Bostadsrättsföreningen Älvdansen i Göteborg
Org nr 769630-0867

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 7
- balansräkning 8
- noter 10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen
Bostadsrättsföreningen Älvdansen i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registerades 2015-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registerades 2015-09-29 och nuvarande stadgar registerades 2015-05-20 hos Bolagsvekt.

Fastigheten
Föreningen äger fastigheterna Lillebt 3:42 och Lilleby 3:44. Bostädernas sammanlagda boarea uppgår till 1 860 kvm och fördelas på på 28 lägenheter. Av dessa lägenheter är 23 st upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Lilleby 3:42 uppfördes 2008.
Lilleby 3:44 uppfördes 2011.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärde:

Anskaffningsvärde byggnader	53 089 188 kr
Anskaffningsvärde mark	13 715 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	22 200 000 kr
Taxeringsvärde mark	7 440 000 kr

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:

Bostäder	29 640 000 kr
Lokaler	0 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

2 rok	3 rok	4 rok
16	8	4

I Föreningen finns 28 st parkeringsplatser som tillhör respektive lägenhet, 7 st platser som går att hyra som extra och 3 st platser för besökare.

allabrf.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under åren 2018 skrevs avtal med Bo&Son för gårds- och fastighetsskötsel.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Antal tillkommande medlemmar	-
Antal avgående medlemmar	-
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Under året har 0 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

allabrf.se

Likviditet (tkr)

	2018 Utfall	2019 Prognos
IB Likvida medel	**782**	**845**
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	1 554	1 572
Minskning förutbetalda kostnader	0	0
Summa inbetalningar	**1 554**	**1 572**
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-1 496	-1 051
Ökning kortfristiga skulder	96	0
Amortering lån	-91	-286
Summa utbetalningar	**-1 491**	**-1 337**
Förändring under året	**63**	**235**
Utgående balans likvida medel	**845**	**1 080**

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 55 000 kr enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

David Gillemo	Ledamot
Anna Bengtsson	Ledamot
Mikael Garding	Ledamot
Sebastian Molander	Ledamot
Niklas Akerö	Suppleant

Valberedning
Föreningen har ingen valberdning.

Revisorer

Mikael Thorell,	Auktoriserad revisor	Trirev

Stämmor
Ordinarie stämma hölls 2018-05-29

allabrf.se

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Årsavgifterna kommer höjas med 1 % från och med 2019-04-01.

Kommentarer
Föreningens enskilt största utgift under året är ränte-swapen som togs över vid ombildningen 2015. Denna ränte-swap löpte ut i september 2018.

Flerårsöversikt

		2018	2017
Nettoomsättning	tkr	1 554	1 546
Resultat efter finansiella poster	tkr	-156	-499
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		705	715
Lån/kvm bostadsrättsyta		18 148	18 207
Elkostnader/kvm totalyta		72	55
Vattenkostnader/kvm totalyta		33	62
Soliditet	%	1,4	57,2

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 356 250	-	-	38 356 250
Fond för yttre underhåll	55 000	55 000	-	110 000
Summa bundet eget kapital	**38 411 250**	**55 000**	**0**	**38 466 250**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	142 178	-37 552 658	-499 398	-37 909 878
Årets resultat	-499 398	-156 469	499 398	-156 469
Summa fritt eget kapital	**-357 220**	**-37 709 127**	**0**	**-38 066 347**
Summa eget kapital	**38 054 030**	**-37 654 127**	**0**	**399 903**

Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets ingång	55 000	-
Årets avsättning enligt stadgar	55 000	55 000
Vid årets slut	110 000	55 000

allabrf.se

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-357 220
Årets resultat före förändring av yttre fond	-156 469
Årets avsättning till yttre fond	-55 000
Omklassificering	-37 497 658
Totalt	-38 066 347

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-38 066 347
Totalt	-38 066 347

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2018-01-01 -2018-12-31**	**2017-01-01 -2017-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 553 614	1 546 214
Summa rörelseintäkter		1 553 614	1 546 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-501 179	-340 798
Övriga externa kostnader		-34 184	-24 050
Personalkostnader	4	-58 744	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-214 665	-530 892
Summa rörelsekostnader		-808 772	-895 740
Rörelseresultat		744 842	650 474
Finansiella poster			
Räntekostnader		-901 311	-1 149 872
Summa finansiella poster		-901 311	-1 149 872
Resultat efter finansiella poster		-156 469	-499 398
Resultat före skatt		-156 469	-499 398
Årets resultat		-156 469	-499 398

allabrf.se

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	28 006 765	65 719 088
Summa materiella anläggningstillgångar		28 006 765	65 719 088
Summa anläggningstillgångar		28 006 765	65 719 088
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	3 692	15 216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	42 723	27 211
Summa kortfristiga fordringar		46 415	42 427
Kassa och bank			
Kassa och Bank	9	844 685	781 518
Summa kassa och bank		844 685	781 518
Summa omsättningstillgångar		891 100	823 945
Summa tillgångar		28 897 865	66 543 033

allabrf.se

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		38 356 250	38 356 250
Fond för yttre underhåll		110 000	55 000
Summa bundet eget kapital		38 466 250	38 411 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 909 878	142 178
Årets resultat		-156 469	-499 398
Summa fritt eget kapital		-38 066 347	-357 220
Summa eget kapital		399 903	38 054 030
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	28 111 000	28 202 000
Summa långfristiga skulder		28 111 000	28 202 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del till kreditinstitut		91 000	91 000
Leverantörsskulder		58 481	17 984
Skatteskulder		37 100	33 612
Övriga skulder	11	27 454	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	172 927	144 407
Summa kortfristiga skulder		386 962	287 003
Summa eget kapital och skulder		28 897 865	66 543 033

allabrf.se

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Byggnader	100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 096 462	1 111 065
Hyresintäkter bostäder	440 952	435 149
Hyresintäkter garage/p-platser	16 200	-
Summa	1 553 614	1 546 214

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	120 676	68 942
El	134 437	101 563
Vatten	61 981	115 722
Sophämtning	65 137	-
Övriga driftskostnader	118 948	54 571
Summa	501 179	340 798

allabrf.se

Not 4 Personal

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	44 700	-
Sociala kostnader	14 044	-
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 744	0

Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Byggnader och ombyggnader	214 665	530 892
Summa	214 665	530 892

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66 804 188	66 804 188
Utgående anskaffningsvärde	28 660 188	66 804 188
Ingående avskrivningar	-1 085 100	-554 208
- Årets avskrivningar	-214 665	-530 892
- Omklassificeringar	646 342	-
Utgående avskrivningar	-653 423	-1 085 100
Redovisat värde	28 006 765	65 719 088

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	85	15 216
Övriga fordringar	3 607	-
Summa	3 692	15 216

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 348	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 375	27 211
Summa	42 723	27 211

Not 9 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Placeringskonto	844 685	781 518
Summa	844 685	781 518

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
SEB	0,96 %	Rörligt	17 200 000	-	17 200 000
SEB	0,96 %	Rörligr	2 300 000	-	2 300 000
SEB	1,34 %	Rörligt	8 793 000	-91 000	8 702 000
Avgår nästa års amotering	-	-	-91 000	-	-91 000
			28 202 000	-91 000	28 111 000

allabrf.se

Not 11 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatt	13 410	-
Arbetsgivaravgift	14 044	-
Summa	27 454	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	122 588	110 080
El	13 968	-
Vatten	8 700	-
Sophämtning	6 700	-
Extern revisor	10 000	-
Räntekostnader	10 971	34 327
Summa	172 927	144 407

allabrf.se

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämnförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	30 050 000	30 050 000
Summa ställda säkerheter	30 050 000	30 050 000

Göteborg 2019-05-26

David Gillemo
Ordförande

Anna Bengtsson
Ledamot

Mikael Garding
Ledamot

Sebastian Molander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-27.

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älvdansen, org.nr 769630-0867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvdansen för år 2018.

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 31 december 2018 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2018 med omodifierade uttalande.

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 den 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. Den 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlsgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Fax:031 – 795 79 06
www.trirev.se

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 Älvdansen för år 2018 samt av förslaget till behandling 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Jonsered den 27/5- 2019

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev
Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlsgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås
Tel: 031 – 795 79 05
Fax:031 – 795 79 06
www.trirev.se