

ÅRSREDOVISNING 2015



Bostadsrättsföreningen
Älvkvarnen
i Helsingborg

716407-3301

Styrelsen för Brf Älvkvarnen i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 – 2015-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-11-18.

Styrelsen och suppleanter

Lennart Larsson	Ordförande
Adnan Pehlivanovic	Ledamot
Eva-Karin Schüller	Ledamot
Mats Nilsson	Ledamot
Agnetha Andersson	Ledamot
Anja Möller	Suppleant
Johan Kustos	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit två av styrelsens ledamöter i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Lennart Bergman, Scaniarevisorer och Johan Gyllström, internrevisor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Glimten 5 i Helsingborg stad med därpå uppförda åtta bostadshus med 22 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är uppförd 1999. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgick till 25.250.000 kr. Fastighetens adress är Älvkvarnsgatan 105 - 147, Helsingborg. Föreningen är medlem i Samfälligheten Glimten, Helsingborg med 32,5%.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

14 st	4 rum och kök	1 330 kvm bostadsyta
4 st	3 rum och kök	320 kvm bostadsyta
4 st	2 rum och kök	256 kvm bostadsyta
18 st	Garage	

Total tomtareal uppgår till 4203 kvm. Total bostadsarea uppgår till 1 906 kvm. Våra hus klassas både som hyreshus och småhus. 14 lägenheter med en boarea på 1 104 kvm tillhör hyreshusdelen och 8 lägenheter på 802 kvm tillhör småhusdelen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Till valberedning inför föreningsstämman 2015 har fungerat Anders Blom, sammankallande och Gisela Jangmark. Stämman ska enligt stadgarna detta året välja två ordinarie ledamöter och en suppleant för åren 2014-2016. I tur att avgå ur styrelsen är Adnan Pehlivanovic och Mats Nilsson som ordinarie ledamöter och Anja Möller som suppleant.

Försäkring

Fastigheterna är fr.o.m. 2003-01-01 fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår bostadsrättsförsäkring till fullvärde för 22 st lägenheter. Kulvertförsäkringen upphör att gälla fr.o.m 2015.

Förvaltning/organisationsanslutning

Brf Älvkvarnen gick ur Riksbyggen 2002-12-31 och är sedan dess en helt fristående förening. Styrelsen har haft tio protokollförda sammanträden under året. Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Myllenberg i Perstorp, Kennet Ohlsson. Den tekniska och administrativa förvaltningen sköts av föreningen själv. Avtal med Helsingborgs Styr- och Ventilationsteknik serverar bl.a. den gemensamma UC-centralen. Gruppavtalet med Comhem om leverans av Bredband, Digital TV Medium samt Fast Telefoni går in på sitt fjärde år. Avtalet kan omförhandlas i januari under det kommande året. Det har varit bra uppslutning vid vårens och höstens arbetsdagar, vilket applåderas av styrelsen, liksom det arbete som oavlönat utförts av Ole Olsen med gräsklippning under sommarhalvåret.

Underhåll

Under sommaren har målning utförts utvändigt på samtliga fastigheter. Fasader i söder-, väster- och österläge har tvättats och målats två gånger, medan mindre utsatta väggar i norr endast tvättats och strukits en gång. Samtliga fönster har också målats om utvändigt. Offerter togs in från ett antal målarfirmor och utfördes på löpande räkning och till ett högsta pris som underskreds med 350 000:-. Måleriet, Jonas Magnusson, Åstorp, stod för ett smidigt utförande till belåtenhet för de boende. Som kuriosas kan nämnas att c:a 900 timmars arbete utfördes, varvid åtgick lika mängd liter färg av märket Perfekt Akylat Plus Bas. Nästa tillfälle för målning behöver ej planeras in under de närmaste 10 åren. Tvättning av norrsidan mot gräsmattan ska i så fall företas under perioden.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar ett genomsnittligt underhållsbehov på 149 kkr (78,25 kr/kvm). Plåtning av panel i ovankant av fönster diskuteras efter räkenskapsåret liksom kontroll av tak och takpapp.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Kostnadsbudget är upprättad för de närmaste 5 åren. Med nuvarande fördelaktiga räntor har beslutats om amortering med 10 000:-/lån och kvartal, således 120 000:-/år. En tilläggsamortering motsvarande en månadshyra diskuteras liksom installation av boendelarm. Ränteläget har påverkat våra räntekostnader positivt efter att samtliga lån placerats hos SEB med gynnsamma räntorna 0,99 %; 2,63 % och 2,74 %. De två först nämnda lånen ska omförhandlas i nov. 2015. Det är styrelsens uppfattning att bibehålla åtminstone ett lån med rörlig ränta. Räntekostnaderna förväntas inte stiga under det kommande verksamhetsåret.

Boendeavgifter

Årsavgiften har ej ändrats under året och utgör sedan 2012 genomsnittligt 667 kr/kvm bostadsyta. Styrelsen avser att förhoppningsvis bibehålla samma årsavgift inför kalenderårets fortsättning. Vägledande för årsavgiften blir villkoren för det rörliga och det fasta lånet som skrivs om i november. Garageintäkten är för närvarande 88.000 kr årligen, vilket ger en genomsnittlig garageintäkt per månad på 407 kr/garage. Det är styrelsens önskan att om möjligt bygga ytterligare 4 garage, så att ett garage kan knytas till varje lägenhet, vilket skulle gynna alla de boende vid en framtida försäljning. För närvarande finns ingen kö eller efterfrågan av garage, varför frågan om nybyggnation är vilande. Icke uppgraderade garage ska åtgärdas under det kommande verksamhetsåret, varvid minst mellanväggar installeras.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har överlåtelse av bostadsrätterna nr 18, 22 och 4 ägt rum. Lägenhet 4, som varit uthyrd, såldes under verksamhetsåret i juni månad. Snittpriset vid försäljningarna har varit 14 353 kr/kvm.

Avtal

Myllenberg i Perstorp AB	Ekonomisk förv.	avtal fr.o.m. 2003-01-01
Comhem AB	Bredband, fast telefoni och Digital TV	avtal fr.o.m. 2011-02-01
Comhem AB	Analog Kabel-TV	avtal fr.o.m. 1999-07-01
Helsingborgs Vent & Styrteknik AB	Rengöring av takfläktar	avtal fr.o.m. 2010-05-25
Helsingborgs Vent & Styrteknik AB	Serviceavtal UC	avtal fr.o.m. 2011-09-21
(tillsammans med Brf Älvkvarnsbyn)		

Flerårsöversikt (Tkr)	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Nettoomsättning	1 427	1 427	1 427	1 401
Resultat efter finansiella poster	-343	178	111	-112
Soliditet (%)	38,9	39,6	39,0	38,5

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	450 318
årets förlust	-343 489
	106 829
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	150 000
Uttag ur yttre fond	-650 000
i ny räkning överföres	606 829
	106 829

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 426 512	1 427 112
Övriga rörelseintäkter		8 125	5 900
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 434 637	1 433 012
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 195 580	-664 927
Personalkostnader	4	-41 538	-43 675
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-151 366	-151 366
Summa rörelsekostnader		-1 388 484	-859 968
Rörelseresultat		46 153	573 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 959	6 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 601	-401 523
Summa finansiella poster		-389 642	-394 579
Resultat efter finansiella poster		-343 489	178 465
Resultat före skatt		-343 489	178 465
Årets resultat		-343 489	178 465

Brf Älvkvarnen i Helsingborg
Org.nr 716407-3301

5 (10)

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 638 485	24 789 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 560
Övriga fordringar		3 430	1 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 293	21 979
Summa kortfristiga fordringar		22 723	33 489
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		745 122	1 040 396
Summa omsättningstillgångar		767 845	1 073 885
SUMMA TILLGÅNGAR		25 406 330	25 863 736

Balansräkning	Not	2015-08-31	2014-08-31
---------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 938 000	8 938 000
Fond för yttre underhåll		849 899	809 899
Summa bundet eget kapital		9 787 899	9 747 899
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		450 318	311 853
Årets resultat		-343 489	178 465
Summa fritt eget kapital		106 829	490 318
Summa eget kapital		9 894 728	10 238 217
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 150 650	15 260 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		4 724	39 182
Skatteskulder		0	5 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	236 228	200 277
Summa kortfristiga skulder		360 952	364 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 406 330	25 863 736

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	16 392 000	16 392 000
Summa ställda säkerheter	16 392 000	16 392 000

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,5%	200
Markanläggningar	5,0%	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Årsavgifter bostäder	1 272 912	1 272 912
Garage- och parkeringsavgifter	87 600	88 200
ComHem avgift	66 000	66 000
	1 426 512	1 427 112

Not 3 Fastighetskostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Renhållning och snöröjning	26 576	23 049
El	17 703	18 531
Fjärrvärme	182 410	172 009
Vatten och avlopp	46 680	52 361
Kabel-TV avgifter	80 776	80 776
Försäkringar	37 648	37 407
Reparationer och underhåll	677 651	149 524
Fastighetsskatt	67 831	74 081
Förvaltningskostnader	24 625	26 750
Övriga kostnader	33 680	30 439
	1 195 580	664 927

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014-09-01 -2015-08-31	2013-09-01 -2014-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	33 380	36 433
Sociala kostnader och pensionskostnader	8 158	7 232
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	41 538	43 665

Not 5 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 343 313	26 343 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 343 313	26 343 313
Ingående avskrivningar	-1 553 462	-1 402 096
Årets avskrivningar	-151 366	-151 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 704 828	-1 553 462
Utgående redovisat värde	24 638 485	24 789 851

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 938 000	809 899	311 853	178 465
Disposition av föregående års resultat:		40 000	138 465	-178 465
Årets resultat				-343 489
Belopp vid årets utgång	8 938 000	849 899	450 318	-343 489

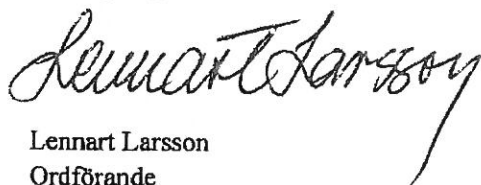
Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Skuld	Ränteändring	Räntesats
SEB	4.670.000	Rörligt 3 mån	0,99%
SEB	5.190.000	2015-11-28	2,63%
SEB	5.410.650	2017-02-28	2,74%
		2015-08-31	2014-08-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen			
SEB		480 000	480 000
		480 000	480 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen			
SEB		14 670 650	14 780 650
		14 670 650	14 780 650

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-08-31	2014-08-31
Förutbetalda hyror	113 511	119 826
Upplupna utgiftsräntor	58 779	26 638
Upplupna styrelsekostnader	40 105	39 980
Övriga kostnader	23 833	13 833
	236 228	200 277

Helsingborg


Lennart Larsson
Ordförande


Adnan Pehlivanovic

Eva-Karin Schöler


Mats Nilsson

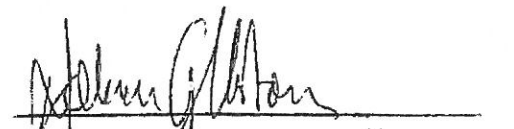


Angetha Andersson



^{vad}
Min revisionsberättelse har lämnats den 4/11 november 2015


Lennart Bergman
Aukt. revisor.


Johan Gyllström
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen i Helsingborg
Org.nr 716407-3301

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 bolaget 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 bolagets 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 Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen i Helsingborