 441	122 013
---------	---------

Övriga kortfristiga skulder

NOT 6	7 140	244 325
-------	-------	---------

Upplupna kostnader

och förutbetalda intäkter

NOT 6	397 648	376 171
-------	---------	---------

<u>545 995</u>	<u>773 987</u>
----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL,

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

160 907 281 161 000 638

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar

34 235 000	34 235 000
------------	------------

Ansvarsförbindelser

inga	inga
------	------

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.

	2012	2011
Byggnad	0,07%	0,02%

NOT 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	2 855 391	708 786
Hyror p-platser och förråd	392 957	97 200

TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	3 248 348	805 986
----------------------------------	------------------	----------------

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	33 445	0
Trappstädning entreprenad	95 926	21 598
Trädgård	2 000	2 125
Serviceavtal	34 581	0
Förbrukningsinventarier och -material	58 865	0
	224 817	23 723

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Fastighetsel	181 714	46 653
Uppvärmning	290 038	94 749
Vatten och avlopp	59 974	13 922
Sophämtning	36 858	11 416
Snöröjning	67 645	0
	636 229	166 740

Övriga driftskostnader

Försäkring	34 539	7 940
Tomträttsavgäld	536 000	134 000
Kabel-TV	138 406	31 198
	708 945	173 138

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode (extern revisor)	13 437	10 000
Förvaltningsarvode	100 000	0
Administration	9 114	375
	122 551	10 375

SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 692 542	373 976
------------------------------	------------------	----------------

1

PERSONALKOSTNADER	2012	2011
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	0	0
Löner och arvoden	23 800	21 000
Sociala kostnader	5 659	5 410
	<u>29 459</u>	<u>26 410</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	29 459	26 410

AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnad	108 000	27 000
	<u>108 000</u>	<u>27 000</u>

NOT 3

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA INVESTERINGAR

Ränteintäkter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 093	4 660
	<u>10 093</u>	<u>4 660</u>

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 266 612	315 173
	<u>1 266 612</u>	<u>315 173</u>

NOT 4

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	160 000 000	30 000 000
Nyanskaffningar	0	130 000 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>160 000 000</u>	<u>160 000 000</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-27 000	0
Årets avskrivning enligt plan	-108 000	-27 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-135 000</u>	<u>-27 000</u>

Mark

Kattresan 1, upplåten med tomträtt	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT

159 865 000 159 973 000

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad	47 268 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	13 600 000
	<u>63 668 000</u>	<u>40 600 000</u>

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	63 668 000	40 600 000
----------	------------	------------

f

NOT 5

EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond		Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	125 965 000	13 300	-	13 300	68 087	126 033 087
Vinstdisposition				68 087	- 68 087	0
Reservering till yttre fond		60 502	-	60 502		0
Årets förändring					161 828	161 828
	125 965 000	73 802	-	5 715	161 828	126 194 915
SUMMA EGET KAPITAL						126 194 915

NOT 6

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2012	2011
Fordringar entreprenör	162 400	0
	<u>162 400</u>	<u>0</u>

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2012	2011
Avdragna källskatter	7 140	6 300
Skulder entreprenör	0	238 025
	<u>7 140</u>	<u>244 325</u>

FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER

	2012	2011
Bredband och kabel-TV	34 769	34 369
Tomträtt	134 000	134 000
Försäkring	15 221	13 230
Vattenförbrukning	14 798	0
	<u>198 788</u>	<u>181 599</u>

UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2012	2011
Avgifter och hyror	3 457	175 880
Räntekostnader	99 761	103 778
Fastighetsskatt	162 400	0
Fjärrvärme	36 318	44 583
El	25 076	15 398
Övrigt	70 636	36 532
	<u>397 648</u>	<u>376 171</u>

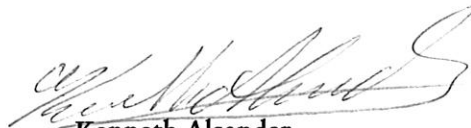
NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012	Belopp 2011	Villkors- ändringsdag
Nordea 3978 85 81188	3,75%	8 989 132	8 996 553	2013-06-19
Nordea 3978 85 81269	4,35%	8 989 132	8 996 553	2015-06-17
Nordea 3978 85 86384	2,96%	8 228 534	8 235 000	2013-01-03
Nordea 3978 85 86392	3,25%	7 990 339	7 996 936	2014-09-17
		<u>34 197 137</u>	<u>34 225 042</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		188 765	214 003	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		34 008 372	34 011 039	
Summa skulder till kreditinstitut		34 197 137	34 225 042	
Avgår kortfristig del av låneskuld		<u>-30 766</u>	<u>-31 478</u>	
		34 166 371	34 193 564	

Bromma 2013-04-24

ARISOY OGUZHAN
Oguzhan Arisoy


Kenneth Alsander


Nelson Alvarado

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2013-04-26

Ernst & Young AB


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Båtsman 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 den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Båtsman för år 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 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 ersättningskyldig 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 26/4 2013

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor