

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 1996-08-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

|                  |         |
|------------------|---------|
| Leif Gustafsson  | Ledamot |
| Bert Ivestig     | Ledamot |
| Kenny Jansson    | Ledamot |
| Michael Sandberg | Ledamot |
| Tony Tömmerås    | Ledamot |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Magnus Castell    | Suppleant |
| Stefan Hesselroth | Suppleant |
| Håkan Hörberg     | Suppleant |

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

Magnus Castell, Stefan Hesselroth och Håkan Hörberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                |                  |     |
|----------------|------------------|-----|
| KLas Björnsson | Ordinarie Extern | Pwc |
| Åsa Orfelt     | Suppleant Extern | Pwc |

### Valberedning

Tanja Ek  
Karin Eklund Sammankallande  
Mia Lindgren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-06.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning  | Förvärv | Kommun   |
|-----------------------|---------|----------|
| BACKA 190:1 med flera | 1987    | Göteborg |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen EL, frånluftsvärmepumpar.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1988 - 1989 och består av 63 flerbostadshus och 24 småhus.

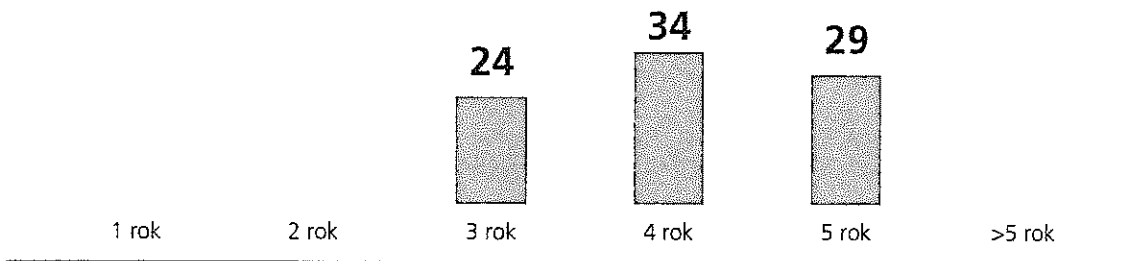
Fastighetens värdeår är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 507 m<sup>2</sup>, varav 9 507 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll             | År          | Kommentar       |
|------------------------------|-------------|-----------------|
| Rengöring tak                | 2013 - 2015 | Kontinuerligt   |
| Byte av frånluftsvärmepumpar |             | (Kontinuerligt) |
| Planerat underhåll           | År          |                 |
| Rengöring tak                | 2015        |                 |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| <b>Avtal</b>          | <b>Leverantör</b>                   |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör    | Comhem                              |
| Teknisk förvaltning   | I huvudsak föreningens styrelse     |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Kabel-TV              | Comhem                              |
| Bevakning             | Securitas Sverige AB                |
| Snö & Halk bekämpning | Iltra                               |

### Föreningens ekonomi

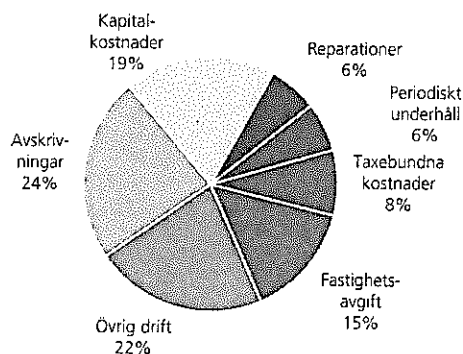
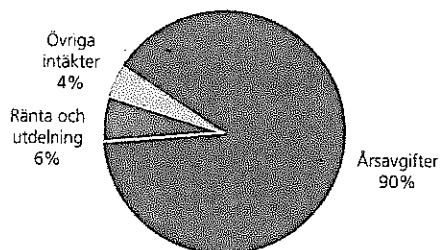
Enligt styrelsens beslut sänktes avgifterna 2014-07-01 med 10 %.

#### KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

|  | 2014             | 2013             |
|--|------------------|------------------|
| <b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>          | <b>1 562 425</b> | <b>1 583 874</b> |
| <b>PENGAR IN</b>                       |                  |                  |
| Rörelsens intäkter                     | 5 370 509        | 5 656 021        |
| Finansiella intäkter                   | 344 597          | 673 950          |
| Minskning korta fordringar             | 1 723 515        | 0                |
|  | <b>7 438 621</b> | <b>6 329 971</b> |
| <b>PENGAR UT</b>                       |                  |                  |
| Rörelsens kostnader exkl avskrivningar | 2 440 812        | 2 120 996        |
| Finansiella kostnader                  | 819 525          | 1 088 646        |
| Ökning av korta fordringar             | 0                | 552 625          |
| Minskning av föreningens lån           | 1 000 000        | 2 500 000        |
| Minskning av korta skulder             | 94 366           | 4 957            |
|  | <b>4 354 703</b> | <b>6 267 225</b> |
| <b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>            | <b>4 646 343</b> | <b>1 562 425</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>      | <b>3 083 918</b> | <b>-21 448</b>   |

I kassan ingår föreningens klientmedel

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 112 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

Kontinuerligt utbyte av frånluftsvärmepumpar.  
Rengöring av tak.

Uppsättning av extra utebelysning.  
Genomgång av garageportar.

### Händelser efter året

Offertförfarande vad gäller målningsentreprenad.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar 2014-12-31: 150  
Förändring från föregående år: + 1

## Flerårsöversikt

| <b>Nyckeltal</b>                         | <b>2014</b> | <b>2013</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 538         | 567         | 555         | 556         |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 365       | 4 470       | 4 733       | 4 852       |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 6           | 8           | 9           | 9           |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 18          | 20          | 17          | 16          |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 86          | 115         | 144         | 158         |
| Soliditet (%)                            | 36          | 34          | 31          | 29          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 1 455       | 2 120       | 993         | 942         |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 5 362       | 5 629       | 5 525       | 5 523       |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 507 m<sup>2</sup> bostäder.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|   |                  |
|---|------------------|
| årets resultat  | 1 454 769        |
| balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll | 98 084           |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar        | -268 260         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                | <b>1 284 593</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |               |
|---|---------------|
| extra reservering till fond för yttre underhåll | -1 200 000    |
| <b>att i ny räkning överförs</b>                | <b>84 593</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   |       | 2014              | 2013              |
|---------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>    |       |                   |                   |
| Årsavgifter och hyror     | Not 1 | 5 117 498         | 5 386 839         |
| Övriga rörelseintäkter    | Not 2 | 253 011           | 269 182           |
|                           |       | <b>5 370 509</b>  | <b>5 656 021</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>   |       |                   |                   |
| Fastighetskostnader       | Not 3 | -742 393          | -575 622          |
| Driftkostnader            | Not 4 | -1 364 500        | -1 226 478        |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -127 931          | -140 485          |
| Personalkostnader         | Not 6 | -205 988          | -178 412          |
| Avskrivningar             | Not 7 | -1 000 000        | -1 000 000        |
|                           |       | <b>-3 440 812</b> | <b>-3 120 996</b> |
|                           |       | <b>1 929 697</b>  | <b>2 535 025</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>    |       |                   |                   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b> |       |                   |                   |
| Ränteintäkter             |       | 344 597           | 673 950           |
| Räntekostnader            |       | -819 525          | -1 088 646        |
|                           |       | <b>-474 928</b>   | <b>-414 696</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>     |       | <b>1 454 769</b>  | <b>2 120 329</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                               |        | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                       | Not 8  | 59 751 087        | 60 751 087        |
|  |        | <b>59 751 087</b> | <b>60 751 087</b> |
| <b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |        |                   |                   |
| Fordringar hos intresseföretag           | Not 9  | 3 500             | 3 500             |
|  |        | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>       |        | <b>59 754 587</b> | <b>60 754 587</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>           |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar             |        | 60                | 0                 |
| SBC Klientmedel i SHB                    |        | 1 709 914         | 0                 |
| Övriga fordringar                        |        | 11 076            | 6 785             |
| Förutb kostnader och uppl intäkter       | Not 10 | 0                 | 161 866           |
|  |        | <b>1 721 050</b>  | <b>168 651</b>    |
| <b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>          | Not 11 |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar                 |        | 2 212 125         | 3 778 125         |
|  |        | <b>2 212 125</b>  | <b>3 778 125</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                    |        |                   |                   |
| Kassa och bank                           |        | 2 936 429         | 45 845            |
| SBC klientmedel i SHB                    |        | 0                 | 1 516 580         |
|  |        | <b>2 936 429</b>  | <b>1 562 425</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>       |        | <b>6 869 604</b>  | <b>5 509 201</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                  |        | <b>66 624 191</b> | <b>66 263 788</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |        | 2014-12-31        | 2013-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     | Not 12 |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |        | 6 587 447         | 6 587 447         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13 | 16 376 473        | 13 608 213        |
|  |        | <b>22 963 920</b> | <b>20 195 660</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserad vinst                               |        | -170 176          | 477 755           |
| Årets resultat                                 |        | 1 454 769         | 2 120 329         |
|  |        | <b>1 284 593</b>  | <b>2 598 084</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>24 248 513</b> | <b>22 793 744</b> |
| <b>AVSÄTTNINGAR</b>                            |        |                   |                   |
| Medlemmarnas reparationsfond                   |        | 77 629            | 78 265            |
|  |        | <b>77 629</b>     | <b>78 265</b>     |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14 | 40 500 000        | 41 500 000        |
|  |        | <b>40 500 000</b> | <b>41 500 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Leverantörsskulder                             |        | 232 591           | 310 968           |
| Skatteskulder                                  |        | 51 445            | 55 142            |
| Övriga kortfristiga skulder                    |        | 95 228            | 0                 |
| Uppl kostnader och förutb intäkter             | Not 15 | 418 784           | 525 668           |
|  |        | <b>1 798 048</b>  | <b>1 891 778</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>66 624 191</b> | <b>66 263 788</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                      |        |                   |                   |
| Uttagna fastighetsinteckningar                 | Not 14 | 76 881 000        | 76 881 000        |
| Varav i eget förvar                            |        | 6 458 000         | 6 458 000         |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                     |        | <b>inga</b>       | <b>inga</b>       |



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2014  | 2013  |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader     | 60 år | 60 år |

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 1 | ÅRSavgIFTER OCH HYROR | 2014             | 2013             |
|-------|-----------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter           | 5 117 498        | 5 386 839        |
|       |                       | <b>5 117 498</b> | <b>5 386 839</b> |

| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2014           | 2013           |
|-------|------------------------|----------------|----------------|
|       | Kabel-TV intäkter      | 99 180         | 99 180         |
|       | Vattenintäkter         | 145 987        | 142 733        |
|       | Öresutjämning          | -230           | -171           |
|       | Försäkringsersättning  | 1 069          | 21 611         |
|       | Övriga intäkter        | 7 005          | 5 829          |
|       |                        | <b>253 011</b> | <b>269 182</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>         | <b>2014</b>    | <b>2013</b>    |
|--------------|------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>         |                |                |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning | 46 925         | 5 625          |
|              | Snöröjning/sandning                | 85 500         | 66 625         |
|              | Bevakning                          | 36 909         | 27 556         |
|              | Gemensamma utrymmen                | 0              | 9 803          |
|              | Gård                               | 19 165         | 13 978         |
|              | Förbrukningsmateriel               | 21 898         | 17 480         |
|              |                                    | <b>210 397</b> | <b>141 067</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                |                |                |
|              | Tvättstuga                         | 1 161          | 0              |
|              | Entré/trapphus                     | 0              | 1 471          |
|              | Lås                                | 11 131         | 2 718          |
|              | VVS                                | 23 514         | 54 456         |
|              | Värmeanläggning/undercentral       | 41 301         | 23 516         |
|              | Elinstallationer                   | 23 801         | 0              |
|              | Huskropp utvändigt                 | 20 076         | 0              |
|              | Tak                                | 40 962         | 18 688         |
|              | Fasad                              | 88 815         | 0              |
|              | Fönster                            | 4 740          | 0              |
|              | Mark/gård/utemiljö                 | 0              | 2 500          |
|              | Garage/parkering                   | 2 898          | 29 405         |
|              | Vattenskada                        | 10 909         | 0              |
|              |                                    | <b>269 308</b> | <b>132 754</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>        |                |                |
|              | Värmeanläggning                    | 262 688        | 301 801        |
|              |                                    | <b>262 688</b> | <b>301 801</b> |
|              | <b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>  | <b>742 393</b> | <b>575 622</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 55 334           | 76 406           |
|              | Vatten                                 | 173 782          | 186 698          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 87 649           | 72 049           |
|              | Grovsopor                              | 37 414           | 50 947           |
|              |  | <b>354 179</b>   | <b>386 100</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 260 819          | 121 706          |
|              | Kabel-TV                               | 130 758          | 103 234          |
|              |  | <b>391 577</b>   | <b>224 940</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>618 744</b>   | <b>615 438</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 364 500</b> | <b>1 226 478</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>  | <b>2014</b>        | <b>2013</b>        |
|--------------|--|--------------------|--------------------|
|              | Kreditupplysning   | 1 176              | 2 588              |
|              | Hysesförluster   | 0                  | 60                 |
|              | Revisionsarvode extern revisor   | 1 925              | 16 825             |
|              | Föreningskostnader   | 7 581              | 11 341             |
|              | Styrelseomkostnader  | 1 362              | 992                |
|              | Förvaltningsarvode   | 97 856             | 95 540             |
|              | Förvaltningsarvoden övriga   | 800                | 0                  |
|              | Administration   | 2 434              | 2 589              |
|              | Korttidsinventarier  | 0                  | 1 845              |
|              | Konsultarvode  | 0                  | 2 125              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För   | 13 820             | 6 580              |
|              | Övriga driftkostnader  | 977                | 0                  |
|              |  | <b>127 931</b>     | <b>140 485</b>     |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>   | <b>2014</b>        | <b>2013</b>        |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b><br>Föreningen har inte haft någon anställd. |                    |                    |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                    |                    |
|              | Styrelse och internrevisor   | 165 000            | 143 997            |
|              | Sociala kostnader  | 40 988             | 34 415             |
|              |  | <b>205 988</b>     | <b>178 412</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>   | <b>2014</b>        | <b>2013</b>        |
|              | Byggnad  | 1 000 000          | 1 000 000          |
|              |  | <b>1 000 000</b>   | <b>1 000 000</b>   |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>  | <b>2014</b>        | <b>2013</b>        |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>   |                    |                    |
|              | Vid årets början   | 76 705 744         | 76 705 744         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>  | <b>76 705 744</b>  | <b>76 705 744</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                      |                    |                    |
|              | Vid årets början   | -15 954 657        | -14 954 657        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan  | -1 000 000         | -1 000 000         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>  | <b>-16 954 657</b> | <b>-15 954 657</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>   | <b>59 751 087</b>  | <b>60 751 087</b>  |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>  |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad   | 49 975 000         | 49 975 000         |
|              | Taxeringsvärde mark  | 49 632 000         | 49 632 000         |
|              |  | <b>99 607 000</b>  | <b>99 607 000</b>  |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>  |                    |                    |
|              | Bostäder   | 99 607 000         | 99 607 000         |
|              |  | <b>99 607 000</b>  | <b>99 607 000</b>  |

| <b>Not 9</b> | <b>FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG</b> | <b>2014</b>  | <b>2013</b>  |
|--------------|---------------------------------------|--------------|--------------|
|              | Insats Bostadsrätterna Sverige        | 3 500        | 3 500        |
|              |                                       | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |

| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring  | 0                 | 128 888           |
|               | Kabel-TV  | 0                 | 26 089            |
|               | Serviceavtal  | 0                 | 6 889             |
|               |   | <b>0</b>          | <b>161 866</b>    |

| <b>Not 11</b> | <b>KORTFRISTIGA<br/>PLACERINGAR</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2014-12-31</b> | <b>Verkligt<br/>värde<br/>2014-12-31</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2013-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|---|--|---|
|               | SEB Strategi Defensiv - Lux         | 2 212 125                               | 2 385 210                                | 2 212 125                               |
|               | SEB Sverige Indexfond               | 0                                       | 0  | 1 566 000                               |
|               |                                     | <b>2 212 125</b>                        | <b>2 385 210</b>                         | <b>3 778 125</b>                        |

| <b>Not 12</b> | <b>EGET KAPITAL</b>            | <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b> | <b>Förändring<br/>under året</b> | <b>Disposition av<br/>föregående<br/>års resultat<br/>enl stämmans<br/>beslut</b> | <b>Belopp vid<br/>årets ingång</b> |
|---------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
|               | <b>Bundet eget kapital</b>     |                                    |                                  |   |                                    |
|               | Inbetalda insatser             | 6 587 447                          | 0                                | 0   | 6 587 447                          |
|               | Fond för yttre underhåll       | 16 376 473                         | 268 260                          | 2 500 000   | 13 608 213                         |
|               | <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>22 963 920</b>                  | <b>268 260</b>                   | <b>2 500 000</b>  | <b>20 195 660</b>                  |
|               | <b>Fritt eget kapital</b>      |                                    |                                  |   |                                    |
|               | Balanserad vinst               | -170 176                           | -268 260                         | -379 671  | 477 755                            |
|               | Årets resultat                 | 1 454 769                          | 1 454 769                        | -2 120 329  | 2 120 329                          |
|               | <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>1 284 593</b>                   | <b>1 186 509</b>                 | <b>-2 500 000</b>   | <b>2 598 084</b>                   |
|               | <b>S:a eget kapital</b>        | <b>24 248 513</b>                  | <b>1 454 769</b>                 | <b>0</b>  | <b>22 793 744</b>                  |

| <b>Not 13</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 13 608 213        | 13 339 953        |
|               | Reservering enligt stadgar          | 268 260           | 268 260           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 2 500 000         | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>16 376 473</b> | <b>13 608 213</b> |

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|  | <b>2014-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
| SEB  | 1,280 %           | 15 000 000        | 15 000 000        | 2015-11-28         |
| SEB  | 1,280 %           | 11 500 000        | 12 500 000        | 2015-11-28         |
| SEB  | 1,280 %           | 15 000 000        | 15 000 000        | 2015-11-28         |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>41 500 000</b> | <b>42 500 000</b> |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -1 000 000        | -1 000 000        |                    |
|  |                   | <b>40 500 000</b> | <b>41 500 000</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 500 000 kr.

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

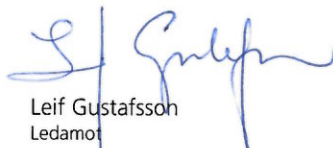
|                                 | 2014-12-31     | 2013-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| El                              | 0              | 10 349         |
| Vatten                          | 0              | 37 178         |
| Sophämtning                     | 0              | 877            |
| Extern revisor                  | 0              | 14 200         |
| Ränta                           | 14 618         | 33 428         |
| Snöröjning                      | 0              | 4 500          |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 404 166        | 425 136        |
|                                 | <b>418 784</b> | <b>525 668</b> |

---

## Styrelsens underskrifter


---

Hisings Backa den 14/4 2015

  
Leif Gustafsson  
Ledamot

  
Bert Ivestig  
Ledamot

  
Kenny Jansson  
Ledamot

  
Michael Sandberg  
Ledamot

  
Tony Tömmerås  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2015

  
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor  
pwc

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen, org. nr 716444-1722

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2014.

#### 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

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 2014 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 Båtsmannen för år 2014.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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

Göteborg den 17 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor