

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

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2009-01-01--2009-12-31

<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 2009, vilket är föreningens nionde 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, 2009-05-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Hultgren	<i>ledamot, ordförande</i>
Lars Forsman	<i>ledamot, kassör</i>
Anette Zackariasson	<i>ledamot</i>
Mikael Skjerdahl	<i>ledamot (avgått)</i>
Amir Kozarcanin	<i>ledamot (avgått)</i>
Bert Ohlsson	<i>suppleant</i>
Lisbeth Hansson	<i>suppleant</i>
Maria Furuwidh	<i>suppleant</i>

Två av ledamöterna, Mikael Skerdahl och Amir Kozarcanin, har utträtt ut föreningen och lämnat sina styrelseposter.

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

Föreningens styrelse har under året hållit 10 (f. år 11) protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Peter Larsson

Valberedning

Inger Edberg

Maria Andersson

Cecilia Ferndahl

Joakim Lindén

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 Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>
antal	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 10 (f år 11) överlåtelser 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, dagvattenledning med brunnar, kommunikationsytor, planteringar, närparkering, 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 markparkeringar 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

Styrelsen har i samråd med byggtknisk kompetens tagit fram en underhållsplan för fastigheten. Syftet med underhållsplanen är att förbättra kontrollen av att erforderliga underhållsaktiviteter genomförs i rätt tid och att medel finns budgeterade för att täcka kostnaderna för de åtgärder som behöver vidtas. Planen visar kända krav på besiktningar, förväntad livslängd för maskinell utrustning samt återkommande aktiviteter såsom inspektioner, justeringar, rengöring och ommålning.

lf
R

Fastighetens fasader och inredning i trapphusen har utsatts för klotter. Skadorna har polisanmälts och sanering har genomförts skyndsamt.

Ommålning av fasadens betongyta mot Östra Eriksbergsgatan har genomförts.

En medlemsenkät har genomförts under året och styrelsen har bearbetat de synpunkter som framkommit. Styrelsens ambition är att få en bredare uppslutning bland medlemmarna kring detta arbete.

I enlighet med utfärdade EU-direktiv har föreningens fastighet energideklarerats. Den analys som genomförts, med hjälp av en auktoriserad konsult, visar att vår energiförbrukning är låg och att några krav på förbättringsåtgärder inte har ställts. Ur miljösynpunkt uppmanar man dock hushållen att vara sparsamma med energin.

Utvecklingen av föreningens hemsida har resulterat i att det nu finns en första version färdig. Versionen kommer att släppas till våra medlemmar under det första kvartalet 2010. Styrelsens förhoppning är att få in goda synpunkter och kreativa förslag så att hemsidan kan utvecklas och finslipas ytterligare.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under året i enlighet med gällande förordningar. I hälften av föreningens lägenheter gjordes funktionskontroll av luftföringen och ventilationskanalernas renhet undersöktes. Fastigheten godkändes utan anmärkningar.

Verksamhet under det kommande året

Nuvarande leverantören av kabel-TV, Gothnet, har meddelat att man upphör som tjänsteleverantör av kabel-TV. Istället erbjuds Canal Digital's lösning som innefattar såväl analog som digital kabel-TV. Den korta tid som stått till buds har inte medgivit utvärdering av alternativa leverantörer varför styrelsen beslutat acceptera Canal Digital's erbjudande. Övergången sker den 1 april 2010.

Förhandlingar har förts med ett flertal olika leverantörer avseende leverans av datakommunikation. Förhandlingarna har drivits med utgångspunkt från god brandbredd, säker drift och bra support till ett så fördelaktigt pris som möjligt. Styrelsen har efter genomförda förhandlingar beslutat att kvarstå med Bredbandsbolaget som leverantör av ovanstående tjänster.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att årsavgifterna för 2010 kan hållas oförändrade mot föregående år.

Föreningens ekonomi

Fastighetens långsiktiga värde

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

df
2

Org.nr 769607-3522

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade under 2009. 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 2009 är 1.272 kr/lägenhet. Lokalerna beskattas i enlighet med tidigare, med 1% på taxeringsvärdet.

Föreningens ränteintäkter inkomstbeskattas med 26,3%.

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.

2009 sänktes bidragsandelen från 14% till 10% och 2010 sker en nedtrappning till 7%.

<i>Nyckeltal</i>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta	23 891	23 941	23 962
Lån per kvm bostadsyta kr	8 899	9 144	9 191
Genomsnittlig skuldränta %	1,92	4,66	3,83
Fastighetens belåningsgrad %	37	38	39

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 Fastighetservice AB.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen AB.

LF
R

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	1 220 433,58 kr
Årets resultat	<u>1 262 684,72 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	2 483 118,30 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	116 000,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>2 367 118,30 kr</u>
	2 483 118,30 kr

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

LF
R

	2009-01-01	2008-01-01
RESULTATRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter	3 049 884	3 049 884
Hysesintäkter lokaler	89 992	119 604
Hysesintäkter förråd	14 400	11 200
Hysesintäkter garage, p-platser	345 600	342 802
Avgift bredband	0	49 590
Övriga intäkter	63 083	21 523
	<u>3 562 959</u>	<u>3 594 603</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Underhållskostnader	<i>Not 1</i> -198 898	-258 968
Fastighetsskatt	-50 379	-13 491
Föreningsgemensamma kostnader	<i>Not 2, 3</i> -428 479	-398 672
Drift- och förbrukningskostnader	<i>Not 4</i> -858 146	-790 035
Avskrivningar	<i>Not 5</i> -227 891	-217 769
	<u>-1 763 793</u>	<u>-1 678 935</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>1 799 166</u>	<u>1 915 668</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	7 859	44 471
Räntebidrag	234 949	291 596
Räntekostnader	-774 436	-1 938 210
Övriga finansiella kostnader	-2 788	-2 908
	<u>-534 416</u>	<u>-1 605 051</u>
Skatt		
Inkomstbeskattning	-2 065	-12 452
	<u>-2 065</u>	<u>-12 452</u>
REDOVISAT RESULTAT	<u>1 262 685</u>	<u>298 165</u>

LF
M

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	<i>Not 6</i>	100 576 822	100 799 494
Ombyggnation		83 504	88 723
Mark		7 800 000	7 800 000
Konst		123 750	123 750
Summa materiella anläggningstillgångar		108 584 076	108 811 967
Summa anläggningstillgångar		108 584 076	108 811 967
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 070	1 600
Övriga kortfristiga fordringar		178	154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i>	60 256	63 908
Summa kortfristiga fordringar		61 504	65 662
Kassa och bank			
Bank		1 755 576	1 286 124
Summa kassa och bank		1 755 576	1 286 124
Summa omsättningstillgångar		1 817 080	1 351 786
SUMMA TILLGÅNGAR		110 401 156	110 163 753

LF
R

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		66 342 000	66 342 000
Underhållsfond		580 000	464 000
Summa bundet eget kapital		66 922 000	66 806 000
Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		1 220 434	1 038 269
Årets resultat		1 262 685	298 165
Summa fritt eget kapital		2 483 119	1 336 434
Summa eget kapital		69 405 119	68 142 434
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	40 213 174	41 336 974
Summa långfristiga skulder		40 213 174	41 336 974
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 092	25 602
Skatteskulder		78 386	47 570
Övriga kortfristiga skulder		12 847	15 670
Kortfristig del av fastighetslån		233 000	222 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	394 538	372 831
Summa kortfristiga skulder		782 863	684 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 401 156	110 163 753
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		45 823 000	45 823 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

W
R

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 0,22% 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	2009-01-01	2008-01-01
	2009-12-31	2008-12-31
<u>Not 1 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	145 531	207 895
Hiss service	53 367	51 073
	<u>198 898</u>	<u>258 968</u>

LF
✓

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<u>Not 2 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	53 617	51 715
Ekonomisk förvaltning	74 427	87 150
Revisionsarvode	13 500	13 250
Försäkringar	35 382	33 423
Porttelefon	9 864	4 150
Kabel-TV/bredband	186 367	178 680
Konsultarvode	27 700	17 500
Administrativa kostnader	27 622	12 804
	428 479	398 672
<u>Not 3 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Styrelsearvode	42 800	41 000
Sociala avgifter	10 817	10 715
	53 617	51 715
<u>Not 4 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	71 354	79 012
Fjärrvärme	397 832	363 435
Vatten och avlopp	81 519	75 955
Fastighetsskötsel	123 419	119 119
Sophämtning	6 179	7 437
Gemensamhetsanläggning	177 843	145 077
	858 146	790 035
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	222 672	212 550
Ombyggnad trapphus	5 219	5 219
	227 891	217 769
	2009-12-31	2008-12-31
<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	-3 564 979	-3 352 429
Årets avskrivning	-222 672	-212 550
Bokfört värde	100 576 822	100 799 494

LF
M

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	66 907 000	66 907 000
Mark	21 640 000	21 640 000
	88 547 000	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	-15 657	-10 438
Årets avskrivning	-5 219	-5 219
Bokfört värde	83 504	88 723

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntebidrag	22 190	31 066
Telia	330	370
Länsförsäkringar	16 580	15 652
AT Installation	4 336	-
Bredbandsbolaget	16 820	16 820
	60 256	63 908

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 342 000	464 000	1 038 269	298 165
Resultatdisposition				
enligt stämmobeslut		116 000		-298 165
Årets resultat			182 165	1 262 685
Belopp vid årets slut	66 342 000	580 000	1 220 434	1 262 685

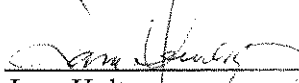
Not 9 Fastighetslån


Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Stadshypotek	1,19%	rörligt	40 446 174	233 000
			40 446 174	233 000


LF
R

<u>Noter</u>	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<u>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Förutbetalda årsavgifter	244 586	232 460
Upplupna sociala kostnader	10 817	10 715
DinEl/Plusenergi	5 066	5 164
Revisorsringen AB	23 962	38 625
Revisionsarvode	13 500	13 500
Göteborgs Stad Kretslopp	21 480	18 695
Ursands Fastighetsservice	9 092	-
Göteborg Energi AB	65 679	53 303
Övriga interimsskulder	356	369
	<u>394 538</u>	<u>372 831</u>

Göteborg den ~~22/4~~ 2010


Lars Hultgren
ordförande



Lars Forsman


Anette Zackariasson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26/4 2010.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Larsson
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Fyrskippet på Norra Älvstranden

Org nr 769607-3522

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fyrskippet på Norra Älvstranden för år 2009. 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 26 april 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Larsson
Auktoriserad revisor