



ÅRSREDOVISNING 2013/2014

Brf Alfa i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716444-1805

Styrelsen för Hsb Brf Alfa i Göteborg

Org.nr: 716444-1805

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-07-01 - 2014-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Alfa i Göteborg

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Föreningen HSB Brf Alfa i Göteborg har under året förvärvat den nyproducerade fastigheten Krokslätt 109:28.

Inflyttning skedde i februari 2014.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Krokslätt 109:28. Det finns i denna fastighet sammanlagt 46 st lägenheter, 28 garageplatser och 4 st p-platser.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Totala lägenhetsytan är 3 772 kvm.

Föreningens 46 st bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 2 r o k
18 st 3 r o k
18 st 4 r o k

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Eftersom fastigheten är nyproducerad bedömer styrelsen framtida underhålls- och reparationsbehov som lågt och stabilt.

Avgiftsnivån för kapital kommer att justeras då räntenivån har utvecklats mer gynnsamt än vd som antogs i ekonomisk plan. För innevarande år kommer överskottet att användas till amortering.

ME

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7/10 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 74 medlemmar.

Styrelse fram till överlämnandestämma 2014-09-09

Thomas Andersson	ordförande
Christer Nygren	ledamot
Patrik Andersson	ledamot
Caroline Frödholm	suppleant
Henrik Wolfbrandt	suppleant

Styrelse efter överlämnandestämma 2014-09-09

Christian Eveberg	Ordförande
Lukas Lagerlöf	Ledamot
Pontus Palmqvist	Ledamot
Eva Petersén	Ledamot
Inger Hall	Ledamot
Ingvar Sundström	Ledamot
Roger Petersson	HSB-ledamot

Firmateknare är Christian Eveberg, Lukas Lagerlöf, Pontus Palmqvist samt Eva Petersén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bengt Löfquist med Michael Bjärnesjö som suppleant fram till 2014-09-09 och därefter Stig Hultén med Pedro Puentes som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

ME

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2013/14
Nettoomsättning	955
Resultat efter finansiella poster	200
Balansomslutning	183 905
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm, drift	270
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm, kapital	315

Avgifter och hyror;

Årsavgiften för drift uppgick i genomsnitt till 270 kr/m² per 2014-06-30.

Årsavgiften för kapital uppgick i genomsnitt till 315 kr/m² per 2014-06-30.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Årets resultat	<u>199 733</u>
	199 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	57 000
Balanserat resultat	<u>142 733</u>
	199 733

WE



Org Nr: 716444-1805

Hsb Brf Alfa i Göteborg

Resultaträkning		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Nettoomsättning	Not 1	955 348	0
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-547 315	0
Fastighetsskatt/avgift		-28 210	0
Avskrivningar	Not 3	-67 493	0
Summa fastighetskostnader		-643 018	0
Rörelseresultat		312 330	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	8 127	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-120 724	0
Summa finansiella poster		-112 597	0
Årets resultat	Not 6	199 733	0
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-57 000	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-57 000	0
Resultat efter fondförändring		142 733	0

WE



Org Nr: 716444-1805

Hsb Brf Alfa i Göteborg**Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 7	119 039 251	0
Mark		64 000 000	26 000 000
Inventarier	Not 8	33 694	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	80 848 662
		<u>183 072 945</u>	<u>106 848 662</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 183 073 445 106 849 162

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	100 000
Avräkningskonto HSB Göteborg		498 736	2 343 165
Övriga fordringar	Not 11	199 575	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	132 892	30 517
		<u>831 203</u>	<u>2 473 682</u>

Summa omsättningstillgångar 831 203 2 473 682

Summa tillgångar**183 904 648 109 322 844**

ME



Org Nr: 716444-1805

Hsb Brf Alfa i Göteborg**Balansräkning****2014-06-30****2013-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

165 798 000	0
<u>165 798 000</u>	<u>0</u>

Fritt eget kapital

Årets resultat

199 733	0
<u>199 733</u>	<u>0</u>

Summa eget kapital

165 997 733	0
-------------	---

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14	17 176 675	0
	<u>17 176 675</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15	102 660	106 661 724
--------	---------	-------------

Leverantörsskulder

134 597	0
---------	---

Skatteskulder

224 690	0
---------	---

Övriga skulder

Not 16	2 573	2 200 500
--------	-------	-----------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17	265 720	460 620
--------	---------	---------

<u>730 240</u>	<u>109 322 844</u>
----------------	--------------------

Summa skulder

17 906 915	109 322 844
------------	-------------

Summa eget kapital och skulder**183 904 648 109 322 844****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

31 289 000	31 289 000
------------	------------

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga**ME*



Hsb Brf Alfa i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,14 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Differentierade insatser

Föreningen har givit köparen möjligheten att välja mellan två olika alternativ på insatsnivån. För varje bostadsrätt har därför två andelstal upprättats, ett för kapitalkostnader samt ett för driftskostnader. De som valt den högre insatsen ingår inte i föreningens lånefinansiering utan har andelstal 0 för kapital. Andelstal drift omfattar bostadsrättens andel av föreningens driftskostnader och avsättning till underhållsfond. Andelstal kapital omfattar räntekostnader samt amorteringar.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

16



Org Nr: 716444-1805

Hsb Brf Alfa i Göteborg

Noter	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter drift	391 507	0
Årsavgifter kapital	248 694	0
Hyror garage och p-platser	133 694	0
Elintäkter	83 220	0
Vattenintäkter varm/kallvatten	53 970	0
Bredband	44 263	0
	955 348	0
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	136 813	0
Reparationer	28 752	0
El	105 205	0
Uppvärmning	70 147	0
Vatten	28 751	0
Sophämtning	36 105	0
Försäkring	6 827	0
Förvaltningsarvoden	83 542	0
Ovriga driftskostnader	51 172	0
	547 315	0
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	63 749	0
Inventarier	3 744	0
	67 493	0
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	7 605	0
Ränteintäkter skattekonto	522	0
	8 127	0
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	119 784	0
Ovriga finansiella kostnader	940	0
	120 724	0
Not 6 Resultat efter fondförändring		
Varav hänförligt till andel kapital		
Årsavgift kapital	248 694	0
Räntekostnader	-119 784	0
Ovriga finansiella kostnader	-90	0
Årets amortering	-25 665	0
Overskott (+), Underskott (-)	103 155	0
Varav hänförligt till andel drift		
Årsavgift drift	391 507	0
Ovriga intäkter (Internetavgift, hyror mm)	315 147	0
Ränteintäkter på fastränteplacering, avräkningskonto mm	8 127	0
Driftskostnader	-548 165	0
Fastighetsskatt	-28 210	0
Avskrivning inventarier	-3 744	0
Avsättning till underhållsfond	-57 000	0
Overskott (+), Underskott (-)	77 662	0
Sammanställning		
Resultat Drift (exkl årets avsättning underhållsfond)	134 662	0
Resultat Kapital (exkl årets amortering)	128 820	0
	263 482	0
Planerat underhåll	0	0
Avskrivningar	-63 749	0
	-63 749	0
Årets resultat	199 733	0
Avsättning underhållsfond	-57 000	0
Disposition underhållsfond	0	0
Resultat efter avsättning till underhållsfond	142 733	0

