

BRF MATROSEN PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

Org nr 769617-6572

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf Matrosen på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2011 t.o.m. 31 december 2011, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har 1 juli 2010 förvärvat fastigheten Sannegården 40:2 i Göteborgs kommun. Lagfart erhöles 7 juli 2011.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts tre flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 73 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 6 187 m², och en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca. 41 m². Föreningen disponerar över 53 parkeringsplatser och två mc-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården ga:10 avseende sopsugterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Sannegården 40:1 (Brf Styrmannen på Norra Älvstranden). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage med tillhörande tillfartsramp och port samt trapphus och hiss till gemensam gård, gemensam gård med gång- och körvägar, lekplats, planteringar, trappor, ramper, bänkar, belysning och andra till gården hörande anläggningar samt planteringar och murar mot gator, ventilations- och styranläggningar placerade i fläkttrum samt luftgaller och kanaler i källare och garage samt tillhörande kanaler upp till yttertak, kallvatten-, dagvatten-, och dräneringsledningar med brunnar, undercentralrum med fjärrvärmeanläggning samt värmekulvert och värmeledningar, mätning och kablage för gemensamma elanläggningar, kanalisation för enskilda elanläggningar, kanalisation för enskilda anläggningar för TV, tele och data samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av ledningsrätt avseende dagvattenledning till förmån för Göteborgs kommun.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 22 september 2013.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2012.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Aprilia Interiör	Butik	Nej	41	2014-08-31

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 augusti 2010. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 18 augusti 2010.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån placerades den 24 maj 2011 till följande villkor:

	<u>Ursprungligt lånebelopp</u>	<u>Ränte- sats</u>	<u>Utbetalas datum</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2011-12-31</u>	<u>Amortering år 2012</u>
SBAB	16 137 500	4,16 %	2011-05-24	2012-09-12	16 137 500	64 548
SBAB	16 137 500	4,44 %	2011-05-24	2014-09-12	16 137 500	64 548
SBAB	<u>17 000 000</u>	4,83 %	2011-05-24	2016-09-12	<u>17 000 000</u>	<u>68 000</u>
	49 275 000				49 275 000	197 096

Avräkning mot Entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 1 januari 2012. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 1 januari 2012 följande utseende:

Anskaffningsvärde	256 675 000	Lån	49 275 000
		Insatser	74 995 000
		Upplåtelseavgifter	<u>132 405 000</u>
	<u>256 675 000</u>		256 675 000

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2011 och kommer att deklarerars som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2011. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² lägenhets- och lokalarea (uthyrningslokal) för föreningens hus. Detta skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Under år 2011 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 555 kr/m² och år.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 123 (103) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under februari 2011 och avslutades i september 2011. Vid årets slut var 71 (57) bostadsrätter upplåtna. Två av lägenheterna har i början av 2012 upplåtits till JM AB. En används som visningslägenhet och en skall säljas.

Under året har 3 (0) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit 0 (1) lägenhet att upplåtas i andra hand.

Verksamhet under året

- Startat upp styrelsen, fördelat roller
- Skapat hemsida, kontaktuppgifter, kommunikationsplan etc.
- Skapat rutiner för tilldelning av garageplatser
- Haft styrelsemöte en gång per månad, och fem stycken sedan november
- Deltagit på besiktning av allmänna utrymmen
- Gått med i samfällighetsföreningen för Eriksberg
- Varit på informationsmöte med Envac som sköter sopsystemet
- Börjat utreda vad gemensamhetsytan i föreningen ska användas till
- Initierat möte med Brf Styrmannen som samfällighetsförening ska skapas tillsammans med
- Bjudit in medlemmarna till luciafirande
- Arbetat med vardagliga fastighetsproblem så som borttappade nycklar, portkoder, svaga dörrstoppar, hissfel, inbrott i garaget, allmänna frågor från medlemmar etc.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Överlämningsmöte med JM, styrelsen har tagit över alla nycklar och dokument etc.
- Skapat samfällighetsförening med Brf Styrmannen
- Köpt in oss i Brf Styrmannens bygge av styrelserum i källaren på Ångaren Ediths gata. Styrelsen har nu fri tillgång till utrymmet och dess inventarier.

Planerad verksamhet för kommande år

- Se över skalskyddet för fastigheten
- Öka säkerhet i garaget med informationslappar och förhoppningsvis kameraövervakning
- Skapa överlåtelse rutiner
- Driva frågan om gemensamhetsytan så denna inte stor oanvänd
- Utreda och skriva avtal med ny ekonomisk förvaltare då avtalet med JM går ut vid årets slut

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2011 haft följande sammansättning:

Bengt Gabriell	Ledamot	Ordförande	1)
Lars Boberg	Ledamot		1)
Lars Ljung	Ledamot		
Hans Carlsson	Suppleant		1)

1) utsedd av AB Bostadsgaranti

Styrelsen har efter extra stämma den 27 oktober 2011 haft följande sammansättning:

Kerstin Brolén	Ledamot	Ordförande
Elisabet Englund	Ledamot	Ekonomiansvarig
Mela Brink	Ledamot	Sekreterare
Mirna Zunic	Ledamot	Kommunikationsansvarig
Pontus Lagerström	Ledamot	Fastighetsansvarig
Mats Reimbert	Suppleant	
Charlotta Björkman	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 6 (2) st protokollförda sammanträden. Under året har 1 (1) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att utse en ny styrelse.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Sune Edvardsson

Valberedning

Aliko Bacos Sammankallande
Kenneth Aanstad
Astrid Jakab

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 augusti 2010.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Styrelsen föreslår	44 457
att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	44 457

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING	NOT	110101	100101
		-111231	-101231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		567 738	0
Hysesintäkter lokaler		6 834	0
Hysesintäkter garage, p-platser		100 700	0
Hysesintäkter övriga objekt		900	0
Summa intäkter		676 172	0
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel		-35 000	0
Taxebundna kostnader	1	-156 209	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-6 390	0
Kabel-TV		-28 166	0
JM AB enl avtal		81 677	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-144 088	0
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-1 443	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar		-12 931	0
Revisionsarvode		-4 062	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-18 333	0
Summa övriga externa kostnader		-36 769	0
Avskrivningar	2	-29 446	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		465 869	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		612	0
Räntekostnader för fastighetslån		-422 024	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-421 412	0
RESULTAT FÖRE SKATT		44 457	0
ÅRETS RESULTAT		44 457	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 november 2011 t.o.m. den 31 december 2011.

BALANSRÄKNING

NOT

111231

101231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

2

195 532 459

100 886 905

Mark

3

61 113 095

61 113 095

Summa materiella anläggningstillgångar

256 645 554

162 000 000

Summa anläggningstillgångar

256 645 554

162 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB

331 194

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4

48 206

0

Summa kortfristiga fordringar

379 400

0

Kassa och bank

Bank

217 708

940 462

Summa omsättningstillgångar

597 108

940 462

SUMMA TILLGÅNGAR

257 242 662

162 940 462

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

200 910 000

4 780 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

44 457

0

Summa eget kapital

200 954 457

4 780 000

BALANSRÄKNING	NOT	111231	101231
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		6 490 000	158 150 000
Fastighetslån		49 077 904	0
Summa långfristiga skulder		55 567 904	158 150 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		197 096	0
Skuld JM AB		181 202	10 462
Övriga kortfristiga skulder		432	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	341 571	0
Summa kortfristiga skulder		720 301	10 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 242 662	162 940 462
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		49 275 000	49 275 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;
Årsavgifter i den period avgiften avser.
Hyresintäkter i den period uthyrningen avser.
Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.
Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsätts värdeår.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Årets avskrivningar uppgår till 29 446 kronor (0 kronor). Planerad avskrivning för 2012 uppgår till 194 343 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredband	10 år
Inventarier	5 år

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden, samt likvida medel på avräkningskonto hos förvaltaren och kortfristiga finansiella placeringar.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

1 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	17 322	0
Uppvärmning	110 602	0
Vatten	23 383	0
Sophämtning	4 902	0
	156 209	0

2 Byggnader

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 886 905	0
Inköp/Aktiveringar	94 675 000	100 886 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 561 905	100 886 905
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-29 446	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 446	0
Utgående restvärde enligt plan	195 532 459	100 886 905
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	40 000 000

3 Mark

	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 113 095	0
Inköp/Aktiveringar	0	61 113 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 113 095	61 113 095
Utgående bokfört värde	61 113 095	61 113 095
Taxeringsvärde mark	30 215 000	30 215 000

4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	111231	101231
Förutbetalda försäkringspremier	6 285	0
Ekonomisk förvaltning Q1 2012	27 500	0
Övriga poster	14 421	0
	48 206	0

5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

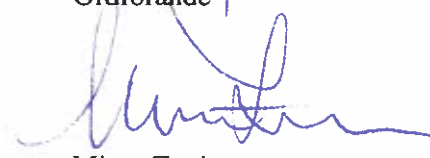
	111231	101231
Upplupna löner-arvoden	12 931	0
Förutbet hyror och avgifter	303 872	0
Övriga upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	24 767	0
	341 570	0

Göteborg den ^{28 april}~~månad~~ 2012
Brf Matrosen på Norra Älvstranden


Kerstin Brolén
Ordförande


Elisabet Englund
Ekonomiansvarig


Mela Brink
Sekreterare


Mirna Zunic
Kommunikationsansvarig


Pontus Lagerström
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats ^{3 maj 2012}
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden org. nr 769617-6572

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

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

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

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 3 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sune Edvardsson

Auktoriserad revisor