

Årsredovisning

Brf Båtsmannen Större nr 3

769604-5298

Styrelsen för Brf Båtsmannen Större nr 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like JS, CB, and RS, and a checkmark.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Båtsmannen Större nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm upplåter bostäder på adresserna Södermannagatan 10 och 12, samt Kocksgatan 29. Byggnaden är uppförd år 1930 och föreningen bildades 1999.

Marken upplåts med äganderätt och föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

STYRELSEN

150101-150527

Ordförande - Lotta Bengtsdotter

Vice Ordförande - Tony Andersson

Sekreterare - Andreas Widholm

Ledamot - Robert Eklöv

Ledamot - Cary Larsson

Ledamot - Johan Linder Säverman

Ledamot - Gustav Wachtmeister

Ledamot (utsedd av HSB) - Jane Svensk

REVISORER

Externa revisor - BoRevision AB

Intern revisor - Jarl Tengelin

VALBEREDNING

Owe Sandstedt

150527-151231

Ordförande - Lotta Bengtsdotter

Vice Ordförande - Tony Andersson

Sekreterare - John Strand

Ledamot - Robert Eklöv

Ledamot - Cary Larsson

Ledamot - Johan Linder Säverman

Ledamot - Owe Sandstedt

Ledamot (utsedd av HSB) - Jane Svensk

REVISORER

Externa revisor - BoRevision AB

Intern revisor - Jarl Tengelin

VALBEREDNING

Maria Zetterlund

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma hölls den 27 maj 2015.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har tecknats av styrelsen i sin helhet eller två i förening genom styrelsens ordinarie ledamöter.

Föreningen omfattar 34 bostadsrätter, 2 hyreslägenheter samt 4 hyreslokaler. Lokalerna förhyrs vid årsskiftet av Story AB, Music Retail Sweden AB (4Sound Slagverket), Fikabaren och El Barrio.

1 r o k	16 st	594 kvm	(varav 2 st hyreslägenheter)
2 r o k	8 st	497 kvm	
2,5 r o k	8 st	569 kvm	
3 r o k	4 st	424 kvm	
Totalt		2 084 kvm	

Lokaler 4 st 919 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB, Stockholm.

FÖRVALTARRAPPORT 2015

Förutom det löpande underhåll som alltid sker kontinuerligt kan nämnas några större åtgärder som genomfördes 2015. Först och främst har skalskyddet förstärkts. Ett nytt passersystem med brickor och porttelefon installerades. De tidigare fastighetsskötarnycklar, varav några inte längre gick att spåra, gjordes obrukbara genom en omläggning av samtliga låscylindrar till allmänna utrymmen. Föreningen kommer i framtiden att vara mer restriktiv med att dela ut nycklar till entreprenörer utan företrädesvis använda brickor istället.

Arbetet med att justera in värmesystemet i fastigheten innebar under 2015 att samtliga termostater och gamla ventiler i allmänna utrymmen byttes ut. I lägenheterna byttes endast söndriga termostater ut. Ytterligare kompletterande åtgärder sker under 2016.

Plåttaket, huvudsakligen på fastigheten mot Kocksgatan, har högtryckstvättats och målats. Elbesiktning har genomförts i föreningens uthyrda lokaler och åtgärder för att säkerställa elsäkerheten vidtagits. Stamspolning av samtliga spillvattenledningar genomfördes i hela fastigheten samt den lagstadgade OVK-besiktningen av hela fastigheten gjordes också detta år.

FASTIGHETEN

- Trappstädning har skötts av Evident Clean AB.
- Stockholm Vatten Avfall hämtar hushållssoporna.
- Hans Andersson Recycling Stockholm AB hämtar regelbundet grovsopor och elektronikavfall.
- Berendsen byter portmattor i de tre trapphusen.
- Comhem AB är kabel-TV leverantör samt bredbandsleverantör.
- Bredbandsbolaget AB är bredbandsleverantör.
- KONE AB ansvarar för besiktning och service av hissarna.
- Kraft & Kultur i Sverige AB har levererat el till föreningens gemensamma utrymmen.
- Securitas Jourmontör sköter fastighetsjour.
- STOKAB har installerat en gigabyte nod i fastigheten för framtidens bredband.
- Dimson AB ansvarar för snöröjning på taken samt värmekablar i stuprören.
- Den ekonomiska förvaltningen hanterats av FRUBO AB.
- Den tekniska förvaltningen sköts av HSB Stockholm.
- Industrimålning i Stockholm AB ansvarar för klottersaneringen.
- Stadsträdgården AB ansvarar för skötseln av växtligheten på gården.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'JS', 'AS', 'RE', 'B', and 'SS', and a signature 'El'.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 692 530	2 595 076
Övriga rörelseintäkter		–	250
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 692 530	2 595 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-1 974 385	-1 654 036
Övriga externa kostnader	4	-160 873	-127 164
Personalkostnader	5	-34 584	-54 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 661	-365 080
Summa rörelsekostnader		-2 523 503	-2 200 952
Rörelseresultat		169 027	394 374
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		527	1 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 984	-531 272
Summa finansiella poster		-376 457	-530 202
Resultat efter finansiella poster		-207 430	-135 828
Resultat före skatt		-207 430	-135 828
Årets resultat		-207 430	-135 828

CF

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'CB', 'SS', and 'AA'.

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	45 796 719	46 148 127
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	2 253
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		45 796 719	46 150 380
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 797 219	46 150 880
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		26 428	23 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	54 899	38 057
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		81 327	61 306
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 649 610	1 454 011
<i>Summa kassa och bank</i>		1 649 610	1 454 011
Summa omsättningstillgångar		1 730 937	1 515 317
SUMMA TILLGÅNGAR		47 528 156	47 666 197

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and numbers like 'el', '3518', '86', 'CB', '75', and a signature.

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 222 112	29 222 112
Fond för yttre underhåll		553 774	167 818
Summa bundet eget kapital		29 775 886	29 389 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-1 019 406	-497 621
Årets resultat		-207 430	-135 828
Summa fritt eget kapital		-1 226 836	-633 449
Summa eget kapital		28 549 050	28 756 481
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 200 000	18 200 000
Summa långfristiga skulder		18 200 000	18 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		265 678	244 397
Skatteskulder		3 468	2 532
Övriga skulder		134 133	54 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	375 827	407 987
Summa kortfristiga skulder		779 106	709 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 528 156	47 666 197
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		24 000 000	24 000 000
Summa ställda säkerheter		24 000 000	24 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JA', 'JS', 'CB', 'RE', and 'JS'.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,8	125
Stammar lokal	3,3	30
Entréskylt, armaturer	10	10
Vind	0,8	125
Gård	2	50
Balkong, hyreslgh 8	2	50
Inventarier	5	20

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 274 990	1 186 028
	Hyresintäkter bostäder	115 520	113 256
	Hyresintäkter lokal	1 202 780	1 200 772
	Hyresintäkt antennplats	1 167	1 168
	Balkongtillägg	3 108	-
	Fastighetsskatt	93 852	93 852
	Extra utdebiterad årsavgift, andrahandsavgift	1 113	-
		2 692 530	2 595 076

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	-60 753	-61 267
	Fastighetsstädning	-98 748	-120 367
	Hissbesiktning	-4 341	-4 244
	Bevakningskostnader/jour	-	-22 653
	El	-73 795	-61 695
	Uppvärmning	-362 329	-360 788
	Funktionskontroll/service	-2 386	-
	Vatten och avlopp	-42 219	-40 672
	Sophämtning/renhållning	-47 911	-43 813
	Snöröjning/sandning	-21 885	-5 548
	OVK	-115 382	-
	Fastighetsförsäkring	-28 452	-21 096
	Kabel-TV	-38 836	-38 376
	Grundavtal hissar	-9 225	-4 641
	Fastighetsavgift/skatt	-140 308	-139 372
	Teknisk förvaltning, UH-plan	-3 768	-40 125
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-2 609	-28 160
	Obligatoriska besiktningar	-	-5 710
	Försäkringsskador/självrisker	-7 950	-
	Bredband	-1 706	-1 720
		-1 062 603	-1 000 247

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and numbers like '35', 'CB', 'RE', and 'JS'.

Not 3	Driftskostnader - reparation och underhåll	2015	2014
	Reparation och underhåll	-67 423	-236 093
	Reparation och underhåll lägenhet	-21 326	-11 691
	Reparation och underhåll lokal	-51 057	-83 764
	Reparation och underhåll portar och lås	-61 963	-31 199
	Reparation och underhåll trapphus	-3 109	-9 065
	Reparation och underhåll soprum	-	-29 713
	Reparation och underhåll tvättstuga	-	-7 070
	Reparation och underhåll VVS	-68 822	-109 817
	Reparation och underhåll uppvärmning	-57 785	-8 828
	Reparation och underhåll ventilation	-	-25 349
	Reparation och underhåll el	-27 873	-817
	Reparation och underhåll hiss	-36 822	-29 836
	Reparation och underhåll tak	-132 769	-4 414
	Reparation och underhåll trädgård	-32 308	-55 244
	Reparation och underhåll fönster	-	-5 322
	Reparation och underhåll inventarier/maskiner	-	-5 567
	Underhåll enligt plan	-350 525	-
		-911 782	-653 789

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-17 468	-15 508
	Kameral förvaltning	-51 174	-51 588
	Kameral förvaltning, extra	-5 115	-3 351
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 686	-1 038
	Föreningsomkostnader	-	-1 412
	Konsultkostnader	-37 255	-1 747
	Bankkostnader	-3 748	-4 384
	Föreningsavgifter	-10 000	-10 000
	Stämmokostnader	-8 814	-15 108
	Inkassokostnader	-562	-1 514
	Hemsida	-3 868	-3 565
	Advokatkostnader	-8 213	-
	Övriga främmande tjänster	-11 970	-17 949
		-160 873	-127 164

Not 5	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	-26 040	-41 852
	Sociala kostnader styrelsearvode	-8 544	-12 820
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>-34 584</i>	<i>-54 672</i>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'JS', 'RE', 'CB', and 'JS'.

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden *	49 262 086	44 787 733
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets anskaffning	–	4 474 353
	Utgående anskaffningsvärden	49 262 086	49 262 086
	Ingående avskrivningar	-3 113 959	-2 762 551
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-351 408	-351 408
	Utgående avskrivningar	-3 465 367	-3 113 959
	Redovisat värde	45 796 719	46 148 127
	Taxeringsvärden **	55 756 000	55 756 000
	* Varav mark: 12 540 000		
	**Taxeringsvärde Byggnad	31 400 000	
	Taxeringsvärde Mark	24 356 000	

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	85 311	85 311
	Utgående anskaffningsvärden	85 311	85 311
	Ingående avskrivningar	-83 058	-69 386
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 253	-13 672
	Utgående avskrivningar	-85 311	-83 058
	Redovisat värde	0	2 253

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Länsförsäkringar Stockholm	10 364	9 010
	FRUBO AB	4 376	4 448
	ComHem	9 328	9 709
	Anticimex	14 810	0
	Bredbandsbolaget	423	430
	HSB Stockholm	14 485	14 460
	Extra utdebiterad årsavgift, andrahandsavgift	1 113	0
		54 899	38 057

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "36", "CB", "RE", "SS", and "JK".

Not 9 Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 613 744	608 368	167 818	-497 621	-135 828
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-135 828	135 828
Förändring av underhållsfond			385 957	-385 957	
Årets resultat					-207 430
Belopp vid årets utgång	28 613 744	608 368	553 775	-1 019 406	-207 430

Not 10 Långfristiga skulder

			2015-12-31	2014-12-31
Swedbank 2653218236	3-mån	1,01%	6 000 000	6 000 000
Swedbank 2653220349	2016-11-25	3,06%	5 000 000	5 000 000
Swedbank 2757240698	3-mån	1,01%	3 500 000	3 500 000
Swedbank 2850845344	2016-11-25	3,06%	2 500 000	2 500 000
Swedbank 2851212320	2016-11-25	3,06%	1 200 000	1 200 000
			18 200 000	18 200 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 18 200 000kr.

Not 11 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

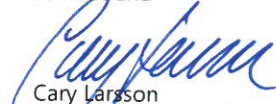
	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	-301 218	-267 645
Upplupna utgiftsräntor	-65 609	-131 342
Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	-375 827	-407 987

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-09-18

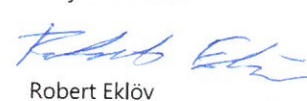

Lotta Bengtsdotter

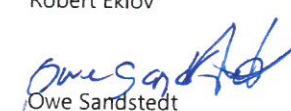

John Strand


Cary Larsson


Jane Svensk


Tony Andersson


Robert Eklöv

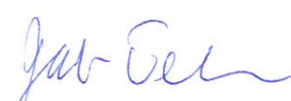

Owe Sandstedt


Johan Linder Säverman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-09-20



Ola Trané
BoRevision AB



Jarl Tengelin
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm, org.nr 769604-5298

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Båtsmannen Större nr 3 i Stockholm för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

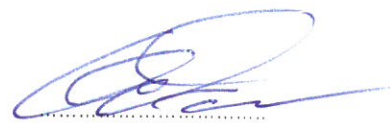
Uttalanden

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

Stockholm den 20 april 2016



Jarl Tengelin
Av föreningen vald
revisor



Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor