



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Älvsborg 100

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älvsborg 100

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Emma Valham	Ordförande
Jason Paul Alderton	Kassör
Eden Berhane	Ledamot
Sandra Karin Matilda Düring	Ledamot
Hanna Sofia Joakimsdottir Alderton	Ledamot

Jesper Stålnacke	Suppleant
David Henrik Valdemar Valham	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ljungström	Ordinarie Extern	Bokföringsgruppen i Sundsvall
-----------------	------------------	-------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Älvsborg 100:11	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

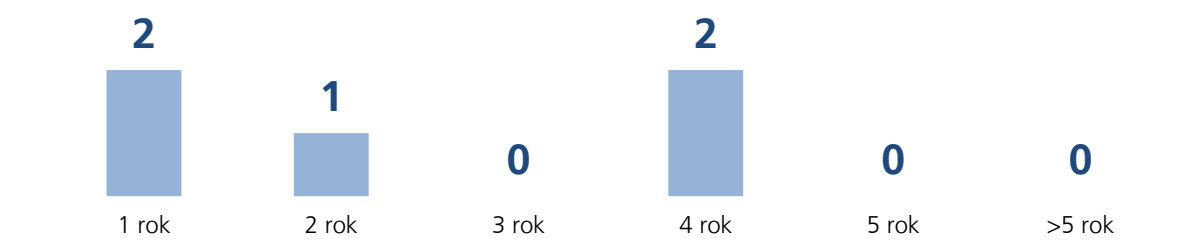
Fastigheten bebyggdes 1951 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1951.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 322 m², varav 290 m² utgör lägenhetsyta och 32 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 4 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	25 m ²	Tillsvidare
Garage	25 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Källare	Innehåller tvättstuga
Friggebod	Med trädgårdsredskap
Vindsförråd	För respektive boende

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Måla vindskivor	2017	
Byta tak	2017	
Målning av fasad	2017	Preliminär start fasad, tak och vindskivor är mitten av april 2017
Målning av fönster utvändigt	2017	Källarvåningen 2018
Byte fönster lgh 1302	2017	
Tätat små sprickor i fasad	2015	
Rustat upp friggeboden invändigt	2015	
Byte av altandörr lgh 1101	2014	
Energideklaration	2013 - 2014	
Åtgärder för att spara energi	2013	
OVK	2013	
Bytt dörrar	2013	
Målning av källare	2013 - 2014	
Omläggning av plattor på utsidan mot brunn	2013	
Isolering av vattenrör	2013	
Underhåll av trädgård	2013	
Renovering av två lägenheter	2012 - 2013	
Bytt trasiga nockpannor	2012 - 2013	
Planerat underhåll	År	
Byta altandörr lgh 1201	2018	
Målning fönster källarplan	2018	
Se över isolering av vind	2019	
Se över byte av fönster	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

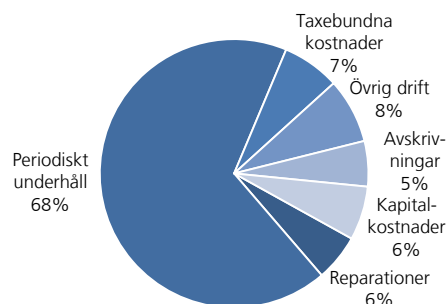
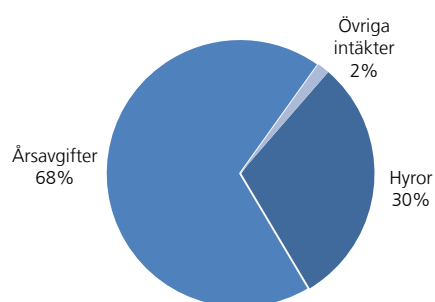
Föreningen tog under 2017 ett lån för att täcka kostnaderna för tak- och fasadrenoveringen. Vi har också lagt om två lån och fått en lägre ränta. Föreningen planerar i nuläget inga nya lån, utan tittar på åtgärder för att på längre sikt kunna sänka fasta kostnader och därmed också avgifterna till medlemmarna.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-09-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	362 628	283 510
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	303 361	291 624
Finansiella intäkter	0	41
Ökning av långfristiga skulder	573 432	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	9 343
	876 793	301 008
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	852 909	130 700
Finansiella kostnader	62 276	68 286
Minskning av långfristiga skulder	0	22 904
Minskning av kortfristiga skulder	21 966	0
	937 151	221 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	302 270	362 628
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-60 358	79 118

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Älvsborg 100 har under 2017 tagit ett stort grepp om fastighetens exteriör. Under sommaren byttes tak, takpapp, vindskivor och plåtarbeten runt skorsten. Fasaden och fönsterna målades utvändigt och vi satte upp ny utomhusbelysning. Lägenhet 1302 fick också ett nytt fönster. Arbetet utfördes av Hantverkarhuset. Fönstermålningen utfördes av medlemmarna själva.

I lägenhet 1301 lagades ett avloppsrör i vardagsrummet, och rummet fick nytt golv och nya utskikt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 4 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 6 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 7 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	769	742	839	842
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 385	1 385	1 385	1 269
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 757	11 633	13 238	13 291
Elkostnad/m ² totalyta	50	31	37	28
Värmekostnad/m ² totalyta	104	118	110	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	45	43	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	193	212	296	353
Soliditet (%)	39	49	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-664	40	-4	-7
Nettoomsättning (tkr)	299	292	291	282

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 290 m² bostäder och 32 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 793 350	0	0	3 793 350
Fond för yttre underhåll	61 822	29 889	0	31 933
S:a bundet eget kapital	3 855 172	29 889	0	3 825 283
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-772 755	-29 889	40 061	-782 927
Årets resultat	-664 443	-664 443	-40 061	40 061
S:a ansamlad förlust	-1 437 197	-694 332	0	-742 866
S:a eget kapital	2 417 975	-664 443	0	3 082 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-664 443
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-742 866
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-29 889
summa balanserat resultat	-1 437 198

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

61 822
-1 375 376

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	298 798	291 624
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 563	0
Summa rörelseintäkter		303 361	291 624
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-816 958	-99 597
Övriga externa kostnader	Not 5	-35 951	-31 103
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-52 618	-52 618
Summa rörelsekostnader		-905 527	-183 318
RÖRELSERESULTAT		-602 167	108 306
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 276	-68 286
Summa finansiella poster		-62 276	-68 245
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-664 443	40 061
ÅRETS RESULTAT		-664 443	40 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 869 078	5 921 696
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 869 078	5 921 696
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 869 078	5 921 696
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	302 281	362 640
Summa kortfristiga fordringar		302 281	362 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		302 281	362 640
SUMMA TILLGÅNGAR		6 171 359	6 284 335

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 793 350	3 793 350
Fond för yttre underhåll	Not 10	61 822	31 933
Summa bundet eget kapital		3 855 172	3 825 283
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-772 755	-782 927
Årets resultat		-664 443	40 061
Summa fritt eget kapital		-1 437 197	-742 866
SUMMA EGET KAPITAL		2 417 975	3 082 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 673 808	3 119 040
Summa långfristiga skulder		3 673 808	3 119 040
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	40 568	21 904
Leverantörsskulder		615	14 627
Skatteskulder		8 055	7 820
Övriga skulder		6 000	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	24 338	32 527
Summa kortfristiga skulder		79 576	82 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 171 359	6 284 335

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Markanläggning	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	207 596	200 424
Hyror bostäder	72 000	72 000
Hyror garage	19 200	19 200
Öresutjämning	2	0
	298 798	291 624

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	1 214	0
Övriga intäkter	3 349	0
	4 563	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Sotning	10 963	0
	Gemensamma utrymmen	4 331	0
	Förbrukningsmateriel	5 595	0
	Fordon	329	0
		21 218	0
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	1 365
	Tvättstuga	2 069	0
	Lås	2 066	0
	Elinstallationer	0	1 700
	Vattenskada	50 098	8 165
		54 233	11 230
	Periodiskt underhåll		
	Tak	580 641	0
	Fasad	40 260	0
	Fönster	28 021	0
		648 922	0
	Taxebundna kostnader		
	El	16 148	9 954
	Värme	33 525	38 023
	Vatten	12 332	14 452
	Sophämtning/renhållning	4 693	4 406
		66 698	66 835
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	8 625	4 684
	Kabel-TV	4 792	4 792
	Bredband	4 416	4 236
		17 833	13 712
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	8 055	7 820
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	816 958	99 597
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	612	612
	Juridiska åtgärder	11 375	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	2 000	2 000
	Föreningskostnader	88	0
	Förvaltningsarvode	20 588	19 744
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	1 289	469
	Korttidsinventarier	0	1 795
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	1 120
		35 951	31 103

