

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

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2012-01-01--2012-12-31

<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 9-11</i>	<i>Tilläggsupplysningar</i>
<i>Sid 11</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens tolfte 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, 2012-05-30 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>
Joakim Lindén	<i>suppleant</i>
Bengt Sjögren	<i>suppleant</i>
Anders Hedman	<i>suppleant, avgick 2012-11-30</i>

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

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

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget if.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig Peter Larsson

Valberedning

Linda Wretman

Adam Blom



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	2015-07-15

Föreningsfrågor

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

Under året har 6 (f år 9) överlåtelser skett och fem (f år 7) andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Föreningen är andelsägare i Eriksbergs samfällighetsförening genom deltagande i anläggningarna Sannegården ga:2, Sannegården ga:4 och Sannegården ga:10.

Gemensamhetsanläggningarna avser bl a kaj och tillhörande bryggor, kommunikationsytor, närparkerings, sopsugsanläggning med terminaler och ledningar. Anläggningarna förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen har en andel på 10 % i Sköljestensgränden samfällighetsförening. Föreningen förvaltar ett parkeringsdäck samt markparkeringar i närområdet. Föreningen disponerar 7 p-platser i garaget samt 2 p-platser utomhus.

Gemensamhetsanläggning ga:21 tillgodoser Brf Fyrskippets och Brf Fyrtornens gemensamma behov av parkeringsplatser och soprum. Under gården på fastigheten Sannegården 28:13 finns parkeringsdäck innehållande 60 p-platser för de två fastigheterna gemensamt. Brf Fyrskippets andel i gemensamhetsanläggningen är 50% och disponerar 30 p-platser.

Verksamhet under året som gått

Arbetet med att sätta täcklist av aluminiumplåt på balkongkanterna utefter Norra Skeppspromenaden har genomförts under året. Fastighetens östra fasad har i och med detta fått ett väsentligt prydligare utseende. Styrelsens bedömning är att åtgärden är både trivselhöjande och värdeskapande.

JK
L

Förhandlingar har under hösten startats med JM för att få dem att ta ansvar för och åtgärda de problem som föreligger med vatteninträngning i vårt med brf Fyrtornen gemensamma varmgarage. Efter ett flertal möten i frågan har JM förklarat sig villiga att genomföra den undersökning som behövs för att kunna identifiera felorsaken. Arbetet kommer att påbörjas när tjälen gått ur jorden våren 2013.

I varmgaraget har genom utnyttjande av icke i anspråktagen yta ett antal mc-platser kunnat anordnas. Därigenom har ett fåtal av våra medlemmar kunnat erbjudas plats för sina motorcyklar.

Under hösten har sotning av köksimkanaler, bad/wc samt övriga frånluftskanaler utförts i fastigheten. Efter avslutat arbete rapporterades att ventilationen befunnits i gott skick.

Föreningens ekonomi har under året varit stabil och styrelsen beslutade att i likhet med föregående år om en avgiftsfri månad (december). Inga avgiftshöjningar är planerade för 2013.

Verksamhet under det kommande året

Frisersalongen, som bedrivs i den av oss uthyrda lokalen, har på grund av dålig lönsamhet blivit utbjuden till försäljning av ägaren allt sedan våren 2012. Någon seriös spekulant har dock inte stått att finna. Ytterligare diskussioner har förts kring alternativa verksamheter såsom kaffé, pizzeria, salladsbar etc. Styrelsen har dock inte ansett dessa förslag förenliga med våra medlemmars boendekomfort utan ställt sig avvisande till förslagen.

Det projekt som bedrivits sedan våren 2012 att anlägga ett väderskydd över trappan ner till varmgaraget har nu nått fram till att bygglov beviljats. Arbetet med projektering och upphandling av entreprenader för genomförandet har i samråd med arkitekt och byggsakkunnig påbörjats. Förutom ökad bekvämlighet kommer väderskyddet, som styrelsen ser det, innebära avsevärda förbättringar genom minskat behov av snöröjning av trappan och mindre vattenansamling vid ingången.

För att säkerställa tillförseln av fjärrvärme har föreningen tecknat ett drift- och tillsynsavtal med Göteborg Energi. Avtalet innebär även justering av i fastigheten befintlig utrustning för optimal drift och värmeekonomi.

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 2012. 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.

LF
Y

Fastighetsskatten slopades 2008 och ersattes av en fastighetsavgift som 2012 är 1.365 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. 2012 sänktes bidragsandelen från 4% till 0%.

<i>Nyckeltal</i>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta	23 727	23 784	23 839
Lån per kvm bostadsyta kr	8 758	8 794	8 848
Genomsnittlig skuldränta %	3,08	3,07	1,51
Fastighetens belåningsgrad %	37	37	37

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.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	3 583 396,00 kr
Årets resultat	<u>50 415,00 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	<u>3 633 811,00 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	113 600,00 kr
Balanseras i ny räkning	<u>3 520 211,00 kr</u>
	<u>3 633 811,00 kr</u>

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

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
RESULTATRÄKNING		
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter	2 795 802	2 795 802
Hysesintäkter lokaler	128 568	125 560
Hysesintäkter förråd	12 000	14 400
Hysesintäkter garage, p-platser	355 400	342 900
Övriga intäkter	44 779	47 903
	3 336 549	3 326 565
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Underhållskostnader	Not 1 -348 242	-263 127
Fastighetsskatt	-26 786	-69 988
Föreningsgemensamma kostnader	Not 2, 3 -479 059	-428 133
Drift- och förbrukningskostnader	Not 4 -877 826	-871 817
Avskrivningar	Not 5 -258 255	-248 134
	-1 990 168	-1 881 199
Resultat fastighetsförvaltning	1 346 381	1 445 366
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	60 136	56 787
Räntebidrag	0	93 980
Räntekostnader	-1 353 348	-1 225 182
Övriga finansiella kostnader	-2 754	-3 224
	-1 295 966	-1 077 639
Skatt		
Inkomstbeskattning	0	22 651
	0	22 651
REDOVISAT RESULTAT	50 415	390 378

BALANSRÄKNING 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	<i>Not 6</i>	99 848 078	100 101 114
Ombyggnation		67 847	73 066
Mark		7 800 000	7 800 000
Konst		123 750	123 750
Summa materiella anläggningstillgångar		107 839 675	108 097 930

Summa anläggningstillgångar

107 839 675 **108 097 930**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		26 142	49 121
Övriga kortfristiga fordringar		24 075	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 7</i>	62 918	86 954
Summa kortfristiga fordringar		113 135	136 075

Kassa och bank

Bank		3 559 665	3 241 571
Summa kassa och bank		3 559 665	3 241 571

Summa omsättningstillgångar

3 672 800 **3 377 646**

SUMMA TILLGÅNGAR

111 512 475 **111 475 576**

111 475

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Medlemsinsatser		66 342 000	66 342 000
Underhållsfond		923 200	809 600
Summa bundet eget kapital		67 265 200	67 151 600

Fritt Eget kapital	<i>Not 8</i>		
Balanserat resultat		3 583 396	3 306 618
Årets resultat		50 415	390 378
Summa fritt eget kapital		3 633 811	3 696 996

Summa eget kapital		70 899 011	70 848 596
---------------------------	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 9</i>	39 527 611	39 724 424
Summa långfristiga skulder		39 527 611	39 724 424

Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 404	63 019
Skatteskulder		111 774	116 600
Övriga kortfristiga skulder		36 400	30 497
Kortfristig del av fastighetslån	<i>Not 9</i>	253 036	246 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 10</i>	634 239	446 440
Summa kortfristiga skulder		1 085 853	902 556

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 512 475	111 475 576
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

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 med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade

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	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31

Not 1 Underhållskostnader

Löpande underhåll	132 654	205 969
Hiss service	61 863	57 158
Periodiskt underhåll	153 725	-
	<u>348 242</u>	<u>263 127</u>

df

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<u>Not 2 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	105 363	104 753
Ekonomisk förvaltning	71 968	69 468
Revisionsarvode	13 500	13 188
Försäkringar	26 405	24 792
Porttelefon	5 897	5 495
Kabel-TV/bredband	178 427	176 509
Konsultarvode	55 508	5 950
Administrativa kostnader	21 991	27 978
	479 059	428 133
<u>Not 3 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Styrelsearvode	88 000	85 600
Sociala avgifter	17 363	19 153
	105 363	104 753
<u>Not 4 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	60 262	68 791
Fjärrvärme	446 083	429 782
Vatten och avlopp	98 923	87 759
Fastighetskötsel	126 850	115 000
Sophämtning	9 497	20 848
Väghållning	12 852	11 406
Gemensamhetsanläggning	123 359	138 231
	877 826	871 817
<u>Not 5 Avskrivningar</u>		
Byggnader	253 036	242 915
Ombyggnad trapphus	5 219	5 219
	258 255	248 134
	2012-12-31	2011-12-31
<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	-4 263 359	-4 020 444
Årets avskrivning	-253 036	-242 915
Bokfört värde	99 848 078	100 101 114

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	62 953 000	62 953 000
Mark	22 870 000	22 870 000
	85 823 000	85 823 000
<i>Ombyggnad trapphus</i>		
Ingående anskaffningsvärde	104 380	104 380
Årets anskaffning/pågående arbeten	-	-
Summa anskaffningsvärde	104 380	104 380
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 314	-26 095
Årets avskrivning	-5 219	-5 219
Bokfört värde	67 847	73 066

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna räntebidrag	-	8 876
Upplupna garage-/p-plats-/förrådsintäkter	-	28 700
Skjölestensgränden SF	12 169	-
Telia	330	330
Fastighetsförsäkring	11 517	10 282
AT Installation	4 530	4 513
Canal Digital	18 252	18 133
Bredbandsbolaget	16 120	16 120
	62 918	86 954

Not 8 Förändring av eget kapital

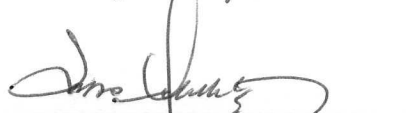
	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 342 000	809 600	3 306 618	390 378
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		113 600	276 778	-390 378
Årets resultat				50 415
Belopp vid årets slut	66 342 000	923 200	3 583 396	50 415

Not 9 Fastighetslån

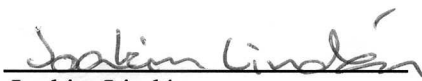
Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Stadshypotek	2,80%	rörligt	39 780 647	253 036
			39 780 647	253 036

<u>Noter</u>	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<i>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda årsavgifter	180 896	297 353
Upplupna räntekostnader	275 370	-
Upplupna sociala kostnader	17 363	19 153
DinEl/Plusenergi	4 442	3 745
Revisorsringen AB	27 828	17 828
Revisionsarvode	13 250	13 000
Göteborgs Stad Kretslopp	26 305	21 858
Älven Fastighetsförvaltning/Ursands Fastighetsservice	7 883	2 500
ABAKO	875	7 000
Klotterjägarna	-	4 200
Envac Scandinavia	-	2 350
Göteborg Energi AB	79 697	57 041
Övriga interimsskulder	330	412
	<u>634 239</u>	<u>446 440</u>

Göteborg den 24/4 2013


Lars Hultgren
ordförande


Bert Ohlsson



Joakim Lindén

Ersättare för ordinarie ledamot Maria Furuwidh



Lars Forsman

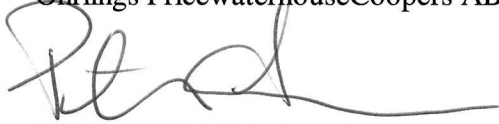


Anette Zackariasson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 26/4 2013.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Larsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet på Norra Älvstranden , org. nr 769607-3522

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet på N:a 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 god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 och kassaflöden 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 Fyrskeppet på N:a 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 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 26 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Larsson

Auktoriserad revisor