

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
BÅTSMANNEN



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Leif Gustafsson   | Ledamot |
| Stefan Hesselroth | Ledamot |
| Håkan Hörberg     | Ledamot |
| Tony Tömmerås     | Ledamot |
| David Törngren    | Ledamot |

|                   |           |                                  |
|-------------------|-----------|----------------------------------|
| Marie Brynolfsson | Suppleant | Avgick ur styrelsen 14 juni 2016 |
| Jan Ek            | Suppleant |                                  |
| Sture Wistrand    | Suppleant |                                  |
| Tarik Ücler       | Suppleant |                                  |

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

Jan Ek, Leif Gustafsson, Stefan Hesselroth, Håkan Hörberg, Tony Tömmerås, Sture Wistrand och Tarik Ücler.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

#### Valberedning

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Karin Eklund | Sammanställande |
| Mia Lindgren |                 |
| Zoran Nikzic |                 |

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

#### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte     |
|----------------------|---------|----------|
| BACKA 190:1          | 1987    | Göteborg |
| Med flera            |         |          |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via uppvärmning sker via vattenburen värme, frånluftsvärmepumpar.

#### Byggnadsår och ytor

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

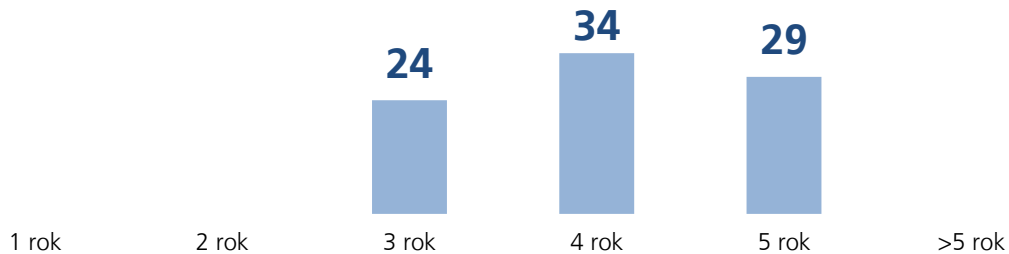
Värdeåret är 1988.

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

#### Kommentar

Uthyres inte under målningensperioden 2017

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll             | År          | Kommentar     |
|------------------------------|-------------|---------------|
| Fasadmålning                 | 2016 - 2017 |               |
| Snickeriarbeten              | 2016 - 2017 |               |
| Rengöring av tak             | 2015 - 2017 |               |
| Byte av frånluftsvärmepumpar |             | Kontinuerligt |
| Planerat underhåll           | År          |               |
| Fasadmålning                 | 2017        |               |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

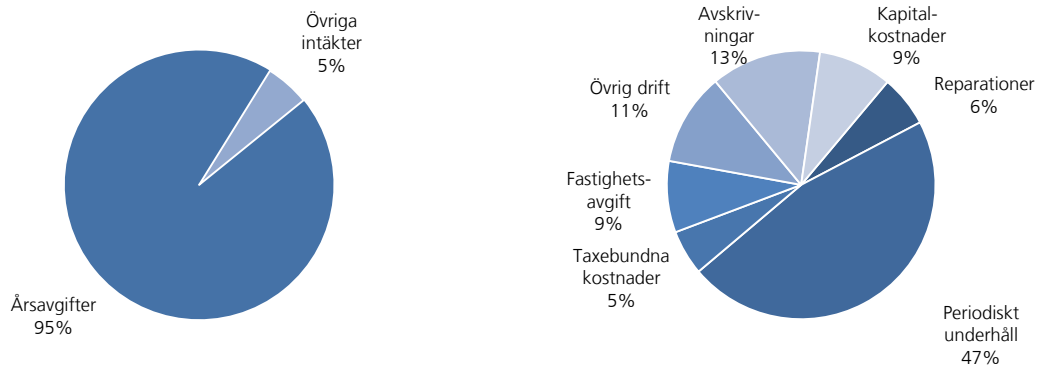
| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör    | Comhem                              |
| Teknisk förvaltning   | I huvudsak föreningens styrelse     |
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum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

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2016              | 2015             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>6 805 273</b>  | <b>4 646 343</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelseintäkter                          | 5 127 208         | 5 125 607        |
| Finansiella intäkter                     | 398               | 9 920            |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 379 415           | 0                |
|  | <b>5 507 021</b>  | <b>5 135 527</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 5 853 606         | 2 338 689        |
| Finansiella kostnader                    | 666 271           | 402 504          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 1 015 675         | 195 783          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 2 500 000         | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                 | 39 621           |
|  | <b>10 035 552</b> | <b>2 976 597</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 276 742</b>  | <b>6 805 273</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-4 528 531</b> | <b>2 158 930</b> |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har halva området målats om. Diverse snickeriarbeten har utförts med anledning av skador som noterats vid målningen.

