

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Magasinet på Norra Älvstranden

Org.nr 769618-2265

Styrelsen för Magasinet på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2015 t.o.m. den 31 december 2015, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

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 är ägare till fastigheten Sannegården 7:10 i Göteborgs kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i åtta våningar och fyra suterrängvåningar med totalt 119 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 8 321 m². Föreningen disponerar 59 parkeringsplatser och fyra MC-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det ett styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finnas det även en undercentral för distribution av fjärrvärme och varmvatten samt fem hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

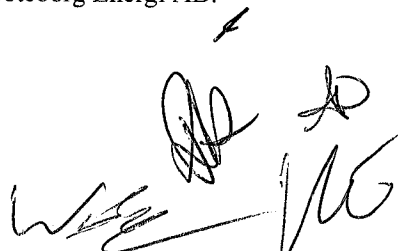
Föreningen är delaktig i Sannegården GA:10 avseende sopsug som förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen är delaktig i Sannegården GA:35 avseende kommunikationsytor med grönytor, belysning, bevattningsanordning, länkplatta, hiss, cykelrum, dag-, spill-, och kallvattenledningar samt kulvert. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Juvel samfällighetsförening.

Föreningen är även delaktig i GA:48 tillsammans med Sannegården 7:11 (Brf Kronhjulet) avseende väg. Till gemensamhetsanläggningen hör hårdgjord köryta som in- och utfart samt elektronisk port med tillhörande tekniska anordningar. Föreningens andel är 30 av 71 andelar.

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.



Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2015 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning var 632 kr/m² och år.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2013.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningens avtal om teknisk förvaltning med JM AB löpte ut 23 september 2015. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 oktober 2015 är Riksbyggen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2015. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2016 är Deloitte AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi


Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 392 660 kronor (559 437 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Under året har 27 (16) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 3 (1) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med KLINAB avseende städning i gemensamma utrymmen.



Nyckeltal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning tkr	6 317	6 004
Resultat efter finansiella poster tkr	-664	-27
Soliditet %	77	77
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	43 260	43 571
Lån per m ² boarea kr	9 838	10 005
Genomsnittlig skuldränta %	2,60	2,97
Fastighetens belåningsgrad %	22,74	22,96

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-276 625
Årets resultat	-664 220
Totalt	-940 845

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	249 630
Balanseras i ny räkning	-1 190 475
Totalt	-940 845

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar inklusive förändring av likvida medel.

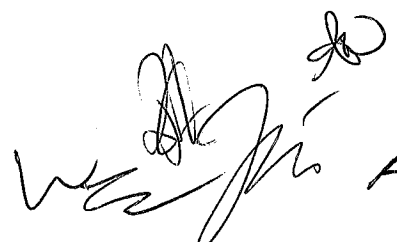
RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	3	6 316 518	6 003 875
Övriga rörelseintäkter	4	26 409	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>6 342 927</u>	<u>6 003 875</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	5	-1 851 989	-1 339 247
Övriga externa kostnader	6	-297 331	-227 614
Personalkostnader	7	-119 571	-57 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 592 000	-1 944 000
Summa rörelsens kostnader		<u>-4 860 891</u>	<u>-3 568 407</u>
Rörelseresultat		1 482 036	2 435 468
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		4 883	19 385
Räntekostnader		-2 151 139	-2 481 848
Summa finansiella poster		<u>-2 146 256</u>	<u>-2 462 463</u>
Resultat efter finansiella poster		-664 220	-26 995
Årets resultat		-664 220	-26 995



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	359 964 000	362 556 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>359 964 000</u>	<u>362 556 000</u>
Summa anläggningstillgångar		359 964 000	362 556 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 316	0
Övriga fordringar		0	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	194 550	229 021
Summa kortfristiga fordringar		<u>204 866</u>	<u>229 174</u>
Kassa och bank		2 347 994	2 355 460
Summa omsättningstillgångar		2 552 860	2 584 634
SUMMA TILLGÅNGAR		362 516 860	365 140 634



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		280 690 000	280 690 000
Yttre fond		249 630	0
Summa bundet eget kapital		<u>280 939 630</u>	<u>280 690 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-276 625	0
Årets resultat		-664 220	-26 995
Summa fritt eget kapital		<u>-940 845</u>	<u>-26 995</u>
Summa eget kapital		<u>279 998 785</u>	<u>280 663 005</u>
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		80 465 243	81 857 903
Summa långfristiga skulder		<u>80 465 243</u>	<u>81 857 903</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11	1 392 660	1 392 660
Leverantörsskulder		45 317	0
Övriga skulder	12	68 960	677 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	545 895	549 491
Summa kortfristiga skulder		<u>2 052 832</u>	<u>2 619 726</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		362 516 860	365 140 634
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		83 810 000	83 810 000
		<u>83 810 000</u>	<u>83 810 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

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.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Anställda

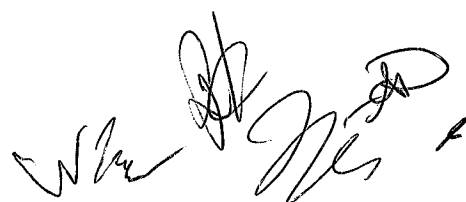
Styrelsearvoden och andra ersättningar har uppgått till 91 750 (45 000) kr samt sociala kostnader till 27 821 (12 546) kr. Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader har uppgått till 119 571 (57 546) kr.



Not 2 Förändring av likvida medel

De redovisade förändringarna av likvida medel omfattar endast transaktioner som medför in och utbetalning.

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	6 332 611	6 003 875
Utbetalningar till leverantörer och av styrelsearvoden	<u>-2 801 161</u>	<u>-2 202 642</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten före betalda räntor	3 531 450	3 801 233
Erhållen ränta mm	4 883	19 385
Erlagd ränta	<u>-2 151 139</u>	<u>-2 481 848</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 385 194	1 338 770
Finansieringsverksamheten		
Ökning av medlemsinsatser	0	38 375 000
Amortering byggnadskreditiv	0	-37 434 550
Amortering fastighetslån	<u>-1 392 660</u>	<u>-559 437</u>
Förändring av likvida medel från finansieringsverksamheten	-1 392 660	381 013
Årets förändring av likvida medel	-7 466	1 719 783
Likvida medel vid årets början, not 1	2 355 460	635 677
Likvida medel vid årets slut, not 1	2 347 994	2 355 460



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	4 941 788	4 782 001
	Årsavgifter varmvatten	254 806	145 950
	Årsavgifter IT-kommunikation och TV	308 282	299 917
	Hyresintäkter garage	766 928	749 607
	Hyresintäkter gästlägenhet	39 400	26 400
	Övriga intäkter	5 314	0
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	6 316 518	6 003 875
Not 4	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Försäkringsersättningar	24 388	0
	Övriga rörelseintäkter	2 021	0
	Summa övriga rörelseintäkter	26 409	0
Not 5	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel, grundavtal	224 246	251 223
	Städ	31 035	6 897
	Fastighetsel	279 634	314 782
	Fjärrvärme	336 015	420 826
	Vatten och avlopp	178 022	170 224
	Renhållning	144 647	133 959
	Samfällighet	111 992	75 000
	IT-kommunikation och TV	308 740	308 916
	Reparationer och underhåll	151 268	0
	Fastighetsförsäkring	30 579	30 621
	Självrisk	8 900	0
	JM enligt avtal	0	-417 200
	Övriga driftkostnader	46 911	43 999
	Summa driftkostnader	1 851 989	1 339 247
Not 6	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	190 000	190 000
	Revisionsarvode	17 500	17 500
	Konsultarvoden	74 019	0
	Övriga externa kostnader	15 812	20 114
	Summa övriga externa kostnader	297 331	227 614

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	60 000	45 000
	Lön	31 750	0
	Sociala avgifter	27 821	12 546
	Summa personalkostnader	119 571	57 546
Not 8	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	364 500 000	364 500 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 500 000	364 500 000
	Ingående avskrivningar	-1 944 000	0
	Årets avskrivningar	-2 592 000	-1 944 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 536 000	-1 944 000
	Utgående redovisat värde	359 964 000	362 556 000
	Redovisat värde byggnader	254 664 000	257 256 000
	Redovisat värde mark	105 300 000	105 300 000
	Summa redovisat värde	359 964 000	362 556 000
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	182 000 000	182 000 000
	varav byggnader:	130 000 000	130 000 000
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbet försäkringspremier	15 227	15 185
	Förutbet IT-kommunikation och TV	26 032	25 752
	Förutbet vatten	46 151	42 586
	Förutbet samfällighet	36 591	27 998
	Uppl intäkt vatten	68 474	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 075	117 500
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 550	229 021

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter			
Belopp vid årets ingång	128 001 000	152 689 000	0	0	-26 995
Ökning av medlemsinsatser	0	0			
Disposition av föregående års resultat			-276 625	249 630	26 995
Årets förlust					-664 220
Belopp vid årets utgång	128 001 000	152 689 000	-276 625	249 630	-664 220

Not 11 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	5 570 640	5 570 640
Amortering efter 5 år	74 894 603	76 287 263
Summa långfristiga skulder	80 465 243	81 857 903

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Swedbank	2016-12-13	2,75	414 824	27 032 764
Swedbank	2018-12-13	3,27	427 500	27 858 750
Stadshypotek	2019-12-01	1,62	550 336	26 966 389
Summa			1 392 660	81 857 903
Avgår kortfristig del				1 392 660
Summa långfristiga skulder				80 465 243

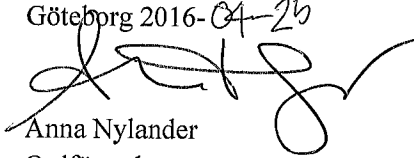
Not 12 Övriga skulder


	2015-12-31	2014-12-31
Skuld Entreprenör	0	664 074
Övriga skulder	68 960	13 501
Summa övriga skulder	68 960	677 575

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	391 836	424 551
Upplupen räntekostnad	13 786	0
Upplupen fjärrvärme	25 847	60 611
Upplupen el	24 778	31 316
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	13 142	0
Revisionsarvode	15 000	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 506	15 513
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	545 895	549 491

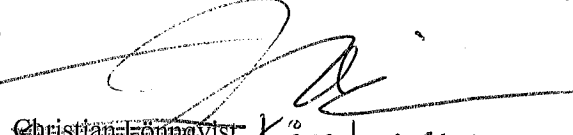
Göteborg 2016-04-25

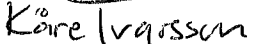

Anna Nylander
Ordförande


Kerstin Almgren
Ledamot


Rolf Klarin
Ledamot

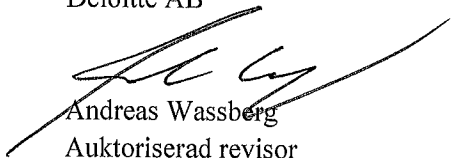

William Andersson
Ledamot

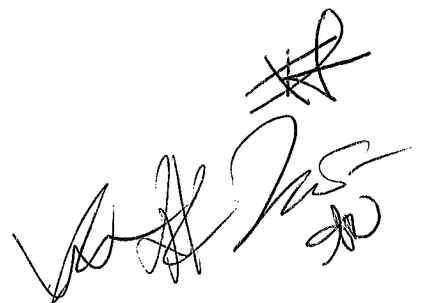

Christian Lönnqvist
Ledamot


Kåre Ivarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/5 -2016.

Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Magasinet på Norra Älvstranden Organisationsnummer 769618-2265

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Magasinet på Norra Älvstranden för år 2015.

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 Brf Magasinet på Norra Älvstrandens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Magasinet på Norra Älvstranden för år 2015.

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.

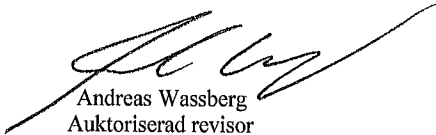
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 10 maj 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor