

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a

763000-0193

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a, 763000-0193 får härmed avge årsredovisning för 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Älvkvarnen bildades 1942. Fastighetsbeteckningar Skottön 2 och Älvkvarnen 5, Trollhättans kommun.

Den totala bostadsytan uppgår till 5143 kvm och lokalytan 160 kvm.

Under 2007 utfördes stambyte samt badrumsrenoveringar.

Under 2010 utfördes byte av fönster på nordsida samt fasadrenoveringar.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår från och med 20 mars 2014

Föreningen består av 102 hushåll fördelade på 42 st ettor, 45 st tvåor och 15 st treor.

Därutöver finns 2 uthyrda lokaler, en lokal för fastighetsskötaren, 1 samlingslokal vilken även tjänar som styrelselokal samt 42 parkeringsplatser.

Uppgift om bostadsyta per lägenhet enligt nedan:

1 r o k 40,5 kvm

2 r o k 53,5 kvm

3 r o k 69,0 kvm

Förmögenhetsvärde per 31 december 2014 framgår enligt nedan:

1 r o k 0 kr.

2 r o k 0 kr.

3 r o k 0 kr.

Andelstalen för lägenheterna är fördelade enligt nedan:

1 r o k 0,787402%

2 r o k 1,040148%

3 r o k 1,341499%

Medlemsomsättningen har under året varit 17 st.

Överlåtelser av lägenheter har under året skett enl följande:

8 st 1-rumslägenheter

7 st 2-rumslägenheter

2 st 3-rumslägenheter



Styrelsens sammansättning

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret haft följande utseende:

Jörgen Andersson	ordförande
Eva Sundin	kassör
Karl Ekström	sekreterare
Solvweig Svensson	ledamot
Johan Björck	suppleant
Föreningens revisorer har varit	
Lena Gustafsson, Concentra Revision AB	auktoriserad revisor
Lena Hagum	revisorssuppleant
Linnéa Barkman	Valberedning
Ola Bertilsson	Valberedning

I tur att avgå ur styrelsen är:

Jörgen Andersson, Solweig Svensson och Johan Björck

Under året har 39 protokollförda sammanträden hållits.

Löpande verksamhet och förvaltning

Löpande verksamhet och förvaltning

Genomförande av:

- Reparation av de franska balkongdörrarna
- OVK-besiktning
- Fortlöpande reparation med felsökning av fuktskada på Domsagevägen 8
- Löpande underhåll av bland annat tvättstuga och maskiner
- Rensning av cykelförråden

Förberedande arbeten av

- Reparationer enligt OVK-besiktningen
- Fortsatt reparation av franska balkongdörrar
- Putsskadorna på Domsagevägen 8.

Personal

Föreningen har under året haft en fastighetsskötare anställd på deltid.

Ekonomi

Föreningen redovisar för räkenskapsåret en vinst på 417 tkr.

Förvaltning / organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

Löpande redovisning sköts av Norberger Redovisning AB.

Föreningen anlitar Svea Ekonomi för avisering av månadsavgifter och hyror.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har dom fallit i tvisten med den före detta fastighetsskötaren. Detta har inneburit att föreningen har utbetalat 17 580 kr.

Styrelsen har löpande informerat medlemmarna om förloppet och domen har skickats ut i sin helhet. Offerter har begärts in för att åtgärda de brister som upptäcktes i OVK-besiktningen, reparationsarbetet beräknas påbörjas 2015. Styrelsen har under året deltagit vid mässor och seminarier angående bland annat IMD-lagen som gäller från 2016 för befintliga byggnader samt ändringar i bostadsrättslagen.



Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	9 298 574	4 650 178	4 650 498	4 614 709
Resultat efter finansiella poster	418 254	253 533	603 690	256 230
Soliditet, %	15	14	13	10
Eget kapital	5 154 180	4 737 167	4 484 847	3 888 202
- varav underhållsfond	4 182 770	3 882 770	3 582 770	3 332 770
Balansomslutning	34 896 589	35 212 419	35 360 948	35 597 075
Årsavgift bostäder per kvm, kr	821	821	821	821
Taxeringsvärde	31 726 000	31 726 000	33 111 000	33 111 000

Föreningen beskattas enligt reglerna för äkta bostadsrättsförening.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	373 097
årets resultat	417 013
Totalt	790 110
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond	400 000
balanseras i ny räkning	390 110
Summa	790 110

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 649 287	4 650 178
Övriga rörelseintäkter	3	143 519	99 226
Summa rörelseintäkter		4 792 806	4 749 404
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4,5,6	-2 181 151	-2 064 748
Personalkostnader	7	-480 884	-567 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-672 632	-672 655
Summa rörelsekostnader		-3 334 667	-3 304 603
Rörelseresultat		1 458 139	1 444 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 740	685
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 041 625	-1 191 953
Summa finansiella poster		-1 039 885	-1 191 268
Resultat efter finansiella poster		418 254	253 533
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		418 254	253 533
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 241	-1 213
Årets resultat		417 013	252 320

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	31 687 649	32 334 196
Inventarier, verktyg och installationer	11	252 267	278 352
Summa materiella anläggningstillgångar		31 939 916	32 612 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 319 654	1 319 654
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 319 654	1 319 654
Summa anläggningstillgångar		33 259 570	33 932 202
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 954
Övriga fordringar		136 279	242 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 995	74 939
Summa kortfristiga fordringar		202 274	321 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 434 745	958 646
Summa kassa och bank		1 434 745	958 646
Summa omsättningstillgångar		1 637 019	1 280 217
SUMMA TILLGÅNGAR		34 896 589	35 212 419



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		181 300	181 300
Summa bundet eget kapital		181 300	181 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Reparationsfond		4 182 770	3 882 770
Balanserat resultat		373 097	420 777
Årets resultat		417 013	252 320
Summa fritt eget kapital		4 972 880	4 555 867
Summa eget kapital		5 154 180	4 737 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	28 487 068	29 162 020
Summa långfristiga skulder		28 487 068	29 162 020
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	674 952	674 952
Leverantörsskulder		301 744	364 255
Övriga skulder		88 709	129 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	189 936	144 929
Summa kortfristiga skulder		1 255 341	1 313 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 896 589	35 212 419

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 972 000	32 972 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	-	-
Summa ställda säkerheter	32 972 000	32 972 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsbelopp Fastigo	4 437	3 773
Summa ansvarsförbindelser	4 437	3 773

h

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Genomsnittlig räntekostnad

Årets räntekostnad i procent av genomsnittlig skuld till kreditinstitut

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-67
-Inventarier, verktyg och installationer	5-30

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.



Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hysesintäkter	4 221 576	4 650 178
Intäkter el	167 904	
Intäkter golvvärme	26 136	
Intäkter kabel-TV	100 596	
Intäkter förråd	10 300	
Intäkter parkering	50 400	
Intäkter lokaler	63 000	
Intäkter administration och övrigt	9 375	
Summa	4 649 287	4 650 178

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Anställningsstöd	143 519	99 226
Summa	143 519	99 226

Not 4 Fastighetsavgift och fastighetsskatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsavgift	94 200	94 200
Fastighetsskatt	3 260	3 260
Summa	97 460	97 460

Not 5 Underhåll och reparationer

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga reparationer och underhåll	51 114	32 763
Kostnad trädgård och p-plats	7 112	8 937
Altandörrar	62 500	45 275
Ventilation, OVK	99 052	-
Summa	219 778	86 975



Not 6 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsförsäkring	71 334	66 745
Kabel-TV	118 736	116 202
Administration, tele-, data, advokat- och revisionskostnad m.m.	266 670	246 442
Momskostnad förvaltning egen regi	84 585	119 244
Reparation och underhåll (ej fastighet)	28 918	5 047
Drift och förbrukning	45 283	22 969
Vatten och avlopp	169 554	171 850
El och fjärrvärme	1 007 765	1 052 618
Renhållning	71 068	77 196
Summa	1 863 913	1 878 313

Not 7 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	367 871	419 132
Summa	367 871	419 132
Sociala kostnader	110 615	148 190
(varav pensionskostnader)	8 910	7 532

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter, övriga	1 740	685
Summa	1 740	685

Not 9 Räntekostnader och liknande kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	1 041 505	1 191 953
Räntekostnader, övriga	120	-
Summa	1 041 625	1 191 953

h

Upplysningar till balansräkning

Not 10 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 898 961	36 898 961
	36 898 961	36 898 961
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 564 765	-3 918 195
-Årets avskrivning enligt plan	-646 547	-646 570
	-5 211 312	-4 564 765
Redovisat värde vid årets slut	31 687 649	32 334 196
Taxeringsvärden		
Byggnad	24 024 000	24 024 000
Mark	7 702 000	7 702 000
	31 726 000	31 726 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	612 308	620 670
-Nyanskaffningar	-	-8 362
	612 308	612 308
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-333 956	-316 233
-Avyttringar och utrangeringar	-	8 362
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-26 085	-26 085
	-360 041	-333 956
Redovisat värde vid årets slut	252 267	278 352

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 319 654	1 319 654
Redovisat värde vid årets slut	1 319 654	1 319 654

Specifikation värdepapper

Nordea Stratega 10. Marknadsvärdet uppgår till 1 512 833 kr (1 410 269kr).

Not 13 Eget kapital

	Bundet eget kapital	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	181 300	3 882 770	673 097
Korrigeringar vid övergång till BFNAR 2008:1			
Korrigerat belopp vid årets ingång	181 300	3 882 770	673 097
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fond för yttre underhåll		300 000	-300 000
Årets resultat			417 013
Belopp vid årets slut	181 300	4 182 770	790 110



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	674 952	674 952
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 699 808	2 699 808
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	25 787 260	26 462 212
	29 162 020	29 836 972

Långgivare är Nordea, aktuell räntesats uppgår till 1,565 % med villkorsändring 2015-09-30.

Föreningen har ingått avtal med Nordea avseende Ränteswap (ett finansiellt instrument enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden). En ränteswap möjliggör förändring av räntebindningen på en skuld eller en tillgång utan att förändra den underliggande skulden eller tillgången.

Föreningens tecknade avtal gällande Ränteswap är följande:

OTC Ränteswap, avtalsdag 2012-02-16, förfallodag 2021-06-30, nominellt belopp 7 000 000 kr.
OTC Ränteswap, avtalsdag 2012-02-16, förfallodag 2017-06-30, nominellt belopp 7 000 000 kr.
OTC Ränteswap, avtalsdag 2012-10-18, förfallodag 2019-06-28, nominellt belopp 10 000 000 kr.

Baserat på föreningens villkor för lån och avtal Ränteswap har föreningens genomsnittliga ränta beräknats till 3,57 % (3,61%) per analysdagen 9 mars 2015.

Föreningens genomsnittliga räntekostnad för år 2014 uppgår till 3,53%, föregående år 3,95%.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	32 972 000	32 972 000
	32 972 000	32 972 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Bokslut, årsredovisning, administration samt revision	48 250	49 373
Semesterlön och sociala avgifter	58 436	35 556
Arvode styrelsen	75 342	60 000
Förutbetalda hyror	7 908	-
	189 936	144 929



Underskrifter

Trollhättan den 2015-03-19



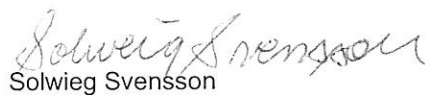
Jörgen Andersson



Eva Sundin



Karl Ekström



Solwieg Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2015



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a
Org nr 763000-0193

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a för år 2014-01-01 – 2014-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen u p a för år 2014-01-01 – 2014-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

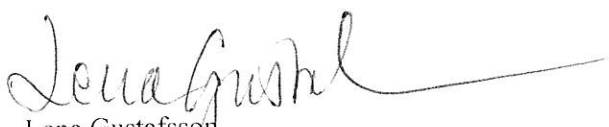
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Trollhättan den 13 april 2015


Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor