

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelse, revisorer, övriga funktionärer och firmateckning

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma som hölls den 21 maj 2014 valdes

till ordinarie styrelseledamöter

Magnus Bohman, nyval 2 år, intill ordinarie föreningsstämma 2016

Jonas Hermansson, nyval 2 år, intill ordinarie föreningsstämma 2016

Edvin Norling, intill ordinarie föreningsstämma 2015

till suppleanter

Gunilla Ekeroth, 1 år, omval, till föreningsstämma 2015

Karin Elgh, 1 år, nyval, till föreningsstämma 2015

till föreningsrevisor

Ordinarie: Carolin Khosravian, omval

Suppleant: Anders Sundell, nyval

till extern revisor

Ordinarie: Jonas Åkerlind, omval

Suppleant: Moore Stephens Ranby AB, nyval

till valberedning

Gunilla Ekeroth, 1 år, omval

Jonas Hermansson, 1 år, omval

Firmateckning

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

Flerårsjämförelse

	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter och hyror	1 632 766	1 666 657	1 591 425	1 659 626	1 584 755
Res. efter finansiella poster	165 215	123 881	187 411	189 871	127 628
Res. i % av nettoomsättningen	10,1%	7,4%	11,8%	11,4%	8,1%
Balansomslutning	34 469 547	34 711 611	34 608 005	34 332 079	34 885 475
Soliditet (%)	64,7%	63,8%	63,6%	63,5%	62,0%
Kassalikviditet (%)	336,9%	249,5%	210,8%	198,2%	258,0%
Årsavg. kr/kvm	563	575	605	605	605
Lån kr/kvm	5 140	5 270	5 285	5 314	5 583
Beräknat på 2 307 kvm (BR)					

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter m.m.

Fastighetsbeskrivning

Bostadsrättsföreningen Älvsidan förvärvade 2007-05-15 fastigheten Brämaregården 11:19 i stadsdelen Lundby på Hisingen i Göteborg. Fastigheten utgörs av en tomtareal om 1 849 kvm med tillhörande byggnad som har adresserna Väderkvarnsgatan 2 A-D samt Rörstrandsgatan 7 A-C. Byggåret är 1948. En genomgripande ROT-renovering genomfördes 1982 och omfattade bl.a. elinstallationer, avloppsstammar, fönster, fasader och tak. Delar av vinden byggdes om till bostadsyta.

I byggnaden ingår numera 39 lägenheter efter att en vind 2009 byggts om till lägenhet samt några mindre lokaler/förråd.

Fastighetstaxering

Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen 2013 fastställdes taxeringsvärdet till 28 613 tkr (28 613 tkr) varav 7 400 tkr (7 400 tkr) utgör mark. Taxeringsenheten har typkod 320 hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Den 1 januari 2008 avskaffades fastighetsskatten för bostäder och en ny fastighetsavgift infördes. För föreningen innebär detta att en fastighetsavgift på 1 217 kr (1 210 kr) tas ut per lägenhet och år.

Andelar

I samfällighet Göteborg Lundbyvass S:2, S:36 och S:39 och i gemensamhetsanläggning Göteborg Brämaregården GA:11.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förvaltning

För städning och övrig skötsel anlitas Lars Lundin Fastighetsskötsel AB och för den ekonomiska administrativa förvaltningen har BoDin Ekonomi AB anlitats.

Övrig verksamhet och ekonomi

Allmänt

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2014. Under året har 6 st protokollförda sammanträden avhållits.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014 har Bokföringsnämnden beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska vara tillåtna i K2 (Det nya K-regelverket som skall tillämpas av bl a mindre ekonomiska föreningar). Föreningen har tidigare liksom många andra bostadsrättsföreningar tillämpat progressiva avskrivningsplaner, vilka till sin karaktär kunnat definieras som mer eller mindre schablonmässigt uppbyggda. Föreningen har därför beslutat att fortsättningsvis skriva av föreningens byggnader enligt en linjär avskrivningsplan, i enlighet med de nya tvingande reglerna, d v s med samma belopp varje år. Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livstid på minst 100 år.

För räkenskapsåret redovisar föreningen ett resultatmässigt överskott på 165 tkr (124 tkr). Detta trots att avskrivningarna ökat kraftigt med anledning av de nya tvingande avskrivningsreglerna från Bokföringsnämnden. Överskottet beror framför allt på att de låga räntenivåerna bestått under 2014 samt att reparation och underhållskostnaderna varit lägre jämfört med 2013 (133 tkr jämfört med 323 tkr för 2013).

Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Övrig verksamhet och ekonomi (fortsättning)

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat hålla årsavgifterna oförändrade för 2015. Avgiftsnivån var 563 kr/kvm 2014 (575 kr/kvm 2013), (605 kr/kvm 2012), (605 kr/kvm 2011), (605 kr/kvm 2010), (657 kr/kvm, 2009), (626 kr/kvm 2008).

Överlåtelse

Under året har 6 st (4 st) överlåtelse skett. Av föreningens 39 lägenheter är 35 st upplåtna med bostadsrätt och 4 st med hyresrätt.

Avtal

Avtal finns med följande

Lars Lundin Fastighetsskötsel AB, fastighetsskötsel

BoDin Ekonomi AB, ekonomisk administrativ förvaltning

ComHem, kabel-tv

Gatubolaget, snöröjning och trottoar

Händelser efter räkenskapsårets slut

Balkongerna mot Rörstrandsgatan behöver renoveras.

Det skall utföras en besiktning av fastigheten för att uppdatera styrelsens kunskaper om renoveringsbehovet.

OVK anmärkningarna skall åtgärdas.

Ordföranden har ordet

Nu är det dags att summera föreningens sjunde år. Det har varit ett bra och lugnt år, där vi verkar haft en något högre omsättning bland lägenhetsinnehavare än vanligt.

Under året utfördes en OVK som gav ett antal anmärkningar. Dessvärre har ännu inte alla dessa åtgärdats.

Vi har som vanligt haft en del problem med våra tvättmaskiner. För att vi ska kunna åtgärda detta på bästa sätt, är det bra att alla talar om vilka fel som inträffar.

Andra problem har varit en liten vattenskada, samt skadegörelse på låssystem. I övrigt ser det bra ut vad gäller underhåll. Vi har börjat uppdatera vår underhållsplan, med vad och när vi behöver utföra vad gäller renovering. Förslag har inkommit om att bland annat byta dörrar, samt måla om i trapphus.

Ekonomiskt sett har vi koll på läget och det känns bra, då det bör ge utrymme för renoveringar och förbättringar. Mycket är givetvis tack vare låga räntor, men även att vi inte tagit några större kostnader utöver de löpande.

Sammanfattningsvis vill jag tacka samtliga i föreningen som ställt upp under det gångna året. Det gäller allt från att ta sitt ansvar genom att hålla rent i gemensamma utrymme till att vara med på våra städdagar, samt komma med förslag på vad ni vill att vi gör. Ni betyder allt för vår lilla förening.

Magnus Bohman

Ordförande

Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat enligt föreningsstämma 2014

358 804

Avsatt till underhållsfond

-90 000

årets vinst

165 215

434 019

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

434 019

434 019

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

2

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 632 766	1 666 657
Övriga rörelseintäkter	2	11 675	10 331
		<u>1 644 441</u>	<u>1 676 988</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-235 006	-231 926
Reparation och underhåll	4	-133 005	-322 602
Taxebundna kostnader	5	-404 509	-433 264
Övriga externa kostnader	6	-78 457	-67 332
Personalkostnader	7	-28 772	-28 773
Avskrivningar	8	-252 560	-90 315
		<u>-1 132 309</u>	<u>-1 174 212</u>
Rörelseresultat		512 132	502 776
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 240	4 148
Räntekostnader		-348 157	-383 043
		<u>-346 917</u>	<u>-378 895</u>
Resultat efter finansiella poster		165 215	123 881
Årets resultat		165 215	123 881

Bostadsrättsföreningen Älvsidan
Org.nr. 769615-2078

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	33 398 082	33 650 642
		<u>33 398 082</u>	<u>33 650 642</u>
Summa anläggningstillgångar		33 398 082	33 650 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran medlemmar		1 714	495
Övriga fordringar		49 627	55 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 431	23 814
		<u>76 772</u>	<u>79 562</u>
Kassa och bank		994 693	981 407
Summa omsättningstillgångar		1 071 465	1 060 969
SUMMA TILLGÅNGAR		34 469 547	34 711 611

2

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		20 183 622	20 183 622
Underhållsfond	10	604 400	514 400
Upplåtelseavgifter		1 072 085	1 072 085
		<u>21 860 107</u>	<u>21 770 107</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		268 804	234 924
Årets resultat		165 215	123 881
		<u>434 019</u>	<u>358 805</u>
Summa eget kapital		22 294 126	22 128 912
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		11 857 400	12 157 400
Summa långfristiga skulder		<u>11 857 400</u>	<u>12 157 400</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		28 208	125 101
Aktuell skatteskuld		98 913	104 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 900	195 953
Summa kortfristiga skulder		<u>318 021</u>	<u>425 299</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 469 547	34 711 611
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		21 245 000	21 245 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden (BFNAR 2009:1) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktieföretag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Likviditet: Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Materiella anläggningstillgångar

Från och med detta räkenskapsår skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år beräknat från anskaffningsåret 2007. Föregående års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Jämförelsetalen har inte räknats om. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2014	2013
Avskrivningar		
Byggnader	100 år	Progr. 100 år

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyror

Hysesintäkter bostäder	257 269	253 467
Hysesintäkter lokaler/förråd	76 140	87 303
Årsavgifter bostäder	1 299 357	1 325 887
	<hr/>	<hr/>
	1 632 766	1 666 657

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter	6 660	4 450
Pantsättningsavgifter	3 552	4 895
Övriga rörelseintäkter	1 463	986
	<hr/>	<hr/>
	11 675	10 331

Bostadsrättsföreningen Älvsidan
Org.nr. 769615-2078

	2014	2013
Not 3 Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, grundavtal	82 500	82 500
Fastighetsskötsel, övrigt	15 403	18 419
Förbrukningsmaterial	2 758	2 294
Försäkringspremie	43 455	38 980
Kabel-TV	41 296	40 413
Fastighetsavg/skatt	49 593	49 320
	<hr/> 235 006	<hr/> 231 926
Not 4 Reparation och underhåll		
Hysesrätt	9 886	0
Tvättstuga	37 912	10 288
Lås	0	8 692
VVS	7 013	0
Ventilation	15 200	87 500
El/belysning	0	15 338
Fönster	62 994	33 398
Markytor	0	135 776
Vattenskada	0	29 050
Övrigt	0	2 560
	<hr/> 133 005	<hr/> 322 602
Not 5 Taxebundna kostnader		
El	53 886	63 928
Värme	212 433	235 869
Vatten	89 069	85 414
Sophämtning/renhållning	49 121	48 053
	<hr/> 404 509	<hr/> 433 264
Not 6 Övriga externa kostnader		
Hyra för möteslokaler	500	450
Revisionsarvode	11 000	0
Bankkostnader	440	430
Ekon förvaltn - grundavtal	51 252	53 452
Ekon förvaltn - extradeb	10 212	9 346
Övr externa kost avdragsg	5 053	3 654
	<hr/> 78 457	<hr/> 67 332
Not 7 Personal		
Löner, ersättningar m.m.		
Föreningen har inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvoden	22 500	22 500
Sociala kostnader	6 272	6 273
Summa	<hr/> 28 772	<hr/> 28 773

Bostadsrättsföreningen Älvsidan
Org.nr. 769615-2078

Not 8 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	34 479 260	34 479 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 479 260	34 479 260
Ingående avskrivningar	-828 618	-738 303
Årets avskrivningar	-252 560	-90 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 081 178	-828 618
Utgående redovisat värde	-33 398 082	33 650 642
Redovisat värde byggnader	24 174 822	24 427 382
Redovisat värde mark	9 223 260	9 223 260
	33 398 082	33 650 642
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 213 000	21 213 000
Mark	7 400 000	7 400 000
Totalt taxeringsvärde	28 613 000	28 613 000

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående belopp	20 183 622	1 072 085	514 400	234 924	123 881
Res. enl. stämmobeslut				123 881	-123 881
Avs. rep.fond			90 000	-90 000	
Årets vinst					165 215
Belopp vid årets utgång	20 183 622	1 072 085	604 400	268 804	165 215

Not 10 Underhållsfond	2014	2013
Avsättning till underhållsfonden		
Belopp vid årets ingång	514 400	424 400
Årets avsättning	90 000	90 000
Årets ianspråktagande	0	0
Belopp vid årets utgång	604 400	514 400

Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Not 11 Långfristiga skulder

2014-12-31

2013-12-31

Lånen har för närvarande ingen planerlig amortering.

11 857 400

12 157 400

En extra amortering gjordes 7/2 2014 om 300 tkr.

11 857 400

12 157 400

Nordea 71145, 1 674 350 kr, rörlig ränta, 31/12, 1,864 %

Nordea 71153, 3 394 350 kr, rörlig ränta, 31/12, 1,864 %

Nordea 71161, 3 394 350 kr, rörlig ränta, 31/12, 1,864 %

Nordea 71188, 3 394 350 kr, bundet till 2017-02-17, 4,72 %

Göteborg den 21 / 4 2015



Magnus Bohman
Ordförande

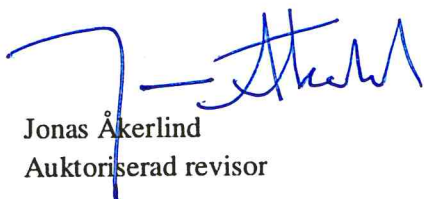


Jonas Hermansson
Vice ordförande



Edvin Norling
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 - 2015



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Carolin Khosravian
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvsidan
Org.nr. 769615-2078

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvsidan 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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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.

2

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 Älvsidan 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 21 april 2015



Jonas Åkerlind
Auktoriserad revisor



Carolin Khosravian
Lekmannarevisor