Med anledning av fukt i vägg har omarbetning skett av fuktskydd utsidan en bostadsrätt.

Ett antal större träd har fällt av säkerhetsskäl.

Styrelsen har utarbetat förslag till nya stadgar att presentera på årsmötet 2017.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 153

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 151

## Flerårsöversikt

| <b>Nyckeltal</b>                         | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 510         | 510         | 538         | 567         |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 102       | 4 365       | 4 365       | 4 470       |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 7           | 7           | 6           | 8           |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 20          | 21          | 18          | 20          |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 70          | 42          | 86          | 115         |
| Soliditet (%)                            | 37          | 38          | 36          | 34          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 392      | 1 394       | 1 455       | 2 120       |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 5 116       | 5 108       | 5 362       | 5 629       |

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



## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 6 587 447                  | 0                        | 0  | 6 587 447                  |
| Fond för yttre underhåll       | 19 323 660                 | 268 260                  | 1 210 667  | 17 844 733                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>25 911 107</b>          | <b>268 260</b>           | <b>1 210 667</b>   | <b>24 432 180</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -268 259                   | -268 260                 | 183 667  | -183 667                   |
| Årets resultat                 | -2 392 271                 | -2 392 271               | -1 394 334   | 1 394 334                  |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-2 660 530</b>          | <b>-2 660 531</b>        | <b>-1 210 667</b>  | <b>1 210 668</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>23 250 577</b>          | <b>-2 392 271</b>        | <b>0</b>   | <b>25 642 848</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -2 392 271        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -268 260          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                         | <b>-2 660 531</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|              |
|--------------|
| 2 665 000    |
| <b>4 469</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2016              | 2015              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 5 116 055         | 5 107 928         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 11 153            | 17 679            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>5 127 208</b>  | <b>5 125 607</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -5 432 556        | -1 964 240        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -183 316          | -208 577          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -237 734          | -165 872          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 000 000        | -1 000 000        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-6 853 606</b> | <b>-3 338 689</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-1 726 398</b> | <b>1 786 918</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 398               | 9 920             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -666 271          | -402 504          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-665 873</b>   | <b>-392 584</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-2 392 271</b> | <b>1 394 334</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-2 392 271</b> | <b>1 394 334</b>  |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>  | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>  |                   |                   |
| Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>                      | 57 751 087        | 58 751 087        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                    | <b>57 751 087</b> | <b>58 751 087</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>   |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 10</span> | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                   | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>57 754 587</b> | <b>58 754 587</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>   |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar   | 220               | 0                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>  | 1 557 837         | 1 066 758         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   | <b>1 558 057</b>  | <b>1 066 758</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> <span style="float: right;">Not 11</span>        |                   |                   |
| Kortfristiga placeringar   | 3 412 125         | 2 412 125         |
|  | <b>3 412 125</b>  | <b>2 412 125</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>  |                   |                   |
| Kassa och bank   | 741 279           | 5 745 434         |
| <b>Summa kassa och bank</b>  | <b>741 279</b>    | <b>5 745 434</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>   | <b>5 711 461</b>  | <b>9 224 317</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>63 466 048</b> | <b>67 978 904</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |        | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |        | 6 587 447         | 6 587 447         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12 | 19 323 660        | 17 844 733        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>25 911 107</b> | <b>24 432 180</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |        | -268 259          | -183 667          |
| Årets resultat                                 |        | -2 392 271        | 1 394 334         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |        | <b>-2 660 530</b> | <b>1 210 668</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>23 250 577</b> | <b>25 642 848</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13 | 38 000 000        | 40 500 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>38 000 000</b> | <b>40 500 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13 | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Leverantörsskulder                             |        | 362 771           | 257 381           |
| Skatteskulder                                  |        | 24 279            | 11 229            |
| Övriga skulder                                 |        | 91 765            | 149 008           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16 | 736 656           | 418 438           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>2 215 471</b>  | <b>1 836 056</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>63 466 048</b> | <b>67 978 904</b> |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| <b>Avskrivningar</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader            | 60 år       | 60 år       |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 4 848 156        | 4 848 156        |
| Hyror lokaler     | 6 289            | 0                |
| Kabel-TV intäkter | 99 180           | 99 180           |
| Vattenintäkter    | 162 718          | 160 880          |
| Öresutjämning     | -288             | -288             |
|                   | <b>5 116 055</b> | <b>5 107 928</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 8 900         | 17 499        |
| Övriga intäkter       | 2 253         | 180           |
|                       | <b>11 153</b> | <b>17 679</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2016</b>      | <b>2015</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 0                | 59 831           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 15 242           | 124 125          |
|              | Snöröjning/sandning                    | 93 280           | 99 000           |
|              | Bevakning                              | 33 213           | 31 295           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 198              | 17 448           |
|              | Gård                                   | 11 932           | 8 486            |
|              | Serviceavtal                           | 3 000            | 0                |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 13 286           | 20 437           |
|              | Störningsjour och larm                 | 4 944            | 0                |
|              |  | <b>175 095</b>   | <b>360 622</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 42 301           | 0                |
|              | Brf Lägenheter                         | 7 866            | 20 058           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 9 252            |
|              | Sophantering/återvinning               | 0                | 1 544            |
|              | Lås                                    | 0                | 7 639            |
|              | VVS                                    | 118 673          | 43 339           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 97 770           | 17 949           |
|              | Ventilation                            | 0                | 16 496           |
|              | Elinstallationer                       | 23 561           | 12 673           |
|              | Huskropp utvändigt                     | 14 369           | 0                |
|              | Tak                                    | 13 406           | 10 359           |
|              | Fasad                                  | 20 157           | 5 616            |
|              | Fönster                                | 0                | 14 822           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 100 784          | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 10 573           | 6 836            |
|              | Vattenskada                            | 16 005           | 24 902           |
|              |  | <b>465 465</b>   | <b>191 485</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Entré/trapphus                         | 94 000           | 0                |
|              | Värmeanläggning                        | 106 738          | 44 100           |
|              | Huskropp utvändigt                     | 34 131           | 0                |
|              | Tak                                    | 81 894           | 0                |
|              | Fasad                                  | 3 123 010        | 91 676           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 61 250           | 0                |
|              |  | <b>3 501 023</b> | <b>135 776</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 64 470           | 65 020           |
|              | Värme                                  | 1 378            | 0                |
|              | Vatten                                 | 188 687          | 197 724          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 117 458          | 108 499          |
|              | Grovsopor                              | 33 005           | 35 801           |
|              |  | <b>404 998</b>   | <b>407 044</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 132 588          | 131 307          |
|              | Kabel-TV                               | 108 543          | 106 212          |
|              |  | <b>241 131</b>   | <b>237 519</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>644 844</b>   | <b>631 794</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>5 432 556</b> | <b>1 964 240</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>               | <b>2016</b>        | <b>2015</b>        |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | Kreditupplysning                              | 919                | 1 500              |
|              | Juridiska Åtgärder                            | 8 706              | 0                  |
|              | Revisionsarvode extern revisor                | 17 125             | 0                  |
|              | Föreningskostnader                            | 3 610              | 20 631             |
|              | Styrelseomkostnader                           | 0                  | 2 076              |
|              | Förvaltningsarvode                            | 104 471            | 101 423            |
|              | Förvaltningsarvoden övriga                    | 0                  | 1 063              |
|              | Administration                                | 3 888              | 5 025              |
|              | Korttidsinventarier                           | 848                | 25 448             |
|              | Konsultarvode                                 | 12 725             | 50 000             |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För                | 6 910              | 6 910              |
|              | Övriga driftskostnader                        | 24 114             | 0                  |
|              | OBS konto                                     | 0                  | -5 500             |
|              |   | <b>183 316</b>     | <b>208 577</b>     |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2016</b>        | <b>2015</b>        |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                    |                    |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                    |                    |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 185 625            | 134 475            |
|              | Sociala kostnader                             | 52 109             | 31 397             |
|              |   | <b>237 734</b>     | <b>165 872</b>     |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2016</b>        | <b>2015</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>2016-12-31</b>  | <b>2015-12-31</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                              | -17 954 657        | -16 954 657        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 000 000         | -1 000 000         |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-18 954 657</b> | <b>-17 954 657</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>57 751 087</b>  | <b>58 751 087</b>  |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 52 940 000         | 52 940 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 49 632 000         | 49 632 000         |
|              |   | <b>102 572 000</b> | <b>102 572 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|              | Bostäder                                      | 102 572 000        | 102 572 000        |
|              |   | <b>102 572 000</b> | <b>102 572 000</b> |

|               |   |                            |                          |                           |                          |
|---------------|---|----------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Not 9</b>  | ÖVRIGA FORDRINGAR                         |                            | <b>2016-12-31</b>        | <b>2015-12-31</b>         |                          |
|               | Skattekonto                               |                            | 22 374                   | 6 919                     |                          |
|               | Klientmedel hos SBC                       |                            | 1 535 463                | 1 059 839                 |                          |
|               |   |                            | <b>1 557 837</b>         | <b>1 066 758</b>          |                          |
| <b>Not 10</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV |                            | <b>2016-12-31</b>        | <b>2015-12-31</b>         |                          |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige            |                            | 3 500                    | 3 500                     |                          |
|               |   |                            | <b>3 500</b>             | <b>3 500</b>              |                          |
| <b>Not 11</b> | KORTFRISTIGA<br>PLACERINGAR               |                            |                          |                           |                          |
|               |   | <b>Nominellt<br/>värde</b> | <b>Bokfört<br/>värde</b> | <b>Verkligt<br/>värde</b> | <b>Bokfört<br/>värde</b> |
|               |   |                            | <b>2016-12-31</b>        | <b>2016-12-31</b>         | <b>2015-12-31</b>        |
|               | SEB Strategi Defensiv - Lux               | 0                          | 3 412 125                | 3 629 847                 | 2 412 125                |
|               |   |                            | <b>3 412 125</b>         | <b>3 629 847</b>          | <b>2 412 125</b>         |
| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                  |                            | <b>2016-12-31</b>        | <b>2015-12-31</b>         |                          |
|               | Vid årets början                          |                            | 17 844 733               | 16 376 473                |                          |
|               | Reservering enligt stadgar                |                            | 268 260                  | 268 260                   |                          |
|               | Reservering enligt stämmobeslut           |                            | 1 210 667                | 1 200 000                 |                          |
|               | lanspråktagande enligt stadgar            |                            | 0                        | 0                         |                          |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut       |                            | 0                        | 0                         |                          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                     |                            | <b>19 323 660</b>        | <b>17 844 733</b>         |                          |

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats<br/>2016-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2016-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2015-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| SEB  | 0,660 %                         | 15 000 000                   | 15 000 000                   | 2018-12-28                       |
| SEB  | 0,660 %                         | 9 000 000                    | 11 500 000                   | 2018-11-28                       |
| SEB  | 0,660 %                         | 15 000 000                   | 15 000 000                   | 2018-12-28                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>39 000 000</b>            | <b>41 500 000</b>            |                                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -1 000 000                   | -1 000 000                   |                                  |
|  |                                 | <b>38 000 000</b>            | <b>40 500 000</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 000 000 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 70 423 000        | 70 423 000        |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 planeras ommålning av området vara slutfört. Vidare planeras service av samtliga frånluftsvärmepumpar, rensning av luftkanaler samt översyn av dagvattensystem.

I samband med ommålning byts de delar på fasader vilka bedöms defekta.



| <b>Not 16</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Ränta   | 342 145           | 19 541            |
|               | Förutbetalda avgifter och hyror                     | 394 511           | 398 897           |
|               |   | <b>736 656</b>    | <b>418 438</b>    |

---

## Styrelsens underskrifter

---

Hisings Backa den 11 / 4 2017



Leif Gustafsson  
Ledamot



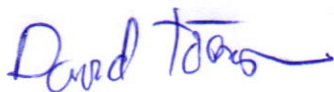
Stefan Hesselroth  
Ledamot



Håkan Hörberg  
Ledamot

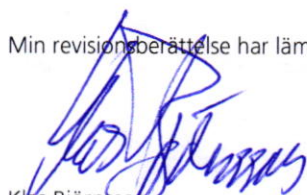


Tony Tömmerås  
Ledamot



David Törngren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 9 2017



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor  
pwc

## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2016.

