

Årsredovisning för

# **Brf Båtsmannen Större nr 4**

769608-9791

Räkenskapsåret

**2011-01-01 - 2011-12-31**

## **Brf Båtsmannen Större nr 4**

Org. nr 769608-9791

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större nr 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

#### **Styrelse**

Styrelsen har utgjorts av:

Mats Fogelmark	Ordförande
Svante Hellberg	Sekreterare
Lennart Claesson	Ledamot
Markus Lindén	Ledamot
Eva Romare	Ledamot
Linda Zetterman	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två personer i förening att företräda föreningen och teckna dess firma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Revisor har varit Peter Neveling, vald vid föreningsstämman.

#### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Magnus Björkmyr.

#### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2011-06-22. På stämman deltog 18 medlemmar.  
Extra föreningsstämma ägde rum 2011-09-12. På stämman deltog 23 medlemmar.  
Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar (föregående år).

#### **Fastigheter**

Föreningen äger fastigheten Båtsmannen Större 4 i Stockholms kommun omfattande adresserna Folkungagatan 82, Folkungatan 84 samt Södermannagatan 8.  
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

#### **Lägenheter och lokaler**

Av föreningens 39 medlemslägenheter har 5\* överlåtits under året. Föreningen upplåter 2 bostäder och 5 lokaler med hyresrätt.

\*) El Kadmiri, Ferrey, Laszlo, Riedweg, Åkerlind

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

## Ekonomi

### Resultat och ställning (tkr)

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	2 280 739	2 344 494
Rörelseresultat	184 536	-87 495
Res. efter finansiella poster	- 336 167	- 389 922
Balansomslutning	78 832 703	76 295 318
Fond för yttre underhåll	393 871	295 403

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2008	Takrenovering
2008	Totalrenovering badrum
2010	Relining med viss del stambyte
2010	Nya elstigare och nytt fibernät
2010	Nya förråd
2010/2011	Uppgradering av tvättstugan
2011	Nya säkerhetsdörrar
2011	Totalrenovering av trapphus
2011	Två nya entrédörrar
2011	Renovering av en hyresrätt

### Väsentliga händelser under året

- Föreningen deklarerar som äkta förening.
- Hyresgästen Alternativmedicin sades upp, och tvist pågår.
- Påbörjades förhandlingar om Taste of Vietnams eventuella övertagande av Alvglans hyreskontrakt.

### Ombyggnad och underhåll

- 10 balkonger monterades och betalades av respektive bostadsrättsinnehavare, som även betalar en månatlig avgift om 100:- till en balkongreparationsfond.
- Ny tvättmaskin och torkskåp installerades i tvättstugan.
- Nya säkerhetsdörrar installerades i samtliga lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen.
- Samtliga trapphus målades om, alla golv diamantslipades och ny armatur installerades.
- Nya entrédörrar till Folkungagatan 82 och 84 installerades.
- En hyresrätt på Södermannagatan 8 målades om och badrummet totalrenoverades.

**Aktiviteter**

- 2 städdagar, vår och höst har genomförts.

**Förväntad framtida utveckling**

- Föreningen kommer i framtiden genom de försäljningar som har skett och planeras att ha en god ekonomi.
- Ingen avgiftshöjning planeras det kommande året.
- Alternativmedicins gamla hyreslokal ombildas till bostadsrätt och säljs 2012.
- Föreningen planerar att överta två källarrum från Södermalms BilEl.

**Framtida underhåll**

- Enligt underhållsplan 2012 som skall fastställas på föreningsstämman 2012.
- Obligatoriska Ventilationskontrollen skall genomföras 2012.
- Yttertaket över Folkungagatan 82 och Södermannagatan 8 skall inspekteras och om nödvändigt renoveras under 2012.
- Fönsterrenovering mot innergården påbörjas under 2012.
- Planering för ombyggnad av lanterninen påbörjas 2012.
- 

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Föreningsstämman har följande förlust att behandla:

balanserat resultat	- 3 843 914
årets resultat	-336 167
	<b>-4 180 081</b>

Styrelsen föreslår:

att till fond för yttre underhåll överföres	98 468
att i ny räkning balanseras	- 4 278 549
	<b>- 4 180 081</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 280 739	2 344 494
		<u>2 280 739</u>	<u>2 344 494</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	2	-1 794 191	-2 077 341
Avskrivningar		-302 012	-179 658
<b>Rörelseresultat</b>		<u>184 536</u>	<u>87 495</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	20 625	601
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-541 328	-478 018
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-336 167</u>	<u>-389 922</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-336 167</u>	<u>-389 922</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-336 167</u>	<u>-389 922</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	73 750 807	68 735 916
Maskiner och inventarier	6	46 298	61 731
Pågående arbeten		2 912 884	5 249 944
		<u>76 709 989</u>	<u>74 047 591</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>76 709 989</u>	<u>74 047 591</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Skattefordringar		71 899	72 849
Övriga fordringar	7	52 735	122 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	2 328	23 176
		<u>126 962</u>	<u>218 499</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9	1 995 752	2 029 228
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 122 714</u>	<u>2 247 727</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>78 832 703</u>	<u>76 295 318</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>10</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 833 204	63 833 204
Upplåtelseavgifter		1 128 310	1 128 310
Fond för yttre underhåll		393 871	295 403
		<u>65 355 385</u>	<u>65 256 917</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 843 914	-3 355 524
Årets resultat		-336 167	-389 922
		<u>-4 180 081</u>	<u>-3 745 446</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>61 175 304</u>	<u>61 511 471</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 848 794	13 958 798
		<u>16 848 794</u>	<u>13 958 798</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		271 202	404 471
Övriga skulder	12	38 595	2 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	498 808	418 470
		<u>808 605</u>	<u>825 049</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>78 832 703</u>	<u>76 295 318</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		21 000 000	21 000 000
<b>Summa</b>		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>

## Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

### Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,50%
-Ombyggnad	2,00%-5,00%
-Maskiner	20,00%

### Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhåll i bostadsrättsföreningar".

