

Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden
Org.nr. 769607-3522

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2010-01-01--2010-12-31

<i>Sid 1-5</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 6</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 7-8</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 9-12</i>	<i>Tilläggsupplysningar</i>
<i>Sid 12</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens tionde verksamhetsår.

Föreningens ändamål

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

Föreningen registrerades 2001-07-11 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2007-03-30.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2010-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Hultgren	<i>ledamot, ordförande</i>
Lars Forsman	<i>ledamot, kassör</i>
Bert Ohlsson	<i>ledamot, sekreterare</i>
Anette Zackariasson	<i>ledamot</i>
Maria Furuwidh	<i>ledamot</i>
Lisbeth Hansson	<i>suppleant</i>
Per Olof Edberg	<i>suppleant</i>

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

Föreningens styrelse har under året hållit 10 (f. år 10) protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget if.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Peter Larsson

Valberedning

Inger Edberg

Cecilia Ferndahl

Joakim Lindén

Anders Hedman



Org.nr 769607-3522

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2002-04-04 fastigheten Sannegården 28:32 i Göteborgs kommun. På fastighet har uppförts ett flerbostadshus i sju våningar omfattande 58 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 4.545 m² samt en lokal om 106 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget if.

Lägenhetsfördelning	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
<i>antal</i>	6	36	8	8

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Frisör och solarium	106	2012-07-15

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 58 (f år 58) medlemmar.

Under året har 9 (f år 10) överlåtelse skett och en (f år 1) andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningarna Sannegården ga:2, Sannegården ga:4, och Sannegården ga:10. Gemensamhetsanläggningarna avser kaj och tillhörande bryggor, förankringsanordningar för kajen, ytterbelysning, förbindelse mellan kajer och lokalgata (Styrfarten), park, dagvattenledningar med brunnar, kommunikationsytor, planteringar, närparkerings, sopsugsanläggning, sopsugterminal med ledningar. Dessa anläggningar förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen har en andel på 10 % i den nybildade gemensamhetsanläggningen Sköljestensgränden samfällighetsförening. Föreningen förvaltar ett parkeringsdäck samt markparkerings i närområdet.

Gemensamhetsanläggning ga:21 har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheten Sannegården 28:13's gemensamma behov av parkeringsplatser och soprum. Under gården på fastigheten Sannegården 28:13 finns parkeringsdäck innehållande 60 p-platser för de två fastigheterna gemensamt.

Verksamhet under året som gått

Som ett led i det allmänna underhållet av föreningens fastighet har väggarna i trapphusens entréplan och samtliga källargångar målats om. Utvändiga träpanel på 7:e våningen, som är hårt utsatt av väder och vind, har behövt bytas ut på ett flertal ställen och kommer i sin helhet att målas om under 2011.



Org.nr 769607-3522

De skador som uppstått på entrépartiernas utsida har åtgärdats genom att fuktskadade gipsskivor har bytts ut mot minerit. Mosaikbeklädningen har skurits bort strax ovan mark och ersatts med plåtskoning.

Föreningens cykelrum har städats genom utrensning av de cyklar som ingen tagit på sig ägaransvar för. Sammantaget har därmed ett 10-tal cyklar skickats till skrotning.

I enlighet med myndigheternas begäran har föreningens lägenheter åsatts nummerbeteckningar i överensstämmelse med anvisat regelverk. Märkning har satts upp på karmen till varje lägenhets entrédörr och en förteckning över samtliga lägenhetsnummer i respektive uppgång har satts upp på anslagstavlor i trapphusentréerna.

Samordnad upphandling har genomförts för de medlemmar som har varit i behov av att få tätninglisterna till sina fönster utbytta. Ungefär hälften av föreningens medlemmar har utnyttjat denna möjlighet.

En arbetsgrupp inom styrelsen har utvärderat den medlemsenkät som tidigare skickats ut. Av de 29 enkätsvar som lämnats in framgick bland annat att de flesta av våra medlemmar trivs mycket bra med sitt boende i föreningen och att det som saknas mest är en extra övernattningslägenhet och en gemensamhetslokal.

Verksamhet under det kommande året

För att underlätta skötseln och underhållet av det med Brf Fyrtornet samägda varmgaraget har initiativ tagits för att försöka skapa bra samverkansformer mellan våra båda föreningar.

Som framgick av 2010 års föreningsstämma finns det ett intresse bland föreningens medlemmar att låta glasa in sin/sina balkonger. Arbete har därför bedrivits för att bereda frågan och för att hitta lämplig leverantör. Förslag finns nu framtaget men styrelsen anser att beslut om inriktning bör tas med så bred förankring som möjligt bland medlemmarna. Ärendet avses därför tas upp för behandling på 2011 års föreningsstämma.

Sophantering och miljöhänsyn har av styrelsen bedömts som en viktig angelägenhet. Utvärdering av förslag till ändrad hantering av komposterbart avfall har gjorts men förändringen har enligt vår uppfattning inte inneburit någon förbättring. Fortsatt arbete bedrivs av styrelsen för att skapa så bra sophantering som möjligt i första hand genom att ge tydliga anvisningar kring vilka förutsättningar, möjligheter och förväntningar som finns.

Entrédörrarna och fasadsystemen för trapphusen har sedan ett par år tillbaka visat ökande rostskador. Garantiansvaret har undersökts och försök har gjorts att hitta en kvalitativ lösning som leder till ett bestående resultat. Under våren 2011 kommer målning att genomföras med krav på stor noggrannhet i underbehandling och bästa möjliga färgkvaliteter.

df
R

Org.nr 769607-3522

Föreningens ekonomi***Fastighetens långsiktiga värde***

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2010. Genomsnittlig årsavgift är 671 kr/m².

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2003.

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder åren 2004-2008 och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år.

Fastighetsskatten slopades 2008 och ersattes av en fastighetsavgift som 2010 är 1.277 kr/lägenhet. Lokalerna beskattas i enlighet med tidigare, med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Räntebidrag erhålls med en procentuell andel av ett beräknat räntebelopp. Räntebelopp utgörs av ett fastställt bidragsunderlag multiplicerat med en räntesats (subventionsränta).

Subventionsräntan fastställs (binds) i 5-årsperioder.

Föreningen har valt starttidpunkt för bindning av subventionsräntans första femårsperiod till 2003-06-12.

Bidragsunderlaget har av länsstyrelsen i Västra Götalands Län, 2003-07-08 fastställts till 44 498 000 kr.

Från och med 2007 påbörjades en utfasning av räntebidrag under fem år.

2010 sänktes bidragsandelen från 10% till 7% och 2011 sker en nedtrappning till 4%.

<i>Nyckeltal</i>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta	23 839	23 891	23 941
Lån per kvm bostadsyta kr	8 848	8 899	9 144
Genomsnittlig skuldränta %	1,51	1,92	4,66
Fastighetens belåningsgrad %	37	37	38

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen. Fastighetsskötseln har under året utförts av Ursands Fastighetsservice AB.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

Org.nr 769607-3522

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	2 367 118,30 kr
Årets resultat	<u>1 053 099,65 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>3 420 217,95 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	113 600,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>3 306 617,95 kr</u>
	<u>3 420 217,95 kr</u>

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

LF
M

		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		2 795 802	3 049 884
Hysesintäkter lokaler		123 284	89 992
Hysesintäkter förråd		14 400	14 400
Hysesintäkter garage, p-platser		345 600	345 600
Övriga intäkter		59 839	63 083
		3 338 925	3 562 959
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Underhållskostnader	Not 1	-223 211	-198 898
Fastighetsskatt		-69 262	-50 379
Föreningsgemensamma kostnader	Not 2, 3	-401 234	-428 479
Drift- och förbrukningskostnader	Not 4	-921 523	-858 146
Avskrivningar	Not 5	-238 012	-227 891
		-1 853 242	-1 763 793
		1 485 683	1 799 166
Resultat fastighetsförvaltning			
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		11 355	7 859
Räntebidrag		164 464	234 949
Räntekostnader		-605 575	-774 436
Övriga finansiella kostnader		-2 827	-2 788
		-432 583	-534 416
Skatt			
Inkomstbeskattning		0	-2 065
		0	-2 065
		1 053 100	1 262 685
REDOVISAT RESULTAT			

25
R

BALANSRÄKNING

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	100 344 029	100 576 822
Ombyggnation		78 285	83 504
Mark		7 800 000	7 800 000
Konst		123 750	123 750
Summa materiella anläggningstillgångar		108 346 064	108 584 076

Summa anläggningstillgångar

108 346 064 **108 584 076**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	1 070
Övriga kortfristiga fordringar		23	178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	64 709	60 256
Summa kortfristiga fordringar		64 732	61 504

Kassa och bank

Bank		2 904 572	1 755 576
Summa kassa och bank		2 904 572	1 755 576

Summa omsättningstillgångar

2 969 304 **1 817 080**

SUMMA TILLGÅNGAR

111 315 368 **110 401 156**

LF
✓

BALANSRÄKNING**2010-12-31****2009-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		66 342 000	66 342 000
Underhållsfond		696 000	580 000
Summa bundet eget kapital		67 038 000	66 922 000
Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		2 367 119	1 220 434
Årets resultat		1 053 100	1 262 685
Summa fritt eget kapital		3 420 219	2 483 119
Summa eget kapital		70 458 219	69 405 119
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	39 980 174	40 213 174
Summa långfristiga skulder		39 980 174	40 213 174
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		120 078	64 092
Skatteskulder		121 706	78 386
Övriga kortfristiga skulder		13 116	12 847
Kortfristig del av fastighetslån		233 000	233 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	389 075	394 538
Summa kortfristiga skulder		876 975	782 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 315 368	110 401 156
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		45 823 000	45 823 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på föreningens byggnad har skett enligt en progressiv plan på 100 år.

Årets avskrivning motsvarar 0,23% av anskaffningsvärdet.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna.

Reserveringen ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatter

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

Noter	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 1 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	156 763	145 531
Hiss service	66 448	53 367
	<u>223 211</u>	<u>198 898</u>

df
R

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<u>Not 2 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	52 603	53 617
Ekonomisk förvaltning	73 230	74 427
Revisionsarvode	12 250	13 500
Försäkringar	31 138	35 382
Porttelefon	5 152	9 864
Kabel-TV/bredband	173 158	186 367
Konsultarvode	13 225	27 700
Administrativa kostnader	40 478	27 622
	401 234	428 479
<u>Not 3 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Styrelsearvode	42 400	42 800
Sociala avgifter	10 203	10 817
	52 603	53 617
<u>Not 4 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	80 157	71 354
Fjärrvärme	475 104	397 832
Vatten och avlopp	79 219	81 519
Fastighetsskötsel	112 500	123 419
Sophämtning	12 563	6 179
Väghållning	37 212	-
Gemensamhetsanläggning	124 768	177 843
	921 523	858 146
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	232 793	222 672
Ombyggnad trapphus	5 219	5 219
	238 012	227 891
	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 6 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	104 364 473	104 364 473
Summa anskaffningsvärde	104 364 473	104 364 473
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 787 651	-3 564 979
Årets avskrivning	-232 793	-222 672
Bokfört värde	100 344 029	100 576 822

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	62 953 000	66 907 000
Mark	22 870 000	21 640 000
	85 823 000	88 547 000
<i>Ombyggnad trapphus</i>		
Ingående anskaffningsvärde	104 380	104 380
Årets anskaffning/pågående arbeten	-	-
Summa anskaffningsvärde	104 380	104 380
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 876	-15 657
Årets avskrivning	-5 219	-5 219
Bokfört värde	78 285	83 504

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntebidrag	15 533	22 190
Telia	330	330
Fastighetsförsäkring	10 398	16 580
AT Installation	4 400	4 336
Canal Digital	17 928	-
Bredbandsbolaget	16 120	16 820
	64 709	60 256

Not 8 Förändring av eget kapital

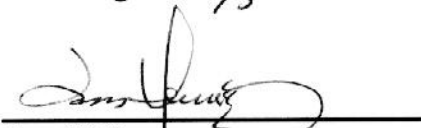
	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 342 000	580 000	1 220 434	1 262 685
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		116 000	1 146 685	-1 262 685
Årets resultat				1 053 100
Belopp vid årets slut	66 342 000	696 000	2 367 119	1 053 100

Not 9 Fastighetslån

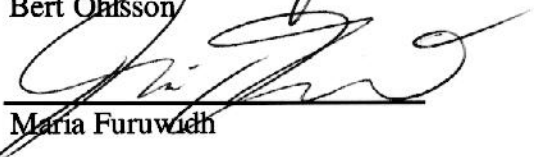
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Stadshypotek	2,67%	rörligt	40 213 174	233 000
			40 213 174	233 000

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Förutbetalda årsavgifter	216 333	244 586
Upplupna sociala kostnader	10 203	10 817
DinEl/Plusenergi	6 720	5 066
Revisorsringen AB	22 765	23 962
Revisionsarvode	12 875	13 500
Göteborgs Stad Kretslopp	21 530	21 480
Ursands Fastighetsservice	14 062	9 092
Göteborg Energi AB	84 242	65 679
Övriga interimsskulder	345	356
	389 075	394 538

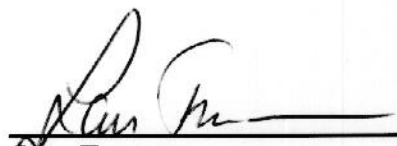
Göteborg den 3/5 2011


Lars Hultgren
ordförande


Bert Ohlsson



Maria Furuwidh



Lars Forsman

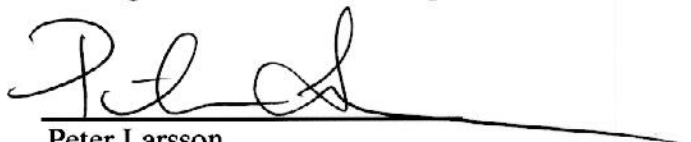


Anette Zackariasson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9/5 2011.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Peter Larsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet på Norra Älvstranden

Org nr 769607-3522

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet på Norra Älvstranden för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 9 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Larsson
Auktoriserad revisor