

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbyggaren Organisationsnummer 769626-1101

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren 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 och verkställande direktörens 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 2015 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skeppsbyggaren för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns 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.

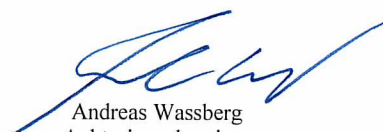
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Östersund den 23 mars 2016
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Skeppsbyggaren

Org.nr 769626-1101

Styrelsen för Brf Skeppsbyggaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens tredje 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 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 har den 19 februari 2014 förvärvat fastigheten Sannegården 64:1 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattade även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 8 juli 2015.

Föreningen har tecknat totalentreprenadavtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts två flerbostadshus i nio våningar med totalt 89 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 6 864 m², och två lokaler med en total lokalarea om ca 200 m². Föreningen kommer att disponera över 69 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten var per 31 december 2015 fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Från 1 februari 2016 är fastigheten försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finnas det en undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral/el-telerum samt fläktrum. I fastigheten finnas det även fyra hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. Utrymme för sopsug finns också.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Göteborg Sannegården ga:10, som omfattar sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Restaurang Piga AB	Restaurang	ja	115	2020-09-30
Snabbmatsgruppen AB	Café & Salladsbar	ja	85	2020-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten under två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

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 är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsavgift 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 i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

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.

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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 februari 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 februari 2014.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca 611 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 42 199 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 275 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 74 569 720 kr, och har för avsikt att tecknat avtal med Nordea avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	362 000 000	Lån	72 345 000
		Insatser	149 654 000
		Upplåtelseavgifter	140 001 000
	<u>362 000 000</u>		<u>362 000 000</u>

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande 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 31 mars 2016.

Slutbesiktning av föreningens fastighet skedde i december 2015.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under augusti 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 12 (0) bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	137
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	34
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	19
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	152

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under mars 2016.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2015 haft följande sammansättning:

Bengt Gabrielii	Ledamot	1)	Ordförande
Carina Mogren	Ledamot	1)	
Hans Carlsson	Ledamot		
Lars Boberg	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 2 (2) st protokollförda sammanträden.

Ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter var den 31 december 2015 tecknad hos försäkringsbolaget Folksam. Från den 1 februari 2016 är ansvarsförsäkringen tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Andreas Wassberg	

Deloitte AB	Suppleant
-------------	-----------

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 mars 2013.

Resultatdisposition

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

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

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning	2	362 000 000	153 000 000
Summa anläggningstillgångar		362 000 000	153 000 000
Summa anläggningstillgångar		362 000 000	153 000 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 410	0
Fordran Entreprenör		1 194 809	2 288 725
Summa kortfristiga skulder		1 202 219	2 288 725
Kassa och bank		1 418 182	646 420
Summa omsättningstillgångar		2 620 401	2 935 145
SUMMA TILLGÅNGAR		364 620 401	155 935 145

BALANSRÄKNING**2015-12-31****2014-12-31****Not****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****3****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

289 655 000

7 080 000

Summa bundet eget kapital

289 655 000

7 080 000

Summa eget kapital

289 655 000

7 080 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

4

74 569 720

148 770 850

Summa långfristiga skulder

74 569 720

148 770 850

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 500

0

Övriga skulder

12 465

70 545

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5

380 716

13 750

Summa kortfristiga skulder

395 681

84 295

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**364 620 401****155 935 145****POSTER INOM LINJEN****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder**

Fastighetsinteckningar

72 345 000

72 345 000

72 345 000

72 345 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

Övrigt

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Pågående nyanläggning	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	153 000 000	0
	Inköp	209 000 000	153 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	362 000 000	153 000 000
	Utgående redovisat värde	362 000 000	153 000 000

Not 3 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter
Belopp vid årets ingång	7 080 000	0
Ökning av insatskapital	142 574 000	140 001 000
Belopp vid årets utgång	149 654 000	140 001 000

Not 4	Byggnadskreditiv	2015-12-31	2014-12-31
	Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	275 000 000	275 000 000
	Varav nyttjad del:	74 569 720	148 770 850

✓

BC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Revisionsarvode	11 250	13 750
	Förutbetalda hyror & avgifter	369 466	0
		<hr/> 380 716	<hr/> 13 750

Göteborg 2016-03-17

Bengt Gabriell
Ordförande

Carina Mogren
Ledamot

Hans Carlsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/3-2016.

Deloitte AB

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor