

# Bostadsrättsföreningen ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvstranden avger härmed följande  
Årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
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

<b>Lennart Börjesson</b>	Ordinarie ledamot
<b>Irène Sundqvist</b>	Ordinarie ledamot
<b>Björn Nilsson</b>	Ordinarie ledamot
<b>Peter Rösholm</b>	Ordinarie ledamot
<b>Marcus Leidefeldt</b>	Ordinarie ledamot
<b>Maria Bergman</b>	Ordinarie ledamot
<b>Glenn Dahl</b>	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-09.

### 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 12 överlåtelser skett.

### Medlemmar

Vid årets början	139
Tillkommande	14
Avgående	-14
Vid årets slut	<b>139</b>

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.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat

Balanserat resultat	-506 020
Årets resultat	-67 636
Avsättning till yttre reparationsfond	<u>-270 000</u>
	<b>-843 656</b>

Kronor

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs	<b>-843 656</b>
-----------------------	-----------------

# Bostadsrättsföreningen ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

<b>Nyckeltal</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	551	593	581	558
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 198	6 198	6 222	6 301
Värmekostnad/kvm totalyta	89	88	87	89

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



# Resultaträkning

BRF ÄLVSTRANDEN		716445-0954	2015-01-01 - 2015-12-31	
	Not	2015	2014	
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>				
Årsavgifter		3 469 212	3 730 524	
Hyror		824 712	776 126	
TV-/Bredbandsavgifter		169 200	169 200	
Övriga intäkter		<u>25 261</u>	<u>37 433</u>	
<i>Summa intäkter</i>		4 488 385	4 713 283	
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>				
Parkeringsdäck, hyra		-94 017	-91 521	
Parkeringsdäck, periodisering	5	-28 165	-28 165	
Elavgifter		-140 833	-141 082	
Fjärrvärme		-679 736	-672 221	
Vatten och avlopp		-176 063	-156 341	
Fastighetsskötsel		-272 020	-272 690	
Reparation & underhåll		-453 844	-417 531	
Eriksbergs Samfällighet		-107 982	-160 562	
Fastighetsförsäkring		-45 918	-47 815	
Kabel-TV		-271 508	-271 128	
Styrelsearvode, inkl soc avg	1	-49 337	-43 150	
Revisionsarvode		-10 838	-9 700	
Förvaltningsarvode		-52 752	-52 752	
Övriga rörelsekostnader		-55 290	-35 311	
Fastighetsavgift/skatt		-155 812	-153 368	
Avskrivning byggnad	3	-936 302	-936 302	
Avskrivning parkeringsdäck	4	<u>-4 980</u>	<u>-4 980</u>	
<i>Summa kostnader</i>		-3 535 396	-3 494 619	
<b>Resultat före finansnetto</b>		<b>952 989</b>	<b>1 218 665</b>	
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Ränteintäkter	2	152	437	
Räntekostnader		<u>-1 020 777</u>	<u>-1 752 535</u>	
<i>Summa finansiella intäkter &amp; kostn</i>		-1 020 625	-1 752 098	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-67 636</b>	<b>-533 433</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-67 636</u></b>	<b><u>-533 433</u></b>	

# Balansräkning

BRF ÄLVSTRANDEN		716445-0954	2015-01-01 - 2015-12-31	
	Not	2015-12-31	2014-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	3	89 348 774	90 285 076	
Parkeringsdäck	4	105 413	110 393	
Förskottshyra P-däck	5	<u>333 285</u>	<u>361 450</u>	
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		89 787 472	90 756 919	
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Övriga fordringar	6	11 501	22 593	
Förutbet kostn & uppl intäkter	7	100 855	97 853	
Kassa och bank	8	<u>1 596 676</u>	<u>844 354</u>	
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 709 032	964 800	
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>91 496 504</u></b>	<b><u>91 721 719</u></b>	
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Insatser		44 837 449	44 837 449	
Upplåtelseavgifter		6 611 555	6 611 555	
Yttre reparationsfond		947 811	677 811	
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		-506 020	297 414	
Årets resultat		<u>-67 636</u>	<u>-533 433</u>	
<b>Summa eget kapital</b>		51 823 158	51 890 795	
<b>Långfristiga skulder</b>				
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	
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		126 155	126 700	
Övriga kortf skulder	11	11 796	10 699	
Uppl kostn & förutbet intäkter	12	<u>512 395</u>	<u>670 525</u>	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		650 346	807 924	
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b><u>91 496 504</u></b>	<b><u>91 721 719</u></b>	

**Redovisnings-och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 *årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. I samband med övergången till BFNAR2009:1 år 2014 ändrade föreningen principer för avskrivning på byggnad och avskrivs nu linjärt över 100 år. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

**Noter****Not 1 Styrelsearvode och sociala kostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsearvode	40 775	35 145
Sociala avgifter	<u>8 562</u>	<u>8 005</u>
<b>Summa</b>	<b>49 337</b>	<b>43 150</b>

**Not 2 Ränteintäkter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Handelsbanken	0	316
Skattekontot	<u>152</u>	<u>121</u>
<b>Summa</b>	<b>152</b>	<b>437</b>

**Not 3 Byggnader och Mark**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
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	-11 544 329	-10 608 027
Årets avskrivningar	<u>-936 302</u>	<u>-936 302</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 480 631</b>	<b>-11 544 329</b>
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b>89 348 774</b>	<b>90 285 076</b>

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 2015-12-31 till 115 897 000 kronor, varav lokaler 3 897 000 kr

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN**

Org.nr 716445-0954

**Not 4 Parkeringsdäck inredning**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående anskaffningsvärde	<u>166 000</u>	<u>166 000</u>
	166 000	166 000
Ingående avskrivningar	-55 607	-50 627
Årets avskrivningar	<u>-4 980</u>	<u>-4 980</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 587</b>	<b>-55 607</b>
<b>Utgående planenligt värde</b>	<b>105 413</b>	<b>110 393</b>

Avskrivning sker planenligt med 3 %.

**Not 5 Parkeringsdäck förskottshyra**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Inbetald hyra för 25 år	704 119	704 119
Ingående periodisering av hyra	-342 669	-314 504
Årets periodisering av hyra	<u>-28 165</u>	<u>-28 165</u>
<b>Utgående ackumulerade periodiseringar</b>	<b>-370 834</b>	<b>-342 669</b>

<b>Återstående förskottshyra</b>	<b>333 285</b>	<b>361 450</b>
----------------------------------	----------------	----------------

**Not 6 Övriga fordringar**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Skattefordran	11 124	13 793
Andra kortfristiga fordringar	<u>377</u>	<u>8 800</u>
<b>Summa</b>	<b>11 501</b>	<b>22 593</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
TV- och bredband	68 061	67 877
Hyra parkeringsplatser	8 034	7 843
Försäkringar	19 367	18 803
Övrigt	<u>5 393</u>	<u>3 330</u>
<b>Summa</b>	<b>100 855</b>	<b>97 853</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Handkassa	3 447	6 678
Postgirot	124 055	154 847
Handelsbanken	<u>1 469 174</u>	<u>682 829</u>
<b>Summa</b>	<b>1 596 676</b>	<b>844 354</b>

**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	677 811	297 414	-533 433	51 890 796
Disp av föreg års resultat				-533 434	533 433	
Uttag yttre rep.fond						
Avsättning yttre rep.fond			270 000	-270 000		
Årets resultat					-67 636	-67 636
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 837 449</b>	<b>6 611 555</b>	<b>947 811</b>	<b>-506 020</b>	<b>-67 636</b>	<b>51 823 159</b>



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN**

Org.nr 716445-0954

**Not 10 Lån och ställda säkerheter**

	Skuld 31 <u>dec 2014</u>	Amortering <u>år 2015</u>	Skuld 31 <u>dec 2015</u>	Amortering <u>år 2016</u>	Långfristig <u>del av skuld</u>
HB Stadshypotek	39 023 000	0	39 023 000	0	39 023 000
<b>Summa</b>	<b>39 023 000</b>	<b>0</b>	<b>39 023 000</b>	<b>0</b>	<b>39 023 000</b>

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**

	2015	2014
Fastighetsinteckningar	80 459 000	80 459 000

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

	2015	2014
Personalens källskatt	11 796	10 541
Övriga skulder	<u>0</u>	<u>158</u>
	<b>11 796</b>	<b>10 699</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015	2014
Förutbetalda årsavgifter	296 476	342 956
EL, fjärrvärme & VA	126 572	138 183
Arvoden	47 541	42 609
Upplupna räntor	41 299	146 336
Övrigt	<u>507</u>	<u>441</u>
<b>Summa</b>	<b>512 395</b>	<b>670 525</b>

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN**

Org.nr 716445-0954

Göteborg 2016-

Lennart Börjesson

Iréne Sundqvist

Björn Nilsson

Peter Rösholm

Marcus Leidefeldt

Maria Bergman

Glenn Dahl

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2016

Sören Maxén

Gothia revision i Göteborg AB

