

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Båtsmannen 25**

702000-3062

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Båtsmannen 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet:Stockholm Båtsmannen större 25

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008.09.02 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-02 hos Bolagsverket. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag s.k. "äkta förening" enligt inkomstskattelagen.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anders Carlsson	Ordförande
Oscar Ekman	Kassör
Anna Klockare	Sekreterare
Jon Andersson	Ledamot
Henrik Sundgren	Ledamot

Revisor har varit Jörgen Schumacher.

#### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/5 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen.

*N*

### Fastigheten

Gatuadress: Kocksgatan 23.

Föreningens fastighet består av 20st medlemslägenheter varav 3st har överlåtits under året.

Senaste stambyte genomfördes 2009.

Föreningen upplåter med hyresrätt 4st lokaler.

Total uthyrningsbar yta uppgår till 317 kvm varav 916 kvm i dagsläget är bostadsrättsyta.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Rosenqvist Sara, Talent Gallery	35 m2	2014-02-12
Islamiska Kulturföreningen	114 m2	2015-03-01
Dusty Deco Group	96 m2	2014-03-31
Föreningen Momangen	72 m2	2017-01-31

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vindslägenheterna 1501 och 1502 är så gott som klara.

Gårdsrenoveringen avslutad.

Två vattenskadade lägenheter reparerade.

Hyseslokal sanerad och tätad mot gatan.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Fönsterbyte/renovering planerat.

OVK planerat i lägenheter och Islamiska Kulturföreningen.

Säkerhetsdörrar installerade.

Trapphusmålning planerad.

Värmeslingor i stuprör installerade.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 23 602 000 kr varav 13 240 000 kr "ca 44%" avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 19 200 000 kr samt lokaler 4 402 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

*M*

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	479	482	482	460	418
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 537	9 083	7 642	6 987	5 127
Elkostnad/kvm totalyta	42	30	31	29	26
Värmekostnad/kvm totalyta	178	147	147	160	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	30	0	31	27

\*Vattenkostnaden för 2011 har inget tal uträknat pga. en kreditfaktura som föreningen har fått.

\* En medlem har under 2013 blivit krediterad en del av avgiften pga. vattenskada.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-637 139
avsättning fond yttre underhåll	-10 000
årets förlust	-377 042
	<b>-1 024 181</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres -1 024 181

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	961 869	943 121
Övriga rörelseintäkter		70 778	1 678
		<b>1 032 647</b>	<b>944 799</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-182 671	-636 780
Driftskostnader		-98 274	-133 275
Taxebundna kostnader		-309 818	-262 917
Administrationskostnader		-164 937	-37 597
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-68 220	-64 740
Avskrivningar		-282 258	-243 490
		<b>-1 106 178</b>	<b>-1 378 799</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-73 531</b>	<b>-434 000</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		8 986	2 188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 497	-265 849
		<b>-303 511</b>	<b>-263 661</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-377 042</b>	<b>-697 661</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-377 042</b>	<b>-697 661</b>

*10*

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	10 512 832	8 662 664
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	24 750
Skattefordringar		0	1 990
Förutbetalda kostnader	4	23 859	4 028
		<b>23 859</b>	<b>30 768</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		1 838 968	346 325
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 862 827</b>	<b>377 093</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 375 659</b>	<b>9 039 757</b>

*sp*

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		358 063	309 817
Upplåtelseavgifter		4 805 629	0
Fond för yttre underhåll		78 034	68 034
Balkongfond		40 672	37 112
		<b>5 282 398</b>	<b>414 963</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-647 139	60 522
Årets resultat		-377 042	-697 661
		<b>-1 024 181</b>	<b>-637 139</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 258 217</b>	<b>-222 176</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	7 820 000	8 320 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	343 750
Leverantörsskulder		83 984	423 062
Skatteskulder		1 447	0
Övriga skulder		16 847	16 847
Upplupna kostnader	7	51 141	17 966
Förutbetalda avgifter och hyror		144 023	140 308
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>297 442</b>	<b>941 933</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 375 659</b>	<b>9 039 757</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Övriga ställda panter och säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		8 397 000	8 397 000
		<b>8 397 000</b>	<b>8 397 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*n*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast en del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförbättringar	3,33 %	3,33 %
Värmeanläggning	4,00 %	4,00 %
Markanläggning	4,00 %	4,00 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %

### Not 1

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	438 876	441 648
Hysesintäkter lokaler	479 739	465 594
Deb. fastighetsskatt	43 254	35 878
	<b>961 869</b>	<b>943 120</b>

M



**Not 2**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Hyseslokal	0	24 375
Källarutrymme	4 628	0
Värme	14 781	0
Hissar	6 675	4 703
Gård	0	11 573
Portar	0	1 700
Vattenskada	156 587	594 429
	<b>182 671</b>	<b>636 780</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	2 500	20 876
Städning grundavtal	15 612	15 552
Hyra av entrémattor	7 229	6 500
Sotning	0	3 206
Serviceavtal	2 850	3 313
Hiss serviceavtal	15 999	16 588
Grovsopor	3 694	7 201
Fastighetsförsäkring	34 274	43 996
Kabel-tv	16 115	16 044
	<b>98 273</b>	<b>133 276</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	52 306	36 736
Uppvärmning	218 951	181 622
Vatten	30 985	37 415
Sophämtning	7 576	7 144
	<b>309 818</b>	<b>262 917</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
Administration, kontorsmateriel	308	289
Revisionsarvode extern revisor	58 625	0
Arvode ekonomisk förvaltning	26 320	26 223
Konsultarvoden	3 000	4 875
Bankkostnader	2 768	2 200
Medlems- och föreningsavgifter	4 010	4 010
Juridisk konsultation	66 375	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 531	0
	<b>164 937</b>	<b>37 597</b>
<b>Fastighetsskatt/kommunal avgift</b>		
Kommunal fastighetsavgift	44 020	37 440
Fastighetsskatt	24 200	27 300
	<b>68 220</b>	<b>64 740</b>

*M*

### Avskrivningar

Avskrivning fastighetsförbättringar	78 480	68 724
Avskrivning stambyte	129 873	129 873
Avskrivning värmeanläggning	25 424	25 424
Avskr markanläggning	48 481	19 469
	<b>282 258</b>	<b>243 490</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 095 501	8 802 785
Inköp	2 132 427	1 292 716
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 227 928</b>	<b>10 095 501</b>

Ingående avskrivningar	-1 554 430	-1 310 940
Årets avskrivningar enl not 2 ovan	-282 258	-243 490
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 836 688</b>	<b>-1 554 430</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 391 240</b>	<b>8 541 071</b>

Taxeringsvärden byggnader	10 362 000	9 584 000
Taxeringsvärden mark	13 240 000	11 960 000
	<b>23 602 000</b>	<b>21 544 000</b>

Bokfört värde byggnader	10 391 240	8 541 071
Bokfört värde mark	121 593	121 593
	<b>10 512 833</b>	<b>8 662 664</b>

### Not 4 Förutbetalda kostnader & upplupen intäkt

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Förutbetald försäkring	6 855	0
Förutbetald kabel-TV	4 033	4 028
Förutbetald snöröjning	2 500	0
Förskottsbetalt vatten	4 006	0
Upplupen intäkt deb.fastighetsskatt	6 465	0
	<b>23 859</b>	<b>4 028</b>

### Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Yttre & balk. fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	309 817	0	105 146	60 522	-697 661
Ökning av insatskapital	48 246				
Ökning av upplåt.avg.		4 805 629			
Resv. yttre fond			10 000	-10 000	
Resv. balkong fond			3 560		
Disposition av föregående års resultat:				-697 661	697 661
Årets resultat					-377 042
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>358 063</b>	<b>4 805 629</b>	<b>118 706</b>	<b>-647 139</b>	<b>-377 042</b>

*sp*

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank	2,59	3 mån	3 300 000	3 800 000
Swedbank	2,59	3 mån	1 320 000	1 320 000
Swedbank	3,92	2014-11-25	1 000 000	1 000 000
Swedbank	4,81	2019-11-26	1 200 000	1 200 000
Swedbank	4,37	2016-11-24	1 000 000	1 000 000
			<b>7 820 000</b>	<b>8 320 000</b>

### Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	41 142	16 670
Upplupen kostnad städning	0	1 296
Upplupen kostnad extern revisor	10 000	0
	<b>51 142</b>	<b>17 966</b>

Stockholm den 27 / 4 2014

  
Anders Carlsson  
Ordförande

  
Oscar Ekman  
Kassör

  
Anna Klockare  
Sekreterare

Jon Andersson  
Ledamot

  
Henrik Sundgren  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2014

  
Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Båtsmannen 25

Org. nr 702 000 - 3062

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen 25 för år 2013.

### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 rätt visande 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 årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

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 2013 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen 25 för år 2013.

### *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*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

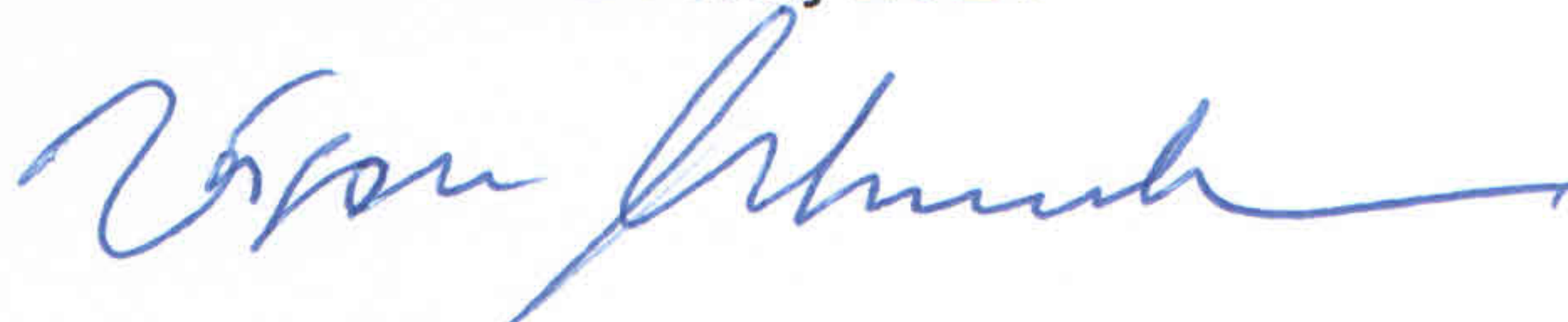
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisning bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stocksund den 14 maj 2014



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor