



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Båtsmannen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 2018-04-06 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 |
| Johan Nordquist | Ledamot |
| Tony Tömmerås | Ledamot |

| | |
|--------------------|-----------|
| Henrik Brynolfsson | Suppleant |
| Stefan Rantanen | Suppleant |
| Zoran Zivkovic | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Henrik Brynolfsson, Leif Gustafsson, Stefan Hesselroth, Håkan Hörberg, Johan Nordquist, Stefan Rantanen och Zoran Zivkovic.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Marie Brynolfsson | |
| Zoran Niksic | |
| Jennie Nordquist | Sammanställande |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-13. Extra stämma med anledning av stadgeändringar..

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-08. Extra stämma med anledning av stadgeändringar..

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 vattenburen värme från luftvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

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

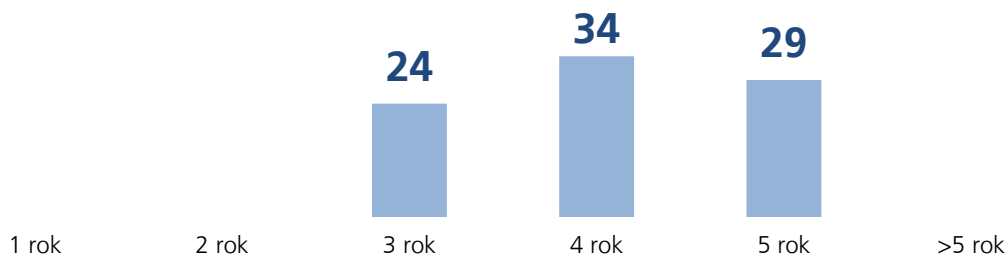
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 507 m², varav 9 507 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Uthyres inte för närvarande

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 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|
| Reparation av garageportar | 2018 | |
| Reparation balkonger | 2018 | |
| El säkrat utomhuskontakter i mark | 2018 | |
| Byte till LED belysning på garage | 2018 | |
| Fasadmålning | 2017 - 2018 | |
| Snickeriarbeten vid målning | 2017 - 2018 | |
| Byte av frånluftsvärmepumpar | | Kontinuerligt |
| Planerat underhåll | År | |
| Renovering av föreningslokal | 2019 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

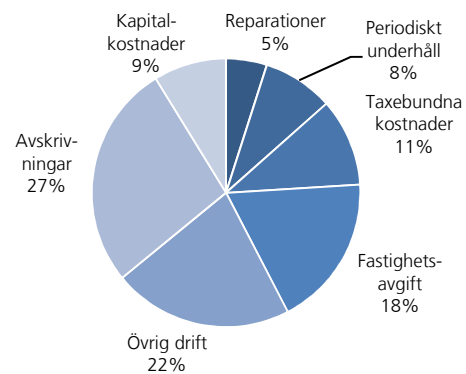
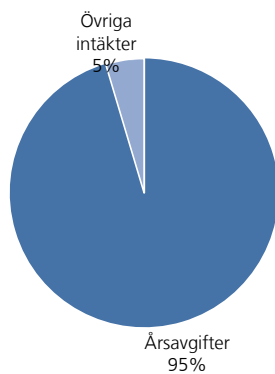
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Comhem |
| Teknisk förvaltning | I huvudsak föreningens styrelse |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB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

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 4 138 750 | 2 276 742 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 5 083 179 | 5 149 699 |
| Finansiella intäkter | 198 | 244 933 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 3 427 591 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 48 874 | 0 |
| | 5 132 251 | 8 822 223 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 361 789 | 5 546 920 |
| Finansiella kostnader | 322 851 | -24 182 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 1 018 235 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 1 500 000 | 1 000 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 437 478 |
| | 5 202 875 | 6 960 216 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 4 068 125 | 4 138 750 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -70 624 | 1 862 008 |

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har fortsatt att byta frånluftsvärmepumpar där fel uppkommit och det inte har varit försvarbart att reparera dessa. Målningsentreprenaden avseende målning av bostadsbyggnadernas fasader samt tillkommande snickeriarbeten har slutförts.

Elbesiktning av yttre installationer har genomförts under år 2018.

Eluttag i mark har renoverats och uppgraderats med jordfelsbrytare mm.

Utbyte av armaturer mm har påbörjats i området vad gäller allmän belysning. Byte har därav skett till ledbelysning i garageområden.

Utöver detta har löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 87 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 510 | 510 | 510 | 510 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 839 | 3 997 | 4 102 | 4 365 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 19 | 19 | 20 | 21 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 34 | 3 | 70 | 42 |
| Soliditet (%) | 39 | 36 | 37 | 38 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 1 399 | -1 128 | -2 392 | 1 394 |
| Nettoomsättning (tkr) | 5 063 | 5 114 | 5 116 | 5 108 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 507 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 6 587 447 | 0 | 0 | 6 587 447 |
| Fond för yttre underhåll | 15 787 795 | 268 260 | -1 407 385 | 16 926 920 |
| S:a bundet eget kapital | 22 375 242 | 268 260 | -1 407 385 | 23 514 367 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -252 770 | -268 260 | 279 280 | -263 790 |
| Årets resultat | 1 398 737 | 1 398 737 | 1 128 105 | -1 128 105 |
| S:a fritt eget kapital | 1 145 967 | 1 130 477 | 1 407 385 | -1 391 895 |
| S:a eget kapital | 23 521 209 | 1 398 737 | 0 | 22 122 472 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 1 398 737 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 15 490 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -268 260 |
| summa balanserat resultat | 1 145 967 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|---------------|
| extra reservering till fond för yttre underhåll | -1 100 000 |
| att i ny räkning överförs | 45 967 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 062 673 | 5 114 447 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 20 506 | 35 252 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 083 179 | 5 149 699 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 988 332 | -5 041 312 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -168 458 | -321 629 |
| Personalkostnader | Not 6 | -205 000 | -183 979 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 000 000 | -1 000 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 361 789 | -6 546 920 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 721 390 | -1 397 220 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 198 | 244 933 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -322 851 | 24 182 |
| Summa finansiella poster | | -322 653 | 269 115 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 398 737 | -1 128 105 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 398 737 | -1 128 105 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 55 751 087 | 56 751 087 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 55 751 087 | 56 751 087 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 55 754 587 | 56 754 587 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 60 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 2 692 634 | 725 584 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 692 694 | 725 584 |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 11 | | |
| Kortfristiga placeringar | 1 000 000 | 0 |
| | 1 000 000 | 0 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 1 400 794 | 3 420 294 |
| Summa kassa och bank | 1 400 794 | 3 420 294 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 5 093 488 | 4 145 878 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 60 848 075 | 60 900 465 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 6 587 447 | 6 587 447 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 15 787 795 | 16 926 920 |
| Summa bundet eget kapital | | 22 375 242 | 23 514 367 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -252 770 | -263 790 |
| Årets resultat | | 1 398 737 | -1 128 105 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 145 967 | -1 391 895 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 23 521 209 | 22 122 472 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 35 500 000 | 37 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 35 500 000 | 37 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 112 183 | 144 833 |
| Skatteskulder | | 58 991 | 48 204 |
| Övriga skulder | | 76 652 | 146 444 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 579 041 | 438 512 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 826 867 | 1 777 993 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 60 848 075 | 60 900 465 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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.

| Avskrivningar | 2018 | 2017 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 77 år | 77 år |

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 848 156 | 4 848 156 |
| Kabel-TV intäkter | 74 124 | 99 180 |
| Vattenintäkter | 140 681 | 167 399 |
| Öresutjämning | -288 | -289 |
| | 5 062 673 | 5 114 447 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 15 467 |
| Återbäring försäkringsbolag | 19 666 | 19 485 |
| Övriga intäkter | 840 | 300 |
| | 20 506 | 35 252 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 45 750 | 2 397 |
| | Snöröjning/sandning | 91 688 | 103 200 |
| | Bevakning | 19 330 | 34 976 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 14 224 |
| | Gård | 7 813 | 9 215 |
| | Serviceavtal | 8 189 | 3 000 |
| | Förbrukningsmateriel | 24 701 | 3 420 |
| | Störningsjour och larm | 18 142 | 0 |
| | Fordon | 0 | 17 860 |
| | | 215 613 | 188 292 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 4 819 | 25 614 |
| | Brf Lägenheter | 0 | 3 000 |
| | Lås | 5 195 | 0 |
| | VVS | 30 842 | 29 617 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 30 255 | 60 618 |
| | Ventilation | 19 001 | 18 220 |
| | Elinstallationer | 66 322 | 15 675 |
| | Tak | 7 719 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 19 688 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 4 711 |
| | | 183 841 | 157 455 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 114 034 | 3 064 760 |
| | Värmeanläggning | 100 000 | 250 000 |
| | Tak | 62 344 | 92 625 |
| | Balkonger/altaner | 37 500 | 0 |
| | | 313 878 | 3 407 385 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 64 179 | 65 237 |
| | Vatten | 179 689 | 176 707 |
| | Sophämtning/renhållning | 124 528 | 116 001 |
| | Grovsopor | 22 185 | 31 297 |
| | | 390 581 | 389 242 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 144 501 | 132 669 |
| | Kabel-TV | 60 274 | 97 500 |
| | | 204 775 | 230 169 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 679 644 | 668 769 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 988 332 | 5 041 312 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Kreditupplysning | 613 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 18 875 | 16 375 |
| | Föreningskostnader | 9 626 | 6 365 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 141 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 2 946 |
| | Förvaltningsarvode | 111 391 | 107 352 |
| | Administration | 10 590 | 9 527 |
| | Konsultarvode | 10 313 | 172 013 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 7 050 | 6 910 |
| | | 168 458 | 321 629 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 165 000 | 144 375 |
| | Kostnadsersättningar | 0 | 454 |
| | Sociala kostnader | 40 000 | 39 150 |
| | | 205 000 | 183 979 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
| | Byggnad | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 76 705 744 | 76 705 744 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 76 705 744 | 76 705 744 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -19 954 657 | -18 954 657 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 000 000 | -1 000 000 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -20 954 657 | -19 954 657 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 55 751 087 | 56 751 087 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 77 713 000 | 52 940 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 52 032 000 | 49 632 000 |
| | | 129 745 000 | 102 572 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 129 745 000 | 102 572 000 |
| | | 129 745 000 | 102 572 000 |

| | | | | | |
|---------------|--|---------------------------------|---|--|---|
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | | 3 500 | 3 500 | |
| | | | 3 500 | 3 500 | |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| | Skattekonto | | 25 303 | 7 128 | |
| | Klientmedel hos SBC | | 2 667 331 | 718 456 | |
| | | | 2 692 634 | 725 584 | |
| Not 11 | KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | Bokfört värde 2018-12-31 | Verkligt värde 2018-12-31 | Bokfört värde 2017-12-31 |
| | | Nominellt värde | | | |
| | SEB Strategi Defensiv - Lux | 0 | 1 000 000 | 970 201 | 0 |
| | | | 1 000 000 | 970 201 | 0 |
| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | |
| | Vid årets början | | 16 926 920 | 19 323 660 | |
| | Reservering enligt stadgar | | 268 260 | 268 260 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -1 407 385 | -2 665 000 | |
| | Vid årets slut | | 15 787 795 | 16 926 920 | |
| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag |
| | | Räntesats 2018-12-31 | | | |
| | SEB | 0,820 % | 15 000 000 | 15 000 000 | 2019-12-28 |
| | SEB | 0,780 % | 6 500 000 | 8 000 000 | 2019-11-28 |
| | SEB | 0,820 % | 15 000 000 | 15 000 000 | 2019-12-28 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 36 500 000 | 38 000 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 000 000 | -1 000 000 | |
| | | | 35 500 000 | 37 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 500 000 kr.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 70 423 000 | 70 423 000 |

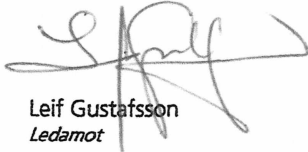
| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 165 000 | 20 625 |
| | Sociala avgifter | 40 000 | 6 480 |
| | Ränta | 11 104 | 10 763 |
| | Avgifter och hyror | 362 937 | 400 644 |
| | | 579 041 | 438 512 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

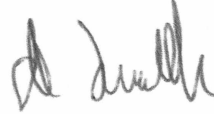
Renovering av kökssdel mm i föreningslokalen har börjat planeras och kommer att genomföras första halvåret 2019.

