

Bostadsrättsföreningen ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvstranden avger härmed följande
Årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2 – 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6 – 8
Underskrifter	9

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i kronor (kr).

Bostadsrättsföreningen ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning vid räkenskapsårets slut

Lennart Börjesson	Ordinarie ledamot
Irène Sundqvist	Ordinarie ledamot
Maria Damgren Nilsson	Ordinarie ledamot
Göran Kristensson	Ordinarie ledamot
Peter Rösholm	Ordinarie ledamot
Björn Nilsson	Ordinarie ledamot (från 2014-12-03) Suppleant (fram till 2014-12-03)
Cathrin Forsström	Ordinarie ledamot (från 2014-12-03) Suppleant (fram till 2014-12-03)
Fredrik Tanfara	Ordinarie ledamot (från 2014-12-03) Suppleant (fram till 2014-12-03)

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 8 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-04-23. Extra föreningsstämmor hölls 2014-10-15 då stadgarna ändrades samt 2014-12-03 då kompletteringsval av ledamöter skedde.

Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sannegården 28:11 som består av 94 st lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt samt tre st. hyreslokaler. Under året har 11 överlåtelser skett varav en bodelning.

Medlemmar

Vid årets början	137
Tillkommande	14
Avgående	<u>-12</u>
Vid årets slut	139

Föreningens förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB. Under året har föreningens stadgar och principer för avskrivningar ändrats. Avskrivningsprinciperna har ändrats för att stämma överens med BFNAR 2009:1, se redovisningsprinciperna sidan 6 för mer information. Trots den bokföringsmässiga förlust som de ändrade avskrivningsprinciperna ger upphov till så är föreningens likviditet och ekonomiska ställning god. Hade föregående års principer tillämpats hade resultatet istället blivit -38 736.

Ekonomi och fastighet

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat

Balanserat resultat	297 414
Årets resultat	-533 433
Avsättning till yttre reparationsfond	<u>-270 000</u>
	Kronor
	-506 019

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs	-506 019
-----------------------	-----------------

Bostadsrättsföreningen ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Nyckeltal	2014	2013	2012	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	593	581	558	558
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 198	6 222	6 301	6 325
Värmekostnad/kvm totalyta	88	87	89	85

Totalyta är 7 664 kvm, varav bostadsrättslägenheter är 6 296 kvm och lokal 1 368 kvm.

Resultaträkning

BRF ÄLVSTRANDEN		716445-0954	2014-01-01 - 2014-12-31	
	Not	2014	2013	
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter		3 730 524	3 657 420	
Hyror		776 126	775 983	
TV-/Bredbandsavgifter		169 200	42 300	
Övriga intäkter		<u>37 433</u>	<u>29 273</u>	
<i>Summa intäkter</i>		4 713 283	4 504 976	
RÖRELSENS KOSTNADER				
Parkeringsdäck, hyra		-91 521	-75 680	
Parkeringsdäck, periodisering	5	-28 165	-28 165	
Elavgifter		-141 082	-168 952	
Fjärrvärme		-672 221	-666 791	
Vatten och avlopp		-156 341	-140 786	
Fastighetsskötsel		-272 690	-251 517	
Reparation & underhåll		-417 531	-419 595	
Eriksbergs Samfällighet		-160 562	-139 228	
Fastighetsförsäkring		-47 815	-40 520	
Kabel-TV		-271 128	-138 091	
Styrelsearvode, inkl soc avg	1	-43 150	-47 573	
Revisionsarvode		-9 700	-8 888	
Förvaltningsarvode		-52 752	-46 500	
Övriga rörelsekostnader		-35 311	-29 065	
Fastighetsavgift/skatt		-153 368	-152 710	
Avskrivning byggnad	3	-936 302	-220 800	
Avskrivning parkeringsdäck	4	<u>-4 980</u>	<u>-4 980</u>	
<i>Summa kostnader</i>		-3 494 619	-2 579 840	
Resultat före finansnetto		1 218 665	1 925 136	
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Ränteintäkter	2	437	2 196	
Räntekostnader		<u>-1 752 535</u>	<u>-1 774 605</u>	
<i>Summa finansiella intäkter & kostn</i>		-1 752 098	-1 772 409	
Resultat efter finansiella poster		-533 433	152 727	
Årets resultat		<u>-533 433</u>	<u>152 727</u>	

Balansräkning

BRF ÄLVSTRANDEN		716445-0954	2014-01-01 - 2014-12-31	
	Not	2014-12-31	2013-12-31	
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	3	90 285 076	91 221 378	
Parkeringsdäck	4	110 393	115 373	
Förskottshyra P-däck	5	<u>361 450</u>	<u>389 615</u>	
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		90 756 919	91 726 366	
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Övriga fordringar	6	22 593	8 871	
Förtutbet kostn & uppl intäkter	7	97 853	115 812	
Kassa och bank	8	<u>844 354</u>	<u>378 245</u>	
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		964 800	502 928	
Summa tillgångar		<u>91 721 719</u>	<u>92 229 294</u>	
SKULDER OCH EGET KAPITAL				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Insatser		44 837 449	44 837 449	
Upplåtelseavgifter		6 611 555	6 611 555	
Yttre reparationsfond		677 811	589 012	
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		297 414	233 486	
Årets resultat		<u>-533 433</u>	<u>152 727</u>	
Summa eget kapital		51 890 795	52 424 229	
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	10	<u>39 023 000</u>	<u>39 023 000</u>	
<i>Summa långfristiga skulder</i>		39 023 000	39 023 000	
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		0	150 000	
Leverantörsskulder		126 700	118 612	
Övriga kortf skulder	11	10 699	15 079	
Uppl kostn & förtutbet intäkter	12	<u>670 525</u>	<u>498 374</u>	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		807 924	782 065	
Summa skulder och eget kapital		<u>91 721 719</u>	<u>92 229 294</u>	

Redovisnings-och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 *årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. Principerna har förändrats jämfört med föregående år då principerna för avskrivning på byggnad har förändrats och då årsredovisningen från 2014 för första gången upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1. Dessa förändringar kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Avskrivningsprinciperna har ändrats eftersom BFN har gjort ett förtydligande om att progressiv avskrivning på byggnad inte är förenlig med BFNAR 2009:1. Förtydligandet framkommer som ett tillägg i kommentarerna till BFNs vägledning för årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar vilket fastställer att linjär, degressiv och produktionsberoende avskrivning är de som är tillämpbara. Principerna för avskrivning på byggnad har därför ändrats för att stämma överens med BFNAR 2009:1 och avskrivs nu linjärt över 100 år.

Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

Noter

Not 1 Styrelsearvode och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	35 145	39 805
Sociala avgifter	<u>8 005</u>	<u>7 768</u>
Summa	43 150	47 573

Not 2 Ränteintäkter

	2014	2013
Handelsbanken	316	2 190
Skattekontot	<u>121</u>	<u>6</u>
Summa	437	2 196

Not 3 Byggnader och Mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde, byggnad	88 321 075	88 321 075
Ingående anskaffningsvärde, mark	13 400 000	13 400 000
Ingående anskaffningsvärde, lagfart	<u>108 330</u>	<u>108 330</u>
	101 829 405	101 829 405
Ingående avskrivningar	-10 608 027	-10 387 227
Årets avskrivningar	<u>-936 302</u>	<u>-220 800</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 544 329	-10 608 027
Utgående planenligt värde	90 285 076	91 221 378

Föreningens byggnad avskrevs enligt plan på 80 år med progressiv avskrivning till och med 2013. År 2014 ändrades avskrivningsprinciperna till linjär avskrivning för att överensstämja med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1). Byggnaden skrivs nu av på 100 år på den ursprungliga investeringen. Restvärdet från 2013 avskrivs nu linjärt över de återstående åren under avskrivningsperioden vilket ger en årlig avskrivning på ungefär 1,06%.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet Sannegården 28:11 uppgick per 2014-12-31 till 115 897 000 kronor, varav lokaler 3 897 000 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Not 4 Parkeringsdäck inredning

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärde	<u>166 000</u>	<u>166 000</u>
	166 000	166 000
Ingående avskrivningar	-50 627	-45 647
Årets avskrivningar	<u>-4 980</u>	<u>-4 980</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 607	-50 627
Utgående planenligt värde	110 393	115 373

Avskrivning sker planenligt med 3 %.

Not 5 Parkeringsdäck förskottshyra

	2014	2013
Inbetald hyra för 25 år	704 119	704 119
Ingående periodisering av hyra	-314 504	-286 339
Årets periodisering av hyra	<u>-28 165</u>	<u>-28 165</u>
Utgående ackumulerade periodiseringar	-342 669	-314 504
Återstående förskottshyra	361 450	389 615

Not 6 Övriga fordringar

	2014	2013
Skattefordran	13 793	8 621
Andra kortfristiga fordringar	<u>8 800</u>	<u>250</u>
Summa	22 593	8 871

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014	2013
TV- och bredband	67 877	67 782
Hyra parkeringsplatser	7 843	23 220
Försäkringar	18 803	21 490
Övrigt	<u>3 330</u>	<u>3 320</u>
Summa	97 853	115 812

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Handkassa	6 678	5 193
Postgirot	154 847	142 422
Handelsbanken	<u>682 829</u>	<u>230 629</u>
Summa	844 354	378 245

Not 9 Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Bundna fonder</u>	<u>Yttre rep.fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	44 837 449	6 611 555	589 012	233 486	152 727	52 424 229
Disp av föreg års resultat				152 727	-152 727	
Uttag yttre rep.fond			-181 201	181 201		
Avsättning yttre rep.fond			270 000	-270 000		
Årets resultat					-533 433	-533 433
Belopp vid årets utgång	44 837 449	6 611 555	677 811	297 414	-533 433	51 890 796

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Not 10 Lån och ställda säkerheter

	Skuld 31 <u>dec 2013</u>	Amortering <u>år 2014</u>	Skuld 31 <u>dec 2014</u>	Amortering <u>år 2015</u>	Långfristig <u>del av skuld</u>
HB Stadshypotek	39 023 000	0	39 023 000	0	39 023 000
HB Stadshypotek	150 000	150 000	0	0	0
Summa	39 173 000	150 000	39 023 000	0	39 023 000

Lån**Skuldbelopp Räntesats**

HB Stadshypotek	39 023 000	4,50% Fast ränta, amort.fritt. Villkorsändring 2015-06-01
-----------------	------------	---

Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar

	2014	2013
Fastighetsinteckningar	80 459 000	80 459 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2014	2013
Personalens källskatt	10 541	11 939
Övriga skulder	<u>158</u>	<u>3 140</u>
	10 699	15 079

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förutbetalda årsavgifter	342 956	168 778
EL, fjärrvärme & VA	138 183	132 170
Arvoden	42 609	45 634
Upplupna räntor	146 336	151 480
Övrigt	<u>441</u>	<u>312</u>
Summa	670 525	498 374

Göteborg 2015-

Lennart Börjesson

Iréne Sundqvist

Maria Damgren Nilsson

Göran Kristenson

Peter Rösholm

Björn Nilsson

Cathrin Forsström

Fredrik Tanfara

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2015

Sören Maxén
Gothia revision i Göteborg AB