ME



Org Nr: 716444-1805

Hsb Brf Alfa i Göteborg

Noter	2014-06-30	2013-06-30			
Not 7 Byggnader och ombyggnader					
Årets investeringar	119 103 000	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 103 000	0			
Årets avskrivningar	-63 749	0			
Utgående avskrivningar	-63 749	0			
Bokfört värde	119 039 251	0			
Taxeringsvärde för Krokslätt 109:28					
Byggnad - bostäder	67 000 000	0			
Byggnad - lokaler	2 821 000	0			
	69 821 000	0			
Mark - bostäder	38 000 000	0			
	38 000 000	0			
Taxeringsvärde totalt	107 821 000	0			
Not 8 Inventarier					
Årets investeringar	37 438	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 438	0			
Årets avskrivningar	-3 744	0			
Utgående avskrivningar	-3 744	0			
Bokfört värde	33 694	0			
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående nyanläggningar	80 848 662	2 763 777			
Nedlagt under räkenskapsåret	76 254 338	78 084 885			
Aktiverat byggnad	-119 103 000	0			
Aktiverat mark	-38 000 000	0			
	0	80 848 662			
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	199 575	0			
	199 575	0			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	132 552	30 517			
Upplupna intäkter	340	0			
	132 892	30 517			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	
Inbetalda insatser	165 798 000	0	0	0	
Årets resultat				199 733	
Belopp vid årets slut	165 798 000	0	0	199 733	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2854489123	1,63%	2015-02-10	5 760 445	34 220
Swedbank Hypotek	2854489164	1,72%	2016-01-25	5 760 445	34 220
Swedbank Hypotek	2854489180	2,28%	2016-12-20	5 758 445	34 220
				17 279 335	102 660
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 176 675
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 766 035

KE



Org Nr: 716444-1805

Hsb Brf Alfa i Göteborg

Noter	2014-06-30	2013-06-30
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	102 660	0
Byggekreditiv	0	106 661 724
	102 660	106 661 724
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	2 573	500
	2 573	500
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	29 688	460 620
Övriga upplupna kostnader	74 688	0
Förutbetalda hyror och avgifter	161 344	0
	265 720	460 620

Göteborg 3/11 2014

Christian Eveberg
Eva Petersén
Inger Hall
Ingvar Sundström
Lagerlöf Lukas
Pöntus Palmqvist
Roger Petersson

Vår revisionsberättelse har 14.11.13 avgivits beträffande denna årsredovisning

Stig Hultén
Av föreningen vald revisor
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Alfa i Göteborg

Organisationsnummer 716444-1805

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Alfa i Göteborg för år 2013/2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2014-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsb Brf Alfa i Göteborg för 2013/2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 13/11 2014

Stig Hultén
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevisionLAB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Till nästkommande årsstämma i Brf Alfa

MOTION

Bakgrund

Brf Alfa har en artrik och vacker trädgård. Många frågor om de olika växternas namn har ställts.

Lösning

En metallskylt placerad i jorden vid de olika växtgrupperna där det står växternas namn på svenska och latin skulle ge intresserade svar direkt.

Anläggarna av trädgården anlitas för framtagning av skyltar och utplacering av dessa.

Förslag till beslut

- att metallskyltar med växternas namn på svenska och latin placeras ut i trädgården
- att skyltar och utplacering sköts av trädgårdsanläggaren



Barbro Bejke

Läg 1001

bbejke@hotmail.com

Till Brf Alfa,

Motion om att få ställa barncyklar och uteleksaker
i barnvagnsrum

En önskan är att Brf Alfa upplevs bra för barn som vill leka ute. Det finns idag gott om plats i föreningens tre barnvagnsföråld.

Årsstämman föreslås besluta:

- att barncyklar och uteleksaker får ställas i barnvagnsrummen.

Inskickad av

Anna Lanne Davidson

Borraregatan 3, lgh 1123

Mobil. 0704-677496

Styrelsens svar på motioner:

”Trädgårdsmotion” - Barbro Bejke

Styrelsens svar; Styrelsen är helt eniga om att föreningen bör upplysa boende gällande den växtliga mångfald som Brf Alfors utemiljöer innebär. Styrelsens förslag är därför att sammanställa en växtkarta för utemiljöerna som skickas ut digitalt för de medlemmar som önskar detta.

”Motion om att få ställa barncyklar och uteleksaker i barnvagnsrum” - Anna Lanne Davidsson

Styrelsens svar; Styrelsen är eniga om att yrka avslag på ovan motion. Om motionen bifalles riskerar definitionen av ”barncyklar” samt ”uteleksaker” att leda till subjektiva tolkningar och därmed följaktligen att barnvagnar samt rullstolar riskerar att inte få plats. Därutöver har styrelsen också en plikt att informera medlemmarna att slitage som tillkommer av ”barncyklar” samt ”uteleksaker” torde vara högre på väggar och golv än vad barnvagnar och rullstolar kan antas.