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	34 130	34 130
	Förbättringar	3 640	3 640
	Markanläggning	14 848	14 848
		52 618	52 618
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 271 955	6 271 955
	Utgående anskaffningsvärde	6 271 955	6 271 955
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-350 259	-297 641
	Årets avskrivningar enligt plan	-52 618	-52 618
	Utgående avskrivning enligt plan	-402 877	-350 259
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 869 078	5 921 696
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 272 317	2 272 317
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 082 000	8 082 000
	Taxeringsvärde mark	1 881 000	1 881 000
		9 963 000	9 963 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 815 000	9 815 000
	Lokaler	148 000	148 000
		9 963 000	9 963 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 369	68 369
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 369	68 369
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-68 369	-68 369
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-68 369	-68 369
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	12	12
	Klientmedel hos SBC	302 269	362 628
		302 281	362 640

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	31 933	37 909
	Reservering enligt stadgar	29 889	29 889
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-35 865
	Vid årets slut	61 822	31 933

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	768 651	771 319	Rörligt
	Handelsbanken	1,300 %	390 000	392 000	2018-12-30
	Handelsbanken	1,250 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,360 %	967 725	977 625	2018-09-01
	Handelsbanken	1,250 %	588 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		3 714 376	3 140 944	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 568	-21 904	
			3 673 808	3 119 040	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 511 536 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 195 000	4 195 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	5 677	4 876
	Avgifter och hyror	18 661	27 651
		24 338	32 527

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

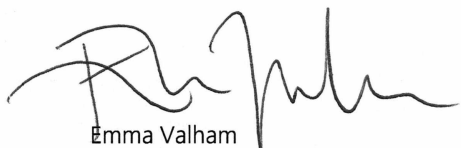
Lägenhet 1201 planerar att renovera sitt badrum under årets första kvartal. Offerter har också tagits in för att byta ut balkongdörrarna i lägenhet 1201.

I sommar planerar vi att måla källarplanets fönster utvändigt, vilket inte gjordes vid den större renoveringen 2017. I övrigt planeras mer stillsamt underhåll då vi gjorde stora investeringar 2017. Vi planerar att till våren uppdatera våra stadgar för att ligga i linje med lagändringarna i bostadsrättslagen.

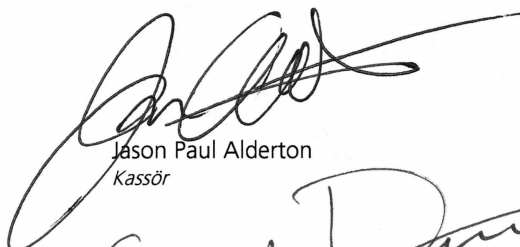
Leverantör av bredband och digital-TV är Bredbandsbolaget.

Styrelsens underskrifter


VÄSTRA FRÖLUNDA den 9 / 2 2018



Emma Valham
Ordförande



Jason Paul Alderton
Kassör



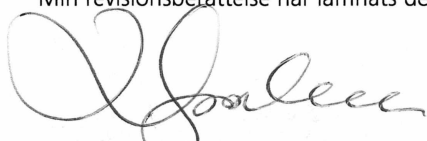
Eden Berhane
Ledamot



Sandra Karin Matilda Düring
Ledamot

Hanna Sofia Joakimsdottir Alderton
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 13 2018



Lars Ljungström
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen Älvsborg 100,
org.nr 769614-8993

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Älvsborg 100 för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

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 i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf Älvsborg 100:s
finansiella ställning per 2017-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – 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 disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, 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 disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

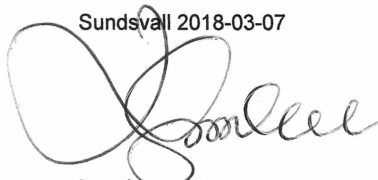
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust
och den balanserade förlusten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Sundsvall 2018-03-07



Lars Ljungström