Styrelsens underskrifter

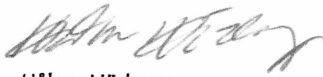
HISINGS BACKA den 19/3 2019



Leif Gustafsson
Ledamot



Stefan Hesselroth
Ledamot



Håkan Hörberg
Ledamot

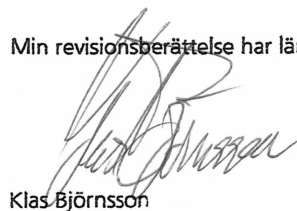


Johan Nordquist
Ledamot



Tony Tömmerås
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/4 2019



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor
PWC

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2018. Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 8 april 2019



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 4 848 000 | 4 848 156 | 4 848 000 |
| Kabel-TV intäkter | 49 000 | 74 124 | 99 000 |
| Vattenintäkter | 136 000 | 140 681 | 136 000 |
| Öresutjämning | 0 | -288 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 0 | 19 666 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 840 | 0 |
| | 5 033 000 | 5 083 179 | 5 083 000 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel gård beställning | -48 000 | -45 750 | -10 000 |
| Snöröjning/sandning | -100 000 | -91 688 | -100 000 |
| Bevakning | -11 000 | -19 330 | -35 000 |
| Gemensamma utrymmen | -10 000 | 0 | 0 |
| Gård | 0 | -7 813 | -10 000 |
| Serviceavtal | -10 000 | -8 189 | -3 000 |
| Förbrukningsmateriel | -10 000 | -24 701 | -10 000 |
| Störningsjour och larm | -30 000 | -18 142 | 0 |
| Fordon | 0 | 0 | -2 000 |
| | -219 000 | -215 613 | -170 000 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -400 000 | -4 819 | -550 000 |
| Lås | 0 | -5 195 | 0 |
| VVS | 0 | -30 842 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -30 255 | 0 |
| Ventilation | 0 | -19 001 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -66 322 | 0 |
| Tak | 0 | -7 719 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | -19 688 | 0 |
| | -400 000 | -183 841 | -550 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -570 000 | -114 034 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | 0 | -187 500 |
| VVS | 0 | 0 | -163 125 |
| Värmeanläggning | -200 000 | -100 000 | -200 000 |
| Tak | 0 | -62 344 | 0 |
| Balkonger/altaner | 0 | -37 500 | 0 |
| | -770 000 | -313 878 | -550 625 |
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -68 000 | -64 179 | -67 000 |
| Vatten | -177 000 | -179 689 | -200 000 |
| Sophämtning/renhållning | -121 000 | -124 528 | -123 000 |
| Grovsopor | -33 000 | -22 185 | -29 000 |
| | -399 000 | -390 581 | -419 000 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -135 000 | -144 501 | -135 000 |
| Kabel-TV | -50 000 | -60 274 | -60 000 |
| | -185 000 | -204 775 | -195 000 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -689 000 | -679 644 | -688 388 |
| | -689 000 | -679 644 | -688 388 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -2 000 | -613 | -2 000 |
| Revisionsarvode extern revisor | -19 000 | -18 875 | -17 000 |
| Föreningskostnader | -7 000 | -9 626 | -20 000 |
| Styrelseomkostnader | -1 000 | 0 | 0 |
| Fritids- och trivselkostnader | -3 000 | 0 | 0 |
| Förvaltningsarvode | -115 000 | -111 391 | -128 000 |
| Administration | -6 000 | -10 590 | -6 000 |
| Konsultarvode | 0 | -10 313 | -120 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -7 000 | -7 050 | -7 000 |
| | -160 000 | -168 458 | -300 000 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -165 000 | -165 000 | -165 000 |
| Bilersättning skattefri | -1 000 | 0 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| | -206 000 | -205 000 | -205 000 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -1 000 000 | -1 000 000 | -1 000 000 |
| | -1 000 000 | -1 000 000 | -1 000 000 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -4 028 000 | -3 361 789 | -4 078 013 |
| RÖRELSERESULTAT | 1 005 000 | 1 721 390 | 1 004 987 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Utdelning aktier/obligationer | 0 | 0 | 5 000 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 194 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 4 | 0 |
| Låneräntor | -1 000 000 | -323 377 | -1 000 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | 591 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -65 | 0 |
| | -1 000 000 | -322 653 | -995 000 |
| RESULTAT | 5 000 | 1 398 737 | 9 987 |