

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Båtsman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-30 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kattresan 1	2011	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

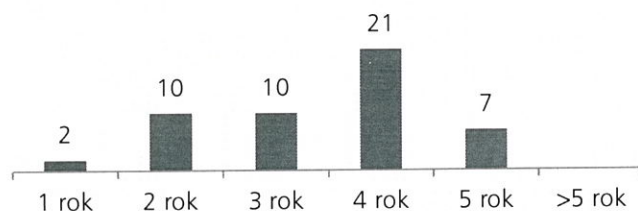
Fastigheterna bebyggdes 2011 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 803 m<sup>2</sup>, varav 4 032 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 771 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



7

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av cirkulationspump för radiatorer	2013	Pump från Wilo. Besqab ersätter föreningen.

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	WIAB
Städning allmänna utrymmen	Rentec Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hisskontroll	Inspecta

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 50 st.

Överlåtelse under året: 10 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

### Styrelsen

Mikael Peter Sigrén Johansson	Ledamot
Bo Stefan Ulveland	Ledamot
Marie Viktoria Johansson	Ledamot
Nelson Alvarado	Ledamot
John Erik Ahlbom	Ledamot

Sara Hanna Sofia von Zweigbergk	Suppleant
John Sebastian Posti	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John Sebastian Posti, Nelson Alvarado, John Erik Ahlbom, Marie Viktoria Johansson, Mikael Peter Sigrén Johansson, Bo Stefan Ulveland och Sara Hanna Sofia von Zweigbergk.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Jonas Svensson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------	------------------	---------------

### Valberedning

Metha Nyberg	Sammanställande
Daniella Stolpe	
Lars Lindgren	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

↓

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Tvåårsbesiktning genomfördes under augusti. De flesta åtgärds punkterna har genomförts, men undantag av tätningen av inglasningen på balkongerna. Kvarstående åtgärds punkter kommer att justeras under våren 2014 av Besqab. Vi har 5 års garanti enligt ABT06, så ingen behöver oroa sig för kvarvarande punkter.

Cirkulationspumpen för varmvatten till radiatorerna stannade under oktober. Tillkallad reparatör från Wilo, som levererat pumpen, konstaterade att pumpen läckt och att den behövde bytas ut. Besqab har tagit på sig kostnaden för detta på garanti.

Snöskottning av våra allmänna ytor under säsongen 2013-2014 sköts av markboende medlemmar enligt särskild överenskommelse.

Avtalet för trädgårdsskötsel har sagts upp och detta sköts istället av engagerade medlemmar.

Städavtalet med Rentec Fastighetservice AB har sagts upp då städresultatet inte har varit nöjaktigt. Städtjänsten, Sebastian Krol har kontrakterats från den 1 januari 2014. Redan under november genomförde de en städning av garaget med gott resultat och till fördelaktigt pris.

Vår och höststädning av gemensamma ytor och med grillning har genomförts av entusiastiska medlemmar med mycket gott resultat. Tack för goda insatser!

På nyårsafton 2013 drabbades vi av ett stopp i avloppet med åtföljande mindre översvämning i källargången med tillhörande förråd. LGT tillkallades för att spola rent rören och avlägsna proppen. Styrelsen informerade samtliga medlemmar med utdelad information om problemet samt att man inte får spola ner sådant som kan orsaka stopp. Exempel på detta är bindor, tamponger, öronpinnar, tvättlappar och hushållspapper. Sanering av berörda utrymmen och förråd genomfördes i mitten av januari av Ocab. Den totala kostnaden för stoppet och sanering blev 27,000 kr, varav 5,000 kr belastar resultatet 2013.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Sanering efter avloppsstopp, till en kostnad om 22,000 kr (se händelser under verksamhetsåret).

Nytt system för fjärröppning av garageporten har installerats under januari. Nya fjärrkontroller lämnas ut till innehavarna av garageplatser mot deposition.

Under våren 2014 kommer en samfällighet att bildas för sopsuganläggningen i Annedal. Samtliga fastigheter såväl bostadsrättsföreningar som hyreshus kommer att delta i denna samfällighet. Kostnaden för sopor som hämtats sedan driftstarten av anläggningen 2012 kommer att debiteras den nybildade samfälligheten.

f

### Föreningens ekonomi

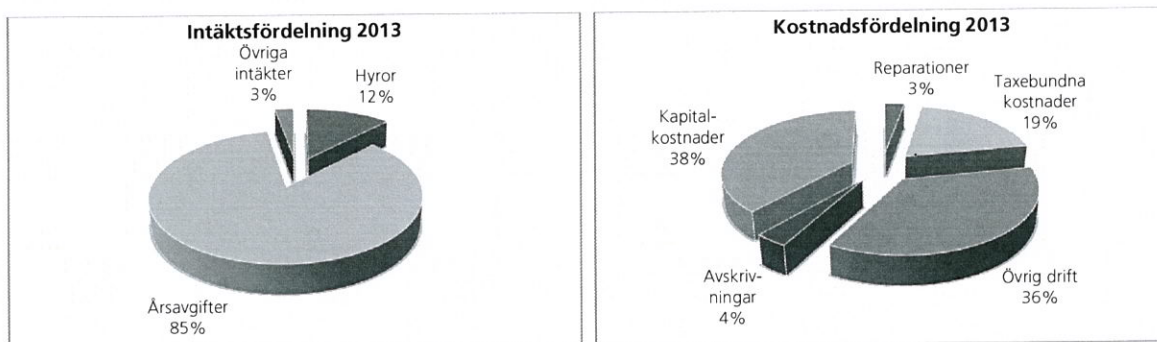
Eftersom föreningen har haft överskott så har styrelsen genomfört en extra låneamortering om 650,000 kr under december. Samtidigt band styrelsen om ett lån med rörlig ränta till ett år med mycket förmånliga villkor.

Elavtalet hos Fortum bands om i september på 3 år, vilket sänker den årliga kostnaden med ca 35,000 kr.

Styrelsen har undersökt möjligheten att köpa loss marken fastigheten är byggd på från Stockholms Stad. Kostnaden för detta är 28,2 miljoner kr. Då kostnaden för lånefinansiering av beloppet vida överstiger gällande tomträttsavgäld har styrelsen beslutat att inte gå vidare.

Vår andel av kostnad för etablering av sopsuganläggningen i Annedal kommer Besqab att täcka. Medel för detta har reserverats i deras bokslut. Kostnaden för sophantering tills samfälligheten bildats kommer att debiteras delägarna av Stockholms Stad, Trafikkontoret. Medel för detta reserveras i Brf Båtsmans bokslut för 2013.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 032 m<sup>2</sup> bostäder och 771 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	689	0	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 325	8 481	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	0	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	0	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	0	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	242	0	0	0

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

↓

**Dispositionsförslag**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	219 130
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	156 113
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 802
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>301 441</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **301 441**

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



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

		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 182 745	3 248 348
Övriga rörelseintäkter		88 806	0
		<b>3 271 551</b>	<b>3 248 348</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-192 642	-224 817
Reparationer		-88 015	0
Taxebundna kostnader		-587 173	-636 229
Övriga driftskostnader		-680 198	-708 945
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-21 250	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-148 568	-122 551
Personalkostnader		-63 522	-29 459
Avskrivningar		-108 000	-108 000
		<b>-1 889 368</b>	<b>-1 830 001</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 382 183</b>	<b>1 418 347</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 672	10 093
Räntekostnader		-1 164 725	-1 266 612
		<b>-1 163 053</b>	<b>-1 256 519</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>219 130</b>	<b>161 828</b>

f

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	159 757 000	159 865 000
	<b>159 757 000</b>	<b>159 865 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>159 757 000</b>	<b>159 865 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	183	162 400
Förutbetalda kostnader	Not 4	198 788
	<b>190 396</b>	<b>361 188</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	146 610	681 093
SBC klientmedel i SHB	509 391	0
	<b>656 001</b>	<b>681 093</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>846 397</b>	<b>1 042 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>160 603 397</b>	<b>160 907 281</b>

7

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		125 965 000	125 965 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	147 604	73 802
		<b>126 112 604</b>	<b>126 038 802</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		82 311	0
Ansamlad förlust		0	-5 715
Årets resultat		219 130	161 828
		<b>301 441</b>	<b>156 113</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>126 414 045</b>	<b>126 194 915</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	33 535 593	34 197 137
		<b>33 535 593</b>	<b>34 197 137</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	30 772	0
Leverantörsskulder		135 049	110 441
Skatteskulder		21 250	0
Övriga kortfristiga skulder		48 964	7 140
Upplupna kostnader	Not 8	163 972	394 191
Förutbetalda avgifter och hyror		253 751	3 457
		<b>653 758</b>	<b>515 229</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>160 603 397</b>	<b>160 907 281</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	34 235 000	34 235 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

7



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	Progressiv 0,067%	Progressiv 0,067%

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

<b>Not 1</b>	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HyROR</b>		
Årsavgifter	2 777 419	2 855 391
Hysesintäkter	405 327	392 957
	<b>3 182 745</b>	<b>3 248 348</b>

<b>Not 2</b>	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel entreprenad	34 889	33 445
Fastighetskötsel beställning	3 800	0
Snöröjning/sandning	9 452	0
Städning entreprenad	84 946	0
Städning enligt beställning	15 000	95 926
Gemensamma utrymmen	578	0
Gård	1 511	2 000
Serviceavtal	22 116	34 581
Förbrukningsmateriel	16 613	58 865
Störningsjour och larm	3 738	0
	<b>192 642</b>	<b>224 817</b>

<b>Reparationer</b>		
Brf Lägenheter	2 775	0
Lås	1 995	0
VVS	16 350	0
Elinstallationer	3 888	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	34 769	0
Mark/gård/utemiljö	28 238	0
	<b>88 015</b>	<b>0</b>



**Taxebundna kostnader**

El	210 292	181 714
Värme	239 716	290 038
Vatten	55 479	59 974
Sophämtning/renhållning	74 727	36 858
Grovsopor	6 959	0
Snöröjning	0	67 645
	<b>587 173</b>	<b>636 229</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	39 268	34 539
Tomträttsavgäld	536 000	536 000
Bredband	104 930	138 406
	<b>680 198</b>	<b>708 945</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**21 250** **0**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	99	0
Hysesförluster	400	0
Revisionsarvode extern revisor	20 125	13 437
Föreningskostnader	2 351	0
Fritids och Trivselkostnader	2 840	0
Förvaltningsarvode	88 210	100 000
Förvaltningsarvoden övriga	6 250	0
Administration	12 635	9 114
Korttidsinventarier	5 845	0
Konsultarvode	7 013	0
Övriga driftskostnader	2 800	0
	<b>148 568</b>	<b>122 551</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	50 100	23 800
Sociala kostnader	13 422	5 659
	<b>63 522</b>	<b>29 459</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	108 000	108 000
	<b>108 000</b>	<b>108 000</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**1 889 368** **1 830 001**

↳

<b>Not 3</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	160 000 000	0
Nyanskaffningar	0	160 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>160 000 000</b>	<b>160 000 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-135 000	-27 000
Årets avskrivningar enligt plan	-108 000	-108 000
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-243 000</b>	<b>-135 000</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>159 757 000</b>	<b>159 865 000</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	62 125 000	47 268 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	16 400 000
	<b>90 125 000</b>	<b>63 668 000</b>
<b>Taxeringsvärdets uppdelning</b>		
Bostäder	88 000 000	60 000 000
Lokaler	2 125 000	3 668 000
	<b>90 125 000</b>	<b>63 668 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	17 176	0
Försäkring	0	15 221
Tomträtt	134 000	134 000
Vattenförbrukning	4 377	14 798
Bredband	34 659	34 769
	<b>190 212</b>	<b>198 788</b>

2

**Not 5**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	125 965 000	0	0	125 965 000
Fond för yttre underhåll	147 604	73 802	0	73 802
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>126 112 604</b>	<b>73 802</b>	<b>0</b>	<b>126 038 802</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	82 311	-73 802	156 113	0
Ansamlad förlust	0	5 715	0	-5 715
Årets resultat	219 130	219 130	-161 828	161 828
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>301 441</b>	<b>151 043</b>	<b>-5 715</b>	<b>156 113</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>126 414 045</b>	<b>224 845</b>	<b>-5 715</b>	<b>126 194 915</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vid årets början	73 802	0
Reservering enligt stadgar	73 802	73 802
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>147 604</b>	<b>73 802</b>

**Not 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2013-12-31</b>	<b>Belopp 2013-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	2,300 %	8 980 948	8 989 132	2014-06-19
Nordea	4,350 %	8 980 948	8 989 132	2015-06-17
Nordea	1,900%	7 621 404	8 228 534	2015-01-09
Nordea	3,250 %	7 983 065	7 990 339	2014-09-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 566 365</b>	<b>34 197 137</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-30 772</b>	<b>0</b>	
		<b>33 535 593</b>	<b>34 197 137</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 412 505 kr.



**Not 8**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2013-12-31	2012-12-31
Fastsköt entrepr	2 787	0
Städning entrepr	7 199	0
El	20 973	25 076
Värme	23 380	36 318
Extern revisor	19 500	0
Ränta	87 323	99 761
Grovsopor	2 810	0
Fastighetsskatt	0	162 400
Övrigt	0	74 093
	<b>163 972</b>	<b>397 648</b>

BROMMA den 29/4 2014

  
John Erik Ahlbom  
Ledamot

  
Nelson Alvarado  
Ledamot

  
Marie Viktoria Johansson  
Ledamot

  
Mikael Peter Sigrén Johansson  
Ledamot

  
Bo Stefan Ulveland  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2014

  
Jonas Svensson  
Extern revisor  
Antal signerad revision