

Bostadsrättsföreningen ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31

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
Niklas Johansson	Ordinarie ledamot
Mikael Boberg	Ordinarie ledamot
Marcus Leidefeldt	Ordinarie ledamot
Patrik Blomqvist	Ordinarie ledamot
Glenn Dahl	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 7 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-19. Extra föreningsstämma hölls 2017-12-05 då ett första beslut fattades om att ändra föreningens stadgar.

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 6 överlåtelse skett.

Medlemmar

Vid årets slut **139**

Föreningens förvaltning har under året skötts av Lundéns Fastighetsförvaltning AB. Föreningens likviditet och ekonomiska ställning är god trots den bokföringsmässiga förlust som de linjära avskrivningsprinciperna ger upphov till.

Ekonomi och fastighet

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	Bundna <u>fonder</u>	Yttre <u>rep.fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	44 837 449	6 611 555	1 217 811	-843 656	-629 377
Disp av föreg års resultat				-629 377	629 377
Uttag yttre rep.fond					
Avsättning yttre rep.fond			270 000	-270 000	
Årets resultat					-551 566
Belopp vid årets utgång	44 837 449	6 611 555	1 487 811	-1 743 033	-551 566

Bostadsrättsföreningen ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat

Balanserat resultat	-1 743 033
Årets resultat	-551 566
Avsättning till yttre reparationsfond	<u>-270 000</u>
Kronor	-2 564 599

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs	-2 564 599
-----------------------	-------------------

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	413	413	551	593
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 198	6 198	6 198	6 198
Värmekostnad/kvm totalyta	88	95	89	88

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

Resultaträkning

BRF ÄLVSTRANDEN		716445-0954	2017-01-01 - 2017-12-31	
	Not	2017	2016	
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter		2 602 068	2 602 068	
Hyror		845 848	834 297	
TV-/Bredbandsavgifter		169 200	169 200	
Övriga intäkter		<u>144 947</u>	<u>198 009</u>	
<i>Summa intäkter</i>		3 762 063	3 803 574	
RÖRELSENS KOSTNADER				
Parkeringsdäck, hyra		-96 606	-96 408	
Parkeringsdäck, periodisering	6	-28 165	-28 165	
Elavgifter		-126 842	-138 234	
Fjärrvärme		-673 364	-724 438	
Vatten och avlopp		-144 301	-178 412	
Fastighetsskötsel		-316 751	-278 179	
Reparation & underhåll		-621 207	-748 975	
Eriksbergs Samfällighet		-129 375	-107 909	
Fastighetsförsäkring		-54 028	-48 348	
Kabel-TV		-272 988	-272 244	
Styrelsearvode, inkl soc avg	1	-41 540	-51 978	
Revisionsarvode		-15 456	-14 425	
Förvaltningsarvode		-52 752	-52 752	
Övriga rörelsekostnader		-134 270	-91 056	
Fastighetsavgift/skatt		-159 890	-155 472	
Avskrivning byggnad	3	-936 302	-936 302	
Avskrivning parkeringsdäck	4	-4 980	-4 980	
Avskrivning inventarier	5	<u>-9 220</u>	<u>-9 220</u>	
<i>Summa kostnader</i>		-3 818 037	-3 937 497	
Resultat före finansnetto		-55 974	-133 923	
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Ränteintäkter	2	0	138	
Räntekostnader		<u>-495 592</u>	<u>-495 592</u>	
<i>Summa finansiella intäkter & kostn</i>		-495 592	-495 454	
Resultat efter finansiella poster		-551 566	-629 377	
Årets resultat		<u>-551 566</u>	<u>-629 377</u>	

Balansräkning

BRF ÄLVSTRANDEN		716445-0954	2017-01-01 - 2017-12-31	
	Not	2017-12-31	2016-12-31	
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	3	87 476 170	88 412 472	
Parkeringsdäck	4	95 453	100 433	
Inventarier	5	27 659	36 879	
Förskottshyra P-däck	6	<u>276 955</u>	<u>305 120</u>	
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>87 876 237</i>	<i>88 854 904</i>	
 <i>Omsättningstillgångar</i>				
Övriga fordringar	7	515	11 979	
Förutbet kostn & uppl intäkter	8	104 909	100 335	
Kassa och bank	9	<u>2 358 999</u>	<u>1 916 119</u>	
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>2 464 423</i>	<i>2 028 433</i>	
Summa tillgångar		<u>90 340 660</u>	<u>90 883 337</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		1 487 811	1 217 811	
 <i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		-1 743 034	-843 657	
Årets resultat		<u>-551 566</u>	<u>-629 377</u>	
Summa eget kapital		50 642 215	51 193 782	
 Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	10	<u>39 023 000</u>	<u>39 023 000</u>	
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>39 023 000</i>	<i>39 023 000</i>	
 Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		154 473	134 320	
Övriga kortf skulder	11	23 396	12 542	
Uppl kostn & förutbet intäkter	12	<u>497 576</u>	<u>519 693</u>	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>675 445</i>	<i>666 555</i>	
Summa skulder och eget kapital		<u>90 340 660</u>	<u>90 883 337</u>	

Redovisnings-och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 *årsredovisning i mindre företag*. I samband med övergången till BFNAR2009:1 år 2014 ändrade föreningen principer för avskrivning på byggnad och avskrivs nu linjärt över 100 år.

Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

Noter**Not 1 Styrelsearvode och sociala kostnader**

	2017	2016
Styrelsearvode	33 575	41 815
Sociala avgifter	<u>7 965</u>	<u>10 163</u>
Summa	41 540	51 978

Not 2 Ränteintäkter

	2017	2016
Skattekontot	<u>0</u>	<u>138</u>
Summa	0	138

Not 3 Byggnader och Mark

	2017	2016
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	-13 416 933	-12 480 631
Årets avskrivningar	<u>-936 302</u>	<u>-936 302</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 353 235	-13 416 933
Utgående planenligt värde	87 476 170	88 412 472

Föreningens byggnad avskrevs enligt plan på 80 år med progressiv avskrivning till och med 2013. År 2014 ändrades avskrivningsprinciperna till linjär avskrivning för att överensstämma 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 2017-12-31 till 141 628 000 kronor, varav lokaler 3 628 000 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Not 4 Parkeringsdäck inredning

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	<u>166 000</u>	<u>166 000</u>
	166 000	166 000
Ingående avskrivningar	-65 567	-60 587
Årets avskrivningar	<u>-4 980</u>	<u>-4 980</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 547	-65 567
Utgående planenligt värde	95 453	100 433

Avskrivning sker planenligt med 3 %.

Not 5 Inventarier

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärde	101 599	55 500
Årets inköp	<u>0</u>	<u>46 099</u>
Utgående anskaffningsvärde	101 599	101 599
Ingående avskrivningar	-64 720	-55 500
Årets avskrivningar	<u>-9 220</u>	<u>-9 220</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 940	-64 720
Utgående planenligt värde	27 659	36 879

Not 6 Parkeringsdäck förskottshyra

	2017	2016
Inbetald hyra för 25 år	704 119	704 119
Ingående periodisering av hyra	-398 999	-370 834
Årets periodisering av hyra	<u>-28 165</u>	<u>-28 165</u>
Utgående ackumulerade periodiseringar	-427 164	-398 999
Återstående förskottshyra	276 955	305 120

Not 7 Övriga fordringar

	2017	2016
Skattefordran	0	11 464
Andra kortfristiga fordringar	<u>515</u>	<u>515</u>
Summa	515	11 979

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
TV- och bredband	68 250	68 244
Hyra parkeringsplatser	8 077	8 052
Försäkringar	23 805	20 700
Övrigt	<u>4 777</u>	<u>3 339</u>
Summa	104 909	100 335

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Not 9 Kassa och bank

	2017	2016
Handkassa	6 074	3 500
Postgirot	128 143	136 364
Handelsbanken	<u>2 224 782</u>	<u>1 776 255</u>
Summa	2 358 999	1 916 119

Not 10 Lån och ställda säkerheter

	Skuld 31 <u>dec 2015</u>	Amortering <u>år 2016</u>	Skuld 31 <u>dec 2016</u>	Amortering <u>år 2017</u>	Långfristig <u>del av skuld</u>
HB Stadshypotek	39 023 000	0	39 023 000	0	39 023 000
Summa	39 023 000	0	39 023 000	0	39 023 000

Lån**Skuldbelopp Räntesats**

HB Stadshypotek	39 023 000	1,27%	Fast ränta, amort.fritt. Villkorsändring 2019-04-30
-----------------	------------	-------	---

Ställda säkerheter avseende egna skulder och avsättningar

	2017	2016
Fastighetsinteckningar	80 459 000	80 459 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2017	2016
Skatteskuld	13 326	0
Personalens källskatt	<u>10 070</u>	<u>12 542</u>
	23 396	12 542

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Förutbetalda årsavgifter	281 892	293 105
EL, fjärrvärme & VA	132 550	132 422
Arvoden	41 470	49 436
Upplupna räntor	41 299	41 299
Övrigt	<u>365</u>	<u>3 431</u>
Summa	497 576	519 693

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Göteborg 2018-

Lennart Börjesson

Irène Sundqvist

Niklas Johansson

Mikael Boberg

Marcus Leidefeldt

Patrik Blomqvist

Glenn Dahl

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2018

Sören Maxén
Gothia revision i Göteborg AB