Bostadsrättsföreningen Älvsäter

Organisationsnummer 763500-0388

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsäter, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Föreningen förvaltas av:

ALE
FASTIGHETSFÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Älvsäter

763500-0388

Räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-8
Underskrifter	9
Revisionsberättelse	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älvsäter får härmed avge årsredovisning för 2014.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Styrelsen har sitt säte i Bohus.

Föreningens fastighet
Föreningen äger fastigheterna Skårdal 21:1 och 14:7, i Ale kommun. På tomterna har år 1953-1954 uppförts bostadshus med 37 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 2.295 kvm.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 44.733 kr, vilket motsvarar 0,3 % av taxeringsvärdet.

Större arbeten som utförts under året.
Arbetet med nya dataundercentraler och termostatventiler har slutförts, ny belysning på gårdarna har installerats.

Fastighetsförvaltning
Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB. Snöröjning och gräsklippning har utförts av Ale Fastighetsförvaltning AB, lokalvården sköts av Clean Support övrig skötseln utförs av de boende själva enligt upprättade scheman för respektive fastighet. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Föreningsfrågor
Överlåtelser
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 (4) st överlåtelse skett.

Antalet anställda
Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2003-04-04.

Föreningens ekonomi
Årsavgifter
Genomsnittlig årsavgift per kvm uppgår till 462 (462) kr.
Taxeringsvärdet uppgår till 14.911.000 kr.
Fastigheterna färdigställdes 1954.

Nyckeltal

	2014	***2013***
Byggnaders bokförda värde per kvm bostadsyta kr	1571	1598
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	462	462
Lån per kvm bostadsyta kr	1665	1666
Genomsnittlig skuldränta %	2,4	2,7
Fastighetens belåningsgrad %	106	104

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-05-06 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanne Asterfjord	Ledamot	Ordförande
Mika Pulkkinen	Ledamot	Vice ordförande
Elisabeth Oddeby	Ledamot	Sekreterare
Carl-Inge Samuelsson	Ledamot	
Gabriella Gaal	Suppleant	
Evelyn Olguin	Suppleant	

- Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 33.300 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas brevledes via ordföranden.

Revisorer
Michael Lindengren
Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterHouseCoopers AB
Ordinarie

Marie Nordgren
Föreningsvald revisor

Valberedning
Styrelsen

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat före fondförändring	-40 185
Årets resultat	31 968
Reservering till underhållsfond	-44 734
Totalt	-52 951
Balanseras i ny räkning	-52 951

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-01-01-2014-12-31*	*2013-01-01-2013-12-31*
Föreningsavgifter		1 061 320	1 061 320
Övriga rörelseintäkter	*1*	88 883	95 393
Summa intäkter		1 150 204	1 156 713
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-855 645	-823 970
		294 559	332 743
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-173 341	-144 640
Rörelseresultat		121 218	188 103
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 819	4 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 069	-104 958
Resultat efter finansiella poster		31 968	88 037
Resultat före skatt		31 968	88 037
Årets resultat		31 968	88 037

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*3*	3 630 194	3 692 421
Inventarier, verktyg och installationer	*4*	106 029	104 909
		3 736 223	3 797 330
Summa anläggningstillgångar		3 736 223	3 797 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 051	-
Skattefordringar		84 603	78 831
Förutbetalda kostnader		33 822	32 952
		120 476	111 783
Kassa och bank		545 750	695 953
Summa omsättningstillgångar		666 226	807 736
SUMMA TILLGÅNGAR		4 402 449	4 605 066

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*5*		
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		154 308	154 308
Fond för yttre underhåll		260 634	215 901
		414 942	370 209
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/förlust		-84 919	-128 222
Årets resultat		31 968	88 037
		-52 951	-40 185
Summa eget kapital		361 991	330 024
Långfristiga skulder	*6*		
Fastighetslån		3 822 740	3 822 727
		3 822 740	3 822 727
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering på fastighetslån		-	65 168
Förutbetalda hyror		73 455	73 130
Leverantörsskulder		115 168	287 020
Upplupna kostnader		7 845	9 447
Depositioner för garagenycklar		21 250	17 550
		217 718	452 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 402 449	4 605 066

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	*2013-12-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	4 279 500	4 279 500

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Reservering till och utnyttjande av föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Dessutom finns vissa maskiner för trädgårdsskötsel och liknande. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på byggnad görs enligt avskrivningsplan och förbättringsarbeten med 3,33 % till 10 %. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden på 5-10 år.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvsäter org. nr 763500-0388

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvsäter för år 2014.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älvsäter för år 2014.

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 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.

Bohus den 21 april 2015

Michael Lindengren
Auktoriserad revisor

Marie Nordgren
Föreningsvald revisor