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter	1 102 632	1 083 723
Hyror	1 159 434	1 241 561
Panter & Överlåtelser	12 788	19 118
Övriga intäkter	5 885	92
<b>Summa</b>	<b>2 280 739</b>	<b>2 344 494</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, sotning och städning	82 519	74 712
Snöskottning	73 326	35 494
Reparationer	482 929	776 327
El	37 502	44 064
Uppvärmning	464 061	491 919
Vatten	38 691	51 674
Sophämtning	31 015	28 225
Försäkringspremier	56 814	69 342
Självrisk	41 543	-
Fastighetsavgift bostäder	49 476	48 526
Fastighetsskatt lokaler	101 320	101 320
Övriga fastighetskostnader	14 991	30 144
Kabel-TV	9 223	9 657
Revisionsarvoden	15 453	13 604
Kostn styrelsemöten/årsstämma	40 672	34 459
Förvaltningsarvode	59 936	60 432
Juridiska arvoden	141 909	122 452
Medlemsavgifter	13 369	27 065
Konsult	21 597	49 260
Bankkostnader	3 257	1 924
Administration	14 588	6 741
<b>Summa</b>	<b>1 794 191</b>	<b>2 077 341</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	19 742	601
Ränteintäkter skattefria	883	-
<b>Summa</b>	<b>20 625</b>	<b>601</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader till kreditinstitut	538 827	477 372
Övriga finansiella kostnader	2 501	646
<b>Summa</b>	<b>541 328</b>	<b>478 018</b>

## Not 5 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad  
vid årets början:

-Byggnad	32 822 644	32 822 644
-Ombyggnader klara under året	5 301 470	-
-Mark	36 569 837	36 569 837
	<u>74 693 951</u>	<u>69 392 481</u>

Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:

Vid årets början	-656 565	-492 340
-Årets avskrivning byggnad enligt plan	-286 579	-164 225
	<u>-943 144</u>	<u>-656 565</u>

**Redovisat värde vid årets slut**

**73 750 807      68 735 916**

### Taxeringsvärde

Byggnader	25 200 000	25 200 000
Mark	28 932 000	28 932 000
	<u>54 132 000</u>	<u>54 132 000</u>
Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	10 132 000	10 132 000
	<u>54 132 000</u>	<u>54 132 000</u>

## Not 6 Maskiner & inventarier

	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	77 164	77 164
	<u>77 164</u>	<u>77 164</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-15 433	-
-Årets avskrivning enligt plan	-15 433	-15 433
	<u>-30 866</u>	<u>-15 433</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>46 298</u></b>	<b><u>61 731</u></b>

## Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	22 171	21 288
Momsfordran	-	78 732
Moms på förskottsbet. hyra	30 564	22 454
	<u>52 735</u>	<u>122 474</u>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

ComHem	2 328	2 142
Wikvist Fastighets AB	-	21 034
	<u>2 328</u>	<u>23 176</u>

## Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken , 2 konton	1 429 381	1 811 582
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	566 371	217 646
	<u>1 995 752</u>	<u>2 029 228</u>

## Not 10 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Ansamlad förlust</i>		<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	63 833 204	1 128 310	295 403	-3 355 524	-389 922	61 511 471
Disposition enligt stämmobeslut			98 468	-488 390	389 922	
Förändring under						
Årets resultat					-336 167	-336 167
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 833 204</b>	<b>1 128 310</b>	<b>393 871</b>	<b>-3 843 914</b>	<b>-336 167</b>	<b>61 175 304</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta i %</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2010-12-31</i>
Statshypotek	Rörligt	2,57	5 900 000	5 960 000
Statshypotek	Rörligt	4,36	4 770 815	4 820 819
Statshypotek	Rörligt	3,92	3 177 979	3 177 979
Statshypotek	Rörligt	3,36	3 000 000	-
			<u>16 848 794</u>	<u>13 958 798</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			-110 004	-110 004
			<b>16 738 790</b>	<b>13 848 794</b>

## Not 12 Övriga skulder

Mervärdesskatt redovisningskonto	38 595	-
Ej utbetalade kontantutlägg	-	2 108
<b>Summa</b>	<b>38 595</b>	<b>2 108</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011	2010
Förutbetalda hyror och avgifter	325 487	264 901
Räntor	59 133	45 879
El	2 914	4 872
Beräknat revisionsarvode	14 500	13 000
Panter & överlåtelse	4 280	9 259
Fjärrvärme	79 245	75 103
Städ	8 917	5 456
Fast.ägarna Juridik	4 332	-
	<b>498 808</b>	<b>418 470</b>

## **Underskrifter**

Stockholm 2012 - -

.....  
Mats Fogelmark, ordförande

.....  
Svante Hellberg, sekreterare

.....  
Markus Lindén, ledamot

.....  
Eva Romare, ledamot

.....  
Lennart Claesson, ledamot

.....  
Linda Zetterman, ledamot