

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 överlåtelse 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>	<u>Bundna fonder</u>	<u>Yttre rep.fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets 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>
Summa intäkter		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>
Summa kostnader		-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>
Summa finansiella intäkter & kostn		-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>
Summa anläggningstillgångar		88 854 904	89 787 472
<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>
Summa omsättningstillgångar		2 028 433	1 709 032
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>
Summa långfristiga skulder		39 023 000	39 023 000
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>
Summa kortfristiga skulder		666 555	650 346
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
Skattekotot	<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- 04-03



Lennart Börjesson



Iréne Sundqvist



Niklas Johansson



Mikael Boberg



Marcus Leidefeldt



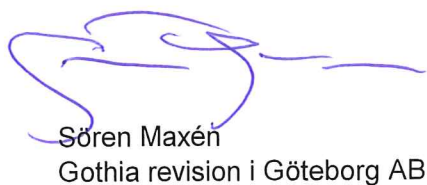
Maria Bergman



Glenn Dahl

Min revisionsberättelse har avgivits den

5 / 4 - 2017



Sören Maxén
Gothia revision i Göteborg AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älvstranden

Org.nr 716445-0954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvstranden för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Älvstranden för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

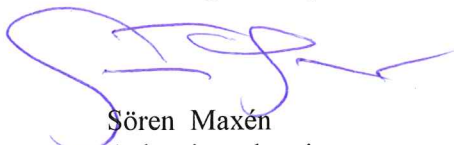
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 5 april 2017



Sören Maxén
Auktoriserad revisor