

Årsredovisning
för
Brf Matrosen på Norra Älvstranden
769617-6572

Räkenskapsåret
2012

Styrelsen för Brf Matrosen på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2012 t.o.m. den 31 december 2012, vilket är föreningens sjätte 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.

På föreningens fastighet finns det 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.

Gemensamhetsanläggningar

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 är delaktig i gemensamhetsanläggningen ga:42 tillsammans med fastigheten Sannegården 40:1 (Brf Styrmannen på Norra Älvstranden), denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Kaptenen samfällighetsförening. 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 fläktrum 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.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m2/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Royal laser o beauty clinic	Butik	Nej	41	2015-12-31

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	<u>Ursprungligt lånebelopp</u>	<u>Ränte- sats</u>	<u>Utbetalas datum</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2012-12-31</u>	<u>Amortering år 2013</u>
SBAB	16 137 500	3,16 %	2011-05-24	2015-09-04	16 038 789	201 200
SBAB	16 137 500	4,44 %	2011-05-24	2014-09-12	16 072 952	64 548
SBAB	<u>17 000 000</u>	4,83 %	2011-05-24	2016-09-12	<u>16 932 000</u>	<u>68 000</u>
	49 275 000				49 043 741	333 748

Det första lånet räntejusterades den 12 september 2012. Ny bindningstid tre år till den 4 september 2015. Under året har föreningen amorterat 231 259 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har deklarerats som färdigställda. Fastigheten har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m2 lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Årsavgifter

Under år 2012 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig total årsavgift var 567 kr/m2 och år.

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	41 450	41 481
Lån per m2 boarea kr	7 927	7 964
Genomsnittlig skuldränta %	4,40	-
Fastighetens belåningsgrad %	19	19

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 128 (123) medlemmar.

Under året har 11 (3) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 1 (1) lägenhet upplåtits i andra hand.

Verksamhet under året

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Anslagstavlor med bl a styrelsens kontaktuppgifter uppsatta i trappuppgångarna.

Möte med JM i januari för överlämning, där även Brf Styrmannen deltog.

Hemsidan uppdaterad med information om hur sophantering sköts.

Möte med Brf Styrmannen i februari.

Förarbete om ev sammanslagning av Brf Matrosen och Brf Styrmannen har genomförts.

Rutiner för överlåtelse har utarbetats.

Brf Matrosen har köpt in sig i Brf Styrmannens styrelserum.

Deltagit i Eriksbergs Samfällighetsförenings föreningsstämma.

Kaptenens Samfällighetsförening bildades i juni och vi är nu en av två medlemmar där.

Mäklarinformation har lagts ut på hemsidan.

Garageansvaret har övergått från Charlotta Björkman till Björn Larsson.

Övervakningskameror har inköpts efter flera garageinbrott.

Besluts- och aktivitetslogg upplagd på hemsidan.

Brf-kalender för viktiga datum har skapats.

Rutiner utarbetade för uthyrning av en andra garageplats.

Gemensamhetslokalen utnyttjad för vinterförvaring av trädgårdsmöbler.

Protokollrutiner har utarbetats.

Beslut om oförändrade årsavgifter 2013 har fattats.

Riksbyggen har utsetts till ekonomisk förvaltare från 2013-01-01.

Visning av inglasning av balkonger har gjorts i december i gemensamhetslokalen.

Vi har under året distribuerat fyra nyhetsbrev till medlemmarna.

Nya väsentliga avtal

Kontrakt har skrivits med Marjan Mohammad Khanghah för hyreslokalen.

Planerad verksamhet för kommande år

Tvåårsbesiktning kommer att genomföras 2013.

Ny teknisk förvaltare skall upphandlas.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 maj 2012 haft följande sammansättning:

Kerstin Brolén	Ledamot	Ordförande
Elisabet Englund	Ledamot	
Mela Brink	Ledamot	
Mirna Zunic	Ledamot	
Pontus Lagerström	Ledamot	
Mats Reimbert	Suppleant	
Björn Larsson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Charlotta Björkman som suppleant ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 14 (6) protokollförda sammanträden. Under året har ingen extra föreningsstämma hållits.

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Sune Edvardsson

Valberedning

Kennet Aanstad Sammankallande
Aliko Bacos
Vida Kolevska

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 augusti 2010.

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 457
årets vinst	221 056
	265 513
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	186 840
i ny räkning överföres	78 673
	265 513

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 505 253	567 738
Hysesintäkter lokaler		41 004	6 834
Hysesintäkter garage, p-platser		596 347	100 700
Hysesintäkter övriga objekt		8 550	900
Övriga intäkter		1 223	0
Summa intäkter		4 152 377	676 172
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-663 256	-35 000
Taxebundna kostnader	2	-463 015	-156 209
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-46 559	-6 390
Internet/TV/Tele		-168 996	-28 166
Fastighetsskatt		-50 750	0
JM AB enl avtal		0	81 677
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 392 576	-144 088
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-11 344	-1 443
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar		-19 295	-12 931
Revisionsarvode		-25 000	-4 062
Arvode ekonomisk förvaltning		-110 000	-18 333
Övriga förvaltningskostnader		-22 002	0
Summa övriga externa kostnader		-187 641	-36 769
Avskrivningar		-194 343	-29 446
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 377 817	465 869
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		532	612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 157 293	-422 024
Summa resultat från finansiella poster		-2 156 761	-421 412
Resultat efter finansiella poster		221 056	44 457
Resultat före skatt		221 056	44 457
Årets resultat		221 056	44 457

Resultaträkningen för 2011 speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktning och framåt dvs. fr.o.m. den 1 november 2011 till den 31 december 2011, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	195 338 116	195 532 459
Mark	4	61 113 095	61 113 095
		256 451 211	256 645 554
Summa anläggningstillgångar		256 451 211	256 645 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran JM AB		0	331 194
Övriga fordringar		70 445	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	146 808	48 206
		217 253	379 400
<i>Kassa och bank</i>		354 520	217 708
Summa omsättningstillgångar		571 773	597 108
SUMMA TILLGÅNGAR		257 022 984	257 242 662

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		207 400 000	200 910 000
Fond för yttre underhåll		44 457	0
		207 444 457	200 910 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		221 056	44 457
Summa eget kapital		207 665 513	200 954 457
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	6 490 000
Fastighetslån		48 709 993	49 077 904
Summa långfristiga skulder		48 709 993	55 567 904
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		333 748	197 096
Skuld JM AB		0	181 202
Aktuella skatteskulder		50 750	0
Övriga kortfristiga skulder		0	432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	262 980	341 571
Summa kortfristiga skulder		647 478	720 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 022 984	257 242 662
Ställda säkerheter		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.

Hysesintäkter 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 hänför sig.

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 åsatts värdeår 2011 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde.

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. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 194 343 kronor (29 446 kronor). Planerad avskrivning för 2013 uppgår till 212 010 kronor.

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

Omsättningstillgångar

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

Not 1 Fastighetsskötsel

	2012	2011
Samf. Kaptenen	422 670	0
Arvode för teknisk förvaltn	210 000	35 000
Hissar	28 435	0
Övr fastighetskostnader	2 152	0
	663 257	35 000

Not 2 Taxebundna kostnader

	2012	2011
Elavgifter	42 254	17 322
Uppvärmning	302 761	110 602
Vatten och avlopp	49 714	23 383
Renhållning	68 286	4 902
	463 015	156 209

Not 3 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 561 905	195 561 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 561 905	195 561 905
Ingående avskrivningar	-29 446	
Årets avskrivningar	-194 343	-29 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 789	-29 446
Utgående redovisat värde	195 338 116	195 532 459
Taxeringsvärden byggnader	95 860 000	62 000 000
	95 860 000	62 000 000

Not 4 Mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 113 095	61 113 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 113 095	61 113 095
Utgående redovisat värde	61 113 095	61 113 095
Taxeringsvärden mark	30 215 000	30 215 000
	30 215 000	30 215 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkringspremie	8 274	6 285
Förutbetalda kostnader	138 534	41 920
	146 808	48 205

Not 6 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbet hyror och avgifter	237 670	303 872
Övriga poster	25 310	24 767
Upplupna löner/arvoden	0	12 931
	262 980	341 570

Göteborg den 15 april 2013
Brf Matrosen på Norra Älvstranden



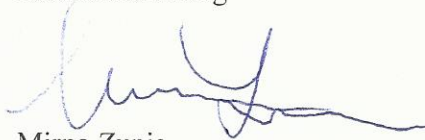
Kerstin Brolén
Ordförande



Elisabeth Englund
Ekonomiansvarig



Mela Brink
Sekreterare



Mirna Zunic
Kommunikationsansvarig



Pontus Lagerström
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 april 2013
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 utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden för år 2012.

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. 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 2012 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Matrosen på Norra Älvstranden för år 2012.

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

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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 25 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor