

Årsredovisning

för

Brf Magasinet på N:a Älvstranden

769618-2265

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Magasinet på N:a Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2012 t.o.m. 31 december 2012, 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 5 november 2012 förvärvat fastigheten Sannegården 7:10 i Göteborgs kommun. Lagfart har ännu ej erhållits.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer det att uppföras ett flerbostadshus i åtta våningar och fyra souterrängvåningar med totalt 119 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 8 321 m². Föreningen kommer att disponera över 59 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen har genom Entreprenören en byggfelsförsäkring och en byggsäkerhetsförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i Sannegården ga:10 avseende sopsug som förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen kommer att vara delaktig i Sannegården ga:35 avseende kommunikationsytor med grönytor, belysning, bevattningsanordning, länkplatta, hiss, cykelrum, dag-, spill-, och kallvattenledningar samt kulvert. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Juvels samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende väg upplåtet i fastigheterna Sannegården 7:5 och 7:11. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende spillvattenledning och ledningsrätt avseende el och fjärrvärme till förmån för Göteborg Energi Nät AB och Göteborg Energi AB.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avser teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 8 november 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 9 november 2012.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 364 500 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 83 810 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 280 690 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas den totala årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca. 664 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 33 733 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank om 300 000 000 kr per den 31 december 2012, varav utnyttjad del är 183 694 550 kr, och har tecknat avtal med Swedbank avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 1 april 2014.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	364 500 000	Lån	83 810 000
		Insatser	128 001 000
		Upplåtelseavgifter	152 689 000
	<u>364 500 000</u>		<u>364 500 000</u>

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2013. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 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 boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 34 (4) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under juni. Vid årets slut var 25(-) bostadsrätter upplåtna. Under året har inga (-) bostadsrätter överlåtits.

Planerad verksamhet för kommande år

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under januari 2014.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2012 haft följande sammansättning:

Ingemar Bilén	Ledamot	1)	Ordförande
Jonas Wedberg	Ledamot	1)	
Lennart Mårtenson	Ledamot		
Anders Bergström	Suppleant	1)	

1) Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit 2 (3) st protokollförda sammanträden. Under året har 0 (1) extra föreningsstämmor hållits.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Sune Edvardsson

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 juni 2012.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning

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

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad under uppförande	1	82 700 000	0
Mark	2	105 300 000	0
		188 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		188 000 000	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran JM AB		1 330 225	18 750
<i>Kassa och bank</i>			
		183 075	1 940 000
Summa omsättningstillgångar		1 513 300	1 958 750
SUMMA TILLGÅNGAR		189 513 300	1 958 750
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		5 800 000	1 940 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		183 694 550	0
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 750	18 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 513 300	1 958 750
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		83 810 000	40 742 000
		83 810 000	40 742 000
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.

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 är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som byggnad under uppförande i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med 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. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 0 kronor (0 kronor). Planerad avskrivning för 2013 uppgår till 0 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 Byggnad under uppförande

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp	82 700 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 700 000	0
Utgående redovisat värde	82 700 000	0
Taxeringsvärden byggnader	0	0
	0	0

Not 2 Mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	105 300 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 300 000	0
Utgående redovisat värde	105 300 000	0
Taxeringsvärden mark	0	0
	0	0

Göteborg den 11 april 2013
Brf Danska vägen i Lunden



Ingemar Bilén
ordförande



Lennart Mårtensson
ledamot



Jonas Wedberg
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-15
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Magasinet på N:a Älvstranden, org. nr 769618-2265

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Magasinet 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.

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 Bostadsrättsföreningen Magasinet på N:a Älvstrandens finansiella ställning per den 31 december 2012 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Magasinet på N:a Älvstranden för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 15 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor