

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mjölner på Norra Älvstranden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-02 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-17 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Jewel. Föreningens andel är 22,1 procent. Samfälligheten förvaltar utomhusmiljö, utomhushiss, cykelrum, vattenledningar, kulvert och bevakningsanordning.

Styrelsen

Kristina Marie Eliasson	Ledamot
Ingvar Kenny Vidar Genborg	Ledamot
Kim Birger Steen Johansson	Ledamot
Joonas Petteri Laine	Ledamot
Ingrid Anita C Lundberg Svensson	Ledamot

Bodil Margareta Erséus	Suppleant	Avgått under året pga flytt
Elisabeth Ivarsson	Suppleant	
Per Erik David Lundberg	Suppleant	Avgått under året pga flytt

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Helene Elonson

Ordinarie Extern

PWC

Valberedning

Inger Björkqvist

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-04 med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2014-11-25 med anledning av stadgeändring.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 7:8	2006-12-21	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

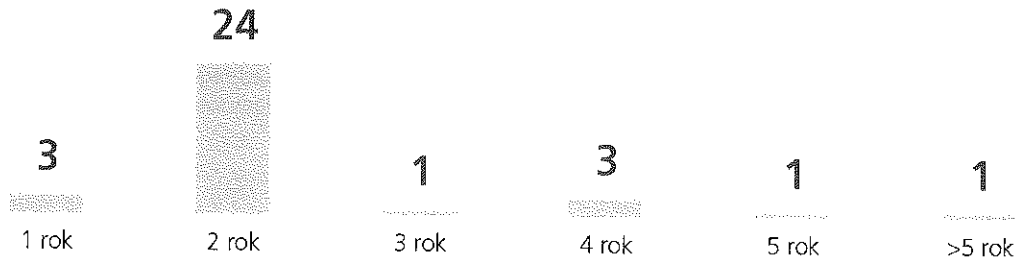
Fastighetens värdeår är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 488 m², varav 2 488 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tvätt och oljning trall takterasser samt montering av skydd mot duvor	2014
Dammbindning av golv i elrum	2014
Bättring sockel	2014
OVK	2013

Planerat underhåll	År
OVK Ventilation	2016
Tvätt och oljning trall takterasser	2017
Målning av golv i lägenhetsförråden	2019
OVK Ventilation	2019
Justering och smörjning av fönster	2019
Översyn tegel fasader	2019
Bättring sockel	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	GUAB AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	KONE
Trapphus städ	Abaco Specialstäd AB
El	Din El
Kabel-TV	Canal Digital
Garageplatser	Fastighets AB Deckshuset i Göteborg
P-platser utomhus	JM
Fjärrvärme	Göteborg Energi

Föreningens ekonomi

Föreningen har ökat avsättningen till underhållsfond.

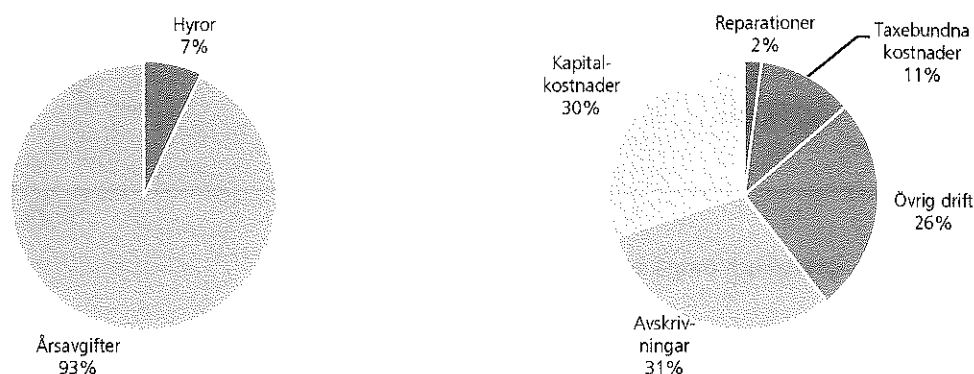
Förändrade avskrivningsprinciper innebär en kraftig negativ påverkan på föreningens ekonomiska resultat efter avskrivningar. Föreningens budget bygger dock på den rekommenderade principen att intäkterna ska täcka föreningens utgifter, amorteringar och avsättning till underhållsfond enligt stadgarna.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	544 296	563 758
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	2 111 408	1 965 216
Finansiella intäkter	355	411
Minskning korta fordringar	82 788	9 176
Ökning av korta skulder	26 923	0
	2 221 474	1 974 803
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	1 024 200	905 028
Finansiella kostnader	773 170	860 314
Minskning av föreningens lån	222 852	222 852
Minskning av korta skulder	0	6 071
	2 020 222	1 994 265
KASSA VID ÅRETS SLUT	745 548	544 296
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	201 252	-19 462

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Underhållsplan upprättades. Fastigheten bedöms vara i mycket gott skick med lägre underhållsbehov än genomsnittet. Ett par mindre underhållsarbeten genomfördes under verksamhetsåret. Under 2015 planeras inga åtgärder.

Ett av föreningens tre lån lades om med bunden ränta i fem år. Föreningens räntekostnader minskade därmed.

Föreningen gick enligt ny redovisningspraxis över till linjär avskrivning av byggnadens värde. Som en följd av detta beslutade två extrastämmor om en stadgeändring.

Händelser efter året

Ytterligare ett av föreningens tre lån lades om med bunden ränta i fem år. Föreningens räntekostnader minskade därmed.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 51 st

Förändring från föregående år: + 2 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	786	763	740	716
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 685	9 775	9 864	9 954
Elkostnad/m ² totalyta	17	21	23	25
Värmekostnad/m ² totalyta	80	102	100	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	16	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	311	346	336	328
Soliditet (%)	75	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-479	105	167	210
Nettoomsättning (tkr)	2 103	1 965	1 917	1 858

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 488 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-479 114
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	687 616
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 000
summa ansamlad förlust	-51 498

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-51 498
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 103 354	1 965 133
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 054	83
		2 111 408	1 965 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-382 028	-237 324
Driftkostnader	Not 4	-497 166	-553 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 045	-93 990
Personalkostnader	Not 6	-26 961	-19 838
Avskrivningar	Not 7	-793 507	-95 342
		-1 817 707	-1 000 370
RÖRELSERESULTAT		293 701	964 846
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		355	411
Räntekostnader		-773 170	-860 314
		-772 815	-859 903
ÅRETS RESULTAT		-479 114	104 943

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 8	
	98 209 129	99 002 636
	98 209 129	99 002 636
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	98 209 129	99 002 636
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
SBC Klientmedel i SHB	745 544	0
Övriga fordringar	13 435	24 130
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 9	
	0	72 093
	758 979	96 223
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3	3
SBC klientmedel i SHB	0	544 293
	3	544 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	758 983	640 519
SUMMA TILLGÅNGAR	98 968 112	99 643 155

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 875 000	73 875 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	597 140	337 140
		74 472 140	74 212 140
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		427 616	582 673
Årets resultat		-479 114	104 943
		-51 498	687 616
SUMMA EGET KAPITAL		74 420 642	74 899 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 874 992	24 096 118
		23 874 992	24 096 118
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	221 126	222 852
Leverantörsskulder		110 182	62 528
Uppf kostnader och förutb intäkter	Not 13	341 170	361 901
		672 478	647 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 968 112	99 643 155
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	25 465 000	25 465 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	Progressiv plan

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 955 179	1 898 233
	Hyror parkering	40 875	66 900
	Hyror garage	107 300	0
		2 103 354	1 965 133

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	53	82
	Övriga intäkter	8 001	1
		8 054	83

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	17 988	17 969
	Fastighetsskötsel beställning	802	9 932
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 720	3 720
	Städning entreprenad	62 020	55 053
	Sotning	17 325	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	19 375
	Hissbesiktning	2 783	2 743
	Garage	195 300	93 600
	Serviceavtal	23 693	20 962
	Förbrukningsmateriel	3 101	0
		326 732	223 354
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	2 198	4 490
	Entré/trapphus	3 786	0
	Lås	3 493	1 073
	VVS	2 445	0
	Ventilation	23 944	8 407
	Elinstallationer	1 351	0
	Tak	18 079	0
		55 296	13 970
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	382 028	237 324

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	41 054	52 016
	Värme	199 864	253 872
	Vatten	57 161	51 032
		298 079	356 920
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 083	18 941
	Samfällighetsavgift	99 028	136 463
	Kabel-TV	51 976	41 552
		199 087	196 956
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	497 166	553 876

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	2 364	2 589
	Tele och datakommunikation	369	324
	Juridiska åtgärder	0	12 500
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	-250	10 475
	Föreningskostnader	600	870
	Fritids och Trivselkostnader	11 980	0
	Förvaltningsarvode	53 846	52 572
	Administration	3 941	809
	Konsultarvode	45 195	13 851
		118 045	93 990

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	15 500
	Sociala kostnader	5 961	4 338
		26 961	19 838

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	793 507	95 342
		793 507	95 342

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 340 000	99 340 000
	Utgående anskaffningsvärde	99 340 000	99 340 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-337 364	-242 022
	Årets avskrivningar enligt plan	-793 507	-95 342
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 130 871	-337 364
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 209 129	99 002 636
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
		52 400 000	52 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 400 000	52 400 000
		52 400 000	52 400 000

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	24 560
	Kabel-TV	0	10 397
	Garage	0	7 800
	Vatten	0	12 524
	Samfällighetsavgift	0	16 812
		0	72 093

Not 10 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	73 875 000	0	0	73 875 000
Fond för yttre underhåll	597 140	260 000	0	337 140
S:a bundet eget kapital	74 472 140	260 000	0	74 212 140
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	427 616	-260 000	104 943	582 673
Årets resultat	-479 114	-479 114	-104 943	104 943
S:a ansamlad förlust	-51 498	-739 114	0	687 616
S:a eget kapital	74 420 642	-479 114	0	74 899 756

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	337 140	262 500
	Reservering enligt stadgar	260 000	74 640
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	597 140	337 140

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,020 %	7 493 804	7 493 804	2017-12-20
Swedbank	3,450 %	7 112 882	7 208 358	2015-01-23
Swedbank	2,860 %	9 489 432	9 616 808	2019-01-25
Summa skulder till kreditinstitut		24 096 118	24 318 970	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-221 126	-222 852	
		23 874 992	24 096 118	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 865 488 kr.



Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	7 762
	Värme	0	32 684
	Vatten, kvartal 2 fakturerat 2015	7 224	0
	Extern revisor	0	14 000
	Arvoden	21 000	18 000
	Sociala avgifter	6 598	5 656
	Ränta	117 718	136 114
	Samfällighetsavgift, kvartal 2 fakturerat 2015	16 812	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	171 818	147 685
		341 170	361 901

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12/5 2015

Kristina Marie Eliasson
Ledamot

Ingvar Kenny Vidar Genborg
Ledamot

Kim Birger Steen Johansson
Ledamot

Joonas Petteri Laine
Ledamot

Ingrid Anita C Lundberg Svensson
Ledamot

^P
~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2015

ÖRELLINUS PRICEWATERHOUSECOOPERS

Helene Elonson
Auktoriserad revisor