

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Älvsidan

Org.nr. 769615-2078

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Styrelse, revisorer, övriga funktionärer och firmateckning

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma som hölls den 29 april 2015 valdes

till ordinarie styrelseledamöter

Ida Wenker, nyval 2 år, intill ordinarie föreningsstämma 2017

Carolin Khosravian, nyval 2 år, intill ordinarie föreningsstämma 2017

Magnus Bohman, intill ordinarie föreningsstämma 2016

Jonas Hermansson, intill ordinarie föreningsstämma 2016

till suppleanter

Gunilla Ekeroth, 1 år, omval, till föreningsstämma 2016

Mattias Svensson, 1 år, nyval, till föreningsstämma 2016

till föreningsrevisor

Ordinarie: Edvin Norling, nyval

till extern revisor

Ordinarie: Jonas Åkerlind, omval

Suppleant: Moore Stephens Ranby AB, omval

till valberedning

Helena Larsson

### Firmateckning

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

### Flerårsjämförelse

	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter och hyror	1 612 951	1 632 766	1 666 657	1 591 425	1 659 626
Årets resultat	58 417	165 215	123 881	187 411	189 871
Res. i % av nettoomsättningen	3,6%	10,1%	7,4%	11,8%	11,4%
Balansomslutning	36 371 640	34 469 547	34 711 611	34 608 005	34 332 079
Soliditet (%)	66,3%	64,7%	63,8%	63,6%	63,5%
Kassalikviditet (%)	724,3%	336,9%	249,5%	210,8%	198,2%
Årsavgifter kr/kvm	564	563	575	605	605
Lån kr/kvm av bostadsrättsyta	5 026	5 140	5 270	5 285	5 314

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

## **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 39 lägenheter samt några mindre lokaler/förråd.

### **Fastighetstaxering**

Vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen 2013 fastställdes taxeringsvärdet till 28 613 tkr varav 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 1 243 kr (1 217 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 via Länsförsäkringar.

### **Förvaltning**

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

## **Övrig verksamhet och ekonomi**

### **Allmänt**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2015. Under mandatperioden har styrelsen avhållit 16 st protokollförda sammanträden.

### **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 t o m 2013 tillämpat en progressiv avskrivningsplan. Föreningen beslutade att fortsättningsvis skriva av föreningens byggnader enligt en linjär avskrivningsplan 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 livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 1 % fr o m 2014, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 253 tkr och en total avskrivningstid på 100 år.

För räkenskapsåret redovisar föreningen ett resultatmässigt överskott på 58 tkr (165 tkr). Det lägre överskottet jämfört med 2014 beror framför allt på högre kostnader för reparation och underhåll.

## **Övrig verksamhet och ekonomi (fortsättning)**

### **Årsavgifter**

Styrelsen har tillsvidare beslutat hålla årsavgifterna oförändrade på 2015 års nivå. En planerad revidering av budget 2016 med anledning av nyupprättad underhållsplan kan dock innebära att styrelsen nödgas höja avgifterna under året.

### **Överlåtelse/upplåtelse**

Under året har 6 st (6 st) överlåtelse skett. Utöver det har en hyresrätt upplåtits som bostadsrätt. Detta innebär att av föreningens 39 lägenheter är 36 (35) upplåtna med bostadsrätt och 3 (4) 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**

Under det kommande året finns ett flertal planerade åtgärder:

Renovering av balkonger Rörstrandsgatan: 700 tkr  
Grundbesiktning gällande sättningar: 170 tkr  
Byte nya portdoser: 30 tkr  
QVK godkänd: Uppskattat 56 tkr enligt underhållsplan, inväntar offert

Fler underhållsarbeten kan bli aktuella enligt den nya underhållsplanen. Styrelsen kommer att planera för hur den framtida finansieringen av underhållet skall ske och därmed revidera budgeten för 2016. Exempel på åtgärder som kan komma att bli aktuella under 2016-2017 enligt underhållsplan efter planering och revidering av budget är:

- Målning av valda fasad- och dörrpartier
- Byte av spill- och dagvattenledningar under bottenplatta
- Byte av stuprör och hängrännor
- Byte av sand i sandlåda
- Impregnering av betonggolv

## **Ordföranden har ordet**

Nu är det dags att summera föreningens åttonde år. Det har varit ett år där vi undersökt mycket och arbetat för framtiden.

Under året har styrelsen utfört besiktning av fastigheten samt filmat och spolat stammarna.

Resultatet av besiktningen har genererat upprättande av en ny underhållsplan.

Underhållet av fastigheten har varit något eftersatt och detta innebär att det kommer att ske en del reparationer dom närmaste åren.

Vidare har gungorna samt bänkarna på innegården bytts ut.

Vi har haft en hel del problem med portdoserna under året. Samtliga kommer bytas ut nästa år.

### **Ordförande har ordet (fortsättning)**

Under 2014 utfördes en OVK som gav ett antal anmärkningar. Dessa har tyvärr inte åtgärdats under 2015 men vi kommer att arbeta vidare för att allt ska vara klart under våren 2016.

Jag vill tacka för det gångna året till er alla som bildar vår förening. Det betyder mycket med era åsikter, engagemang på städdagar samt att ni tar hänsyn till varandra.

Ida Wenker  
Ordförande

### **Resultatdisposition**

Förslag till disposition av föreningens resultat:

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat enligt föreningsstämma 2015	434 019
Avsatt till underhållsfond	-90 000
Årets resultat	<u>58 417</u>
	402 437
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>402 437</u>
	402 437

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

2

## RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror m.m.	1	1 612 949	1 632 766
Övriga rörelseintäkter	2	10 564	11 675
		<u>1 623 513</u>	<u>1 644 441</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-239 633	-235 006
Reparation och underhåll	4	-211 946	-133 005
Taxebundna kostnader	5	-431 148	-404 509
Övriga externa kostnader	6	-87 183	-78 457
Personalkostnader	7	-29 570	-28 772
Avskrivningar	8	-252 560	-252 560
		<u>-1 252 040</u>	<u>-1 132 309</u>
<b>Rörelseresultat</b>		371 473	512 132
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	1 240
Räntekostnader		-313 056	-348 157
		<u>-313 056</u>	<u>-346 917</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		58 417	165 215
<b>Årets resultat</b>		58 417	165 215

✓

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2015-12-31

2014-12-31

Summa anläggningstillgångar

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Fordran medlemmar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

**SUMMA TILLGÅNGAR**

8

33 145 522

33 145 522

33 145 522

0

49 899

26 466

76 365

3 149 753

3 226 118

**36 371 640**

33 398 082

33 398 082

33 398 082

1 714

49 627

25 431

76 772

994 693

1 071 465

**34 469 547**

✕

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		20 670 341	20 183 622
Underhållsfond	10	694 400	604 400
Upplåtelseavgifter		2 335 851	1 072 085
		<u>23 700 592</u>	<u>21 860 107</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		344 020	268 804
Årets resultat		58 417	165 215
		<u>402 437</u>	<u>434 019</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>24 103 029</u>	<u>22 294 126</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut		11 823 200	11 857 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>11 823 200</u>	<u>11 857 400</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		34 200	0
Skuld till medlemmar		157	0
Leverantörsskulder		116 319	28 208
Äktuell skatteskuld		100 200	98 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 535	190 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>445 411</u>	<u>318 021</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 371 640</b>	<b>34 469 547</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		21 245 000	21 245 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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).

#### *Definition av nyckeltal*

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Likviditet: Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Från och med 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden enligt en linjär avskrivningsplan på 100 år beräknat från anskaffningsåret 2007. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas.

	2015	2014
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	100 år	100 år

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

#### **Not 1 Årsavgifter och hyror**

Hysesintäkter bostäder	229 200	257 269
Hysesintäkter lokaler/förråd	76 515	76 140
Årsavgifter bostäder	1 307 234	1 299 357
	<hr/>	<hr/>
	1 612 949	1 632 766

#### **Not 2 Övriga rörelseintäkter**

Överlåtelseavgifter	5 563	6 660
Pantsättningsavgifter	4 450	3 552
Övriga rörelseintäkter	551	1 463
	<hr/>	<hr/>
	10 564	11 675

#### **Not 3 Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, grundavtal	82 500	82 500
Fastighetsskötsel, övrigt	11 646	15 403
Städdag	1 514	0
Förbrukningsmaterial	5 028	2 758
Försäkringspremie	46 546	43 455
Kabel-TV	41 792	41 296
Fastighetsavg/skatt	50 607	49 593
	<hr/>	<hr/>
	239 633	235 005

**Bostadsrättsföreningen Älvsidan**

Org.nr. 769615-2078

	2015	2014
<b>Not 4 Reparation och underhåll</b>		
Hysesrätt	0	9 886
Tvättstuga	17 134	37 912
Lås	18 590	0
VVS	91 954	7 013
Ventilation	0	15 200
Huskropp utvändigt	7 813	0
Fönster	0	62 994
Markanläggningar	30 813	0
Konsultarvode	25 000	0
Vattenskada	17 474	0
Övrigt	3 169	0
	<hr/> 211 946	<hr/> 133 005
<b>Not 5 Taxebundna kostnader</b>		
El	52 779	53 886
Värme	219 117	212 433
Vatten	108 249	89 069
Sophämtning/renhållning	51 003	49 121
	<hr/> 431 148	<hr/> 404 509
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Hyra för möteslokaler	500	500
Revisionsarvode	11 141	11 000
Bankkostnader	448	440
Ekon förvaltn - grundavtal	53 804	51 252
Ekon förvaltn - extradeb	14 875	10 212
Övr externa kost avdragsg	6 415	5 053
	<hr/> 87 183	<hr/> 78 457
<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Föreningen har inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsearvoden	22 500	22 500
Sociala kostnader	7 070	6 272
Summa	<hr/> 29 570	<hr/> 28 772

<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	34 479 260	34 479 260
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 479 260	34 479 260
Ingående avskrivningar	-1 081 178	-828 618
<b>Årets avskrivningar</b>	<b>-252 560</b>	<b>-252 560</b>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 333 738	-1 081 178
Utgående redovisat värde	<b>33 145 522</b>	<b>33 398 082</b>
Redovisat värde byggnader	23 922 262	24 174 822
Redovisat värde mark	9 223 260	9 223 260
	<b>33 145 522</b>	<b>33 398 082</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	21 213 000	21 213 000
Mark	7 400 000	7 400 000
Totalt taxeringsvärde	<b>28 613 000</b>	<b>28 613 000</b>

<b>Not 9 Eget kapital</b>	<b>Inbetalda- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Underhålls- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående belopp	20 183 622	1 072 085	604 400	268 804	165 215
Res. enl. stämmobeslut				165 215	-165 215
Upplåtelse av bostadsrätt	486 719	1 263 766			
Avs. underh.fond			90 000	-90 000	
Årets resultat					58 417
Belopp vid årets utgång	20 670 341	2 335 851	694 400	344 019	58 417

<b>Not 10 Underhållsfond</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Avsättning till underhållsfonden		
Belopp vid årets ingång	604 400	514 400
Årets avsättning	90 000	90 000
Belopp vid årets utgång	<b>694 400</b>	<b>604 400</b>

**Bostadsrättsföreningen Älvsidan**  
Org.nr. 769615-2078

Not 11	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- sats 31/12	2015-12-31	2014-12-31
	Nordea	2017-02-17	4,720%	3 394 350	3 394 350
	Nordea	Stibor 3 mån.	0,549%	3 394 350	3 394 350
	Nordea	2020-11-18	1,980%	3 394 350	3 394 350
	Nordea	2019-11-20	1,580%	1 674 350	1 674 350
	Summa skulder till kreditinstitut			<u>11 857 400</u>	<u>11 857 400</u>
	Kortfristig del av långfristiga skulder			-34 200	0
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<u>11 823 200</u>	<u>11 857 400</u>


Göteborg den 7/4 2016



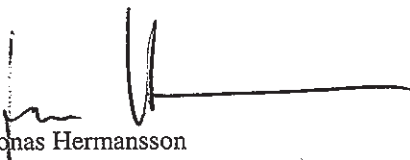
Ida Wenker  
Ordförande



Carolin Khosravian

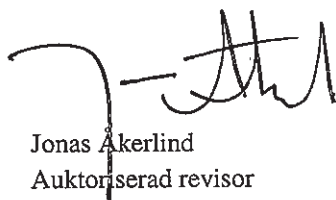


Magnus Bohman



Jonas Hermansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2016



Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor



Edvin Norling  
Medlemsrevisor

## 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 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. 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 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älvsidan 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 och föreningens stadgar.

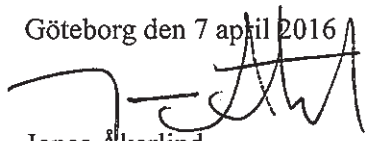
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

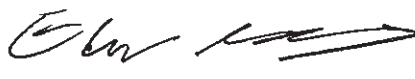
### ***Uttalanden***

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 april 2016



Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor



Edvin Norling