

Bostadsrättsföreningen ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31

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
Maria Bergman	Ordinarie ledamot
Glenn Dahl	Ordinarie ledamot

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 9 sammanträden varvid protokoll upprättats. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening. Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

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 7 överlåtelser skett.

Medlemmar

Vid årets slut **140**

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	947 811	-506 020	-67 636
Disp av föreg års resultat				-67 636	67 636
Uttag yttre rep.fond					
Avsättning yttre rep.fond			270 000	-270 000	
Årets resultat					-629 377
Belopp vid årets utgång	44 837 449	6 611 555	1 217 811	-843 656	-629 377

Bostadsrättsföreningen ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat

Balanserat resultat	-843 657
Årets resultat	-629 377
Avsättning till yttre reparationsfond	<u>-270 000</u>
Kronor	-1 743 034

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs	-1 743 034
-----------------------	-------------------

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	413	551	593	581
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 198	6 198	6 198	6 222
Värmekostnad/kvm totalyta	95	89	88	87

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

Resultaträkning

BRF ÄLVSTRANDEN		716445-0954	2016-01-01 - 2016-12-31	
	Not	2016	2015	
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter		2 602 068	3 469 212	
Hyror		834 297	824 712	
TV-/Bredbandsavgifter		169 200	169 200	
Övriga intäkter		<u>198 009</u>	<u>25 261</u>	
<i>Summa intäkter</i>		3 803 574	4 488 385	
RÖRELSENS KOSTNADER				
Parkeringsdäck, hyra		-96 408	-94 017	
Parkeringsdäck, periodisering	6	-28 165	-28 165	
Elavgifter		-138 234	-140 833	
Fjärrvärme		-724 438	-679 736	
Vatten och avlopp		-178 412	-176 063	
Fastighetsskötsel		-278 179	-272 020	
Reparation & underhåll		-748 975	-453 844	
Eriksbergs Samfällighet		-107 909	-107 982	
Fastighetsförsäkring		-48 348	-45 918	
Kabel-TV		-272 244	-271 508	
Styrelsearvode, inkl soc avg	1	-51 978	-49 337	
Revisionsarvode		-14 425	-10 838	
Förvaltningsarvode		-52 752	-52 752	
Övriga rörelsekostnader		-91 056	-55 290	
Fastighetsavgift/skatt		-155 472	-155 812	
Avskrivning byggnad	3	-936 302	-936 302	
Avskrivning parkeringsdäck	4	-4 980	-4 980	
Avskrivning inventarier	5	<u>-9 220</u>	<u>0</u>	
<i>Summa kostnader</i>		-3 937 497	-3 535 396	
Resultat före finansnetto		-133 923	952 989	
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>				
Ränteintäkter	2	138	152	
Räntekostnader		<u>-495 592</u>	<u>-1 020 777</u>	
<i>Summa finansiella intäkter & kostn</i>		-495 454	-1 020 625	
Resultat efter finansiella poster		-629 377	-67 636	
Årets resultat		<u>-629 377</u>	<u>-67 636</u>	

Balansräkning

BRF ÄLVSTRANDEN		716445-0954	2016-01-01 - 2016-12-31	
	Not	2016-12-31	2015-12-31	
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Byggnader och mark	3	88 412 472	89 348 774	
Parkeringsdäck	4	100 433	105 413	
Inventarier	5	36 879	0	
Förskottshyra P-däck	6	<u>305 120</u>	<u>333 285</u>	
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>88 854 904</i>	<i>89 787 472</i>	
 <i>Omsättningstillgångar</i>				
Övriga fordringar	7	11 979	11 501	
Förutbet kostn & uppl intäkter	8	100 335	100 855	
Kassa och bank	9	<u>1 916 119</u>	<u>1 596 676</u>	
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>2 028 433</i>	<i>1 709 032</i>	
Summa tillgångar		<u>90 883 337</u>	<u>91 496 504</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		1 217 811	947 811	
 <i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat		-843 657	-506 020	
Årets resultat		<u>-629 377</u>	<u>-67 636</u>	
Summa eget kapital		51 193 782	51 823 158	
 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		134 320	126 155	
Övriga kortf skulder	11	12 542	11 796	
Uppl kostn & förutbet intäkter	12	<u>519 693</u>	<u>512 395</u>	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>666 555</i>	<i>650 346</i>	
Summa skulder och eget kapital		<u>90 883 337</u>	<u>91 496 504</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. Principerna är förändrade jämfört med föregående år.

Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

Noter**Not 1 Styrelsearvode och sociala kostnader**

	2016	2015
Styrelsearvode	41 815	40 775
Sociala avgifter	<u>10 163</u>	<u>8 562</u>
Summa	51 978	49 337

Not 2 Ränteintäkter

	2016	2015
Skattekontot	<u>138</u>	<u>152</u>
Summa	138	152

Not 3 Byggnader och Mark

	2016	2015
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	-12 480 631	-11 544 329
Årets avskrivningar	<u>-936 302</u>	<u>-936 302</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 416 933	-12 480 631
Utgående planenligt värde	88 412 472	89 348 774

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 2016-12-31 till 141 628 000 kronor, varav lokaler 3 628 000 kr

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Not 4 Parkeringsdäck inredning

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	<u>166 000</u>	<u>166 000</u>
	166 000	166 000
Ingående avskrivningar	-60 587	-55 607
Årets avskrivningar	<u>-4 980</u>	<u>-4 980</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 567	-60 587
Utgående planenligt värde	100 433	105 413

Avskrivning sker planenligt med 3 %.

Not 5 Inventarier

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde	55 500	55 500
Årets inköp	<u>46 099</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	101 599	55 500
Ingående avskrivningar	-55 500	-55 500
Årets avskrivningar	<u>-9 220</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 720	-55 500
Utgående planenligt värde	36 879	0

Not 6 Parkeringsdäck förskottshyra

	2016	2015
Inbetald hyra för 25 år	704 119	704 119
Ingående periodisering av hyra	-370 834	-342 669
Årets periodisering av hyra	<u>-28 165</u>	<u>-28 165</u>
Utgående ackumulerade periodiseringar	-398 999	-370 834
Återstående förskottshyra	305 120	333 285

Not 7 Övriga fordringar

	2016	2015
Skattefordran	11 464	11 124
Andra kortfristiga fordringar	<u>515</u>	<u>377</u>
Summa	11 979	11 501

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
TV- och bredband	68 244	68 061
Hyra parkeringsplatser	8 052	8 034
Försäkringar	20 700	19 367
Övrigt	<u>3 339</u>	<u>5 393</u>
Summa	100 335	100 855

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Not 9 Kassa och bank

	2016	2015
Handkassa	3 500	3 447
Postgirot	136 364	124 055
Handelsbanken	<u>1 776 255</u>	<u>1 469 174</u>
Summa	1 916 119	1 596 676

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

	2016	2015
Fastighetsinteckningar	80 459 000	80 459 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2016	2015
Personalens källskatt	<u>12 542</u>	<u>11 796</u>
	12 542	11 796

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Förutbetalda årsavgifter	293 105	296 476
EL, fjärrvärme & VA	132 422	126 572
Arvoden	49 436	47 541
Upplupna räntor	41 299	41 299
Övrigt	<u>3 431</u>	<u>507</u>
Summa	519 693	512 395

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLVSTRANDEN

Org.nr 716445-0954

Göteborg 2017-

Lennart Börjesson

Irène Sundqvist

Niklas Johansson

Mikael Boberg

Marcus Leidefeldt

Maria Bergman

Glenn Dahl

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2017

Sören Maxén
Gothia revision i Göteborg AB