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 2016 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse

som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2017-05-04  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2017</b> | <b>Utfall 2016</b> | <b>Budget 2016</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 4 848 000          | 4 848 156          | 4 848 000          |
| Hyror lokaler                      | 0                  | 6 289              | 0                  |
| Kabel-TV intäkter                  | 99 000             | 99 180             | 99 000             |
| Vattenintäkter                     | 136 000            | 162 718            | 136 000            |
| Öresutjämning                      | 0                  | -288               | 0                  |
| Försäkringsersättning              | 0                  | 8 900              | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 2 253              | 0                  |
|                                    | <b>5 083 000</b>   | <b>5 127 208</b>   | <b>5 083 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -20 000            | -15 242            | -10 000            |
| Snöröjning/sandning                | -100 000           | -93 280            | -88 000            |
| Bevakning                          | -34 000            | -33 213            | -32 000            |
| Gemensamma utrymmen                | -5 000             | -198               | -5 000             |
| Gård                               | -10 000            | -11 932            | -10 000            |
| Serviceavtal                       | 0                  | -3 000             | 0                  |
| Förbrukningsmateriel               | -10 000            | -13 286            | -22 000            |
| Störningsjour och larm             | 0                  | -4 944             | 0                  |
|                                    | <b>-179 000</b>    | <b>-175 095</b>    | <b>-167 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -400 000           | -42 301            | -300 000           |
| Brf Lägenheter                     | 0                  | -7 866             | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -118 673           | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral       | 0                  | -97 770            | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -23 561            | 0                  |
| Huskropp utvändigt                 | 0                  | -14 369            | 0                  |
| Tak                                | 0                  | -13 406            | 0                  |
| Fasad                              | 0                  | -20 157            | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | -100 784           | 0                  |
| Garage/parkering                   | 0                  | -10 573            | 0                  |
| Vattenskada                        | 0                  | -16 005            | 0                  |
|                                    | <b>-400 000</b>    | <b>-465 465</b>    | <b>-300 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -94 000            | 0                  |
| Värmeanläggning                    | -350 000           | -106 738           | -350 000           |
| Huskropp utvändigt                 | -187 500           | -34 131            | 0                  |
| Tak                                | 0                  | -81 894            | 0                  |
| Fasad                              | -3 150 000         | -3 123 010         | -3 020 000         |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | -61 250            | -38 000            |
|                                    | <b>-3 687 500</b>  | <b>-3 501 023</b>  | <b>-3 408 000</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -65 000            | -64 470            | -65 000            |
| Värme                              | 0                  | -1 378             | 0                  |
| Vatten                             | -201 000           | -188 687           | -205 000           |
| Sophämtning/renhållning            | -110 000           | -117 458           | -115 000           |
| Grovsopor                          | -37 000            | -33 005            | -44 000            |
|                                    | <b>-413 000</b>    | <b>-404 998</b>    | <b>-429 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -134 000           | -132 588           | -130 000           |
| Kabel-TV                           | -110 000           | -108 543           | -108 000           |
|                                    | <b>-244 000</b>    | <b>-241 131</b>    | <b>-238 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -668 813          | -644 844          | -645 000          |
|  | <b>-668 813</b>   | <b>-644 844</b>   | <b>-645 000</b>   |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -2 000            | -919              | -2 000            |
| Juridiska Åtgärder                               | 0                 | -8 706            | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -17 000           | -17 125           | -17 000           |
| Föreningskostnader                               | -20 000           | -3 610            | -12 000           |
| Förvaltningsarvode                               | -108 000          | -104 471          | -103 000          |
| Administration                                   | -6 000            | -3 888            | -3 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -848              | 0                 |
| Konsultarvode                                    | -20 000           | -12 725           | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -7 000            | -6 910            | -7 000            |
| Övriga driftskostnader                           | 0                 | -24 114           | 0                 |
|  | <b>-180 000</b>   | <b>-183 316</b>   | <b>-144 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -165 000          | -185 625          | -144 000          |
| Arbetsgivaravgifter                              | -40 000           | -52 109           | -35 800           |
|  | <b>-205 000</b>   | <b>-237 734</b>   | <b>-179 800</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -1 000 000        | -1 000 000        | -1 000 000        |
|  | <b>-1 000 000</b> | <b>-1 000 000</b> | <b>-1 000 000</b> |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-6 977 313</b> | <b>-6 853 606</b> | <b>-6 510 800</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-1 894 313</b> | <b>-1 726 398</b> | <b>-1 427 800</b> |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Utdelning aktier/obligationer                    | 5 000             | 0                 | 5 000             |
| Ränteintäkter                                    | 7 000             | 45                | 7 000             |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 11                | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                 | 342               | 0                 |
| Låneräntor                                       | -500 000          | -664 749          | -500 000          |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -1 522            | 0                 |
|  | <b>-488 000</b>   | <b>-665 873</b>   | <b>-488 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-2 382 313</b> | <b>-2 392 271</b> | <b>-1 915 800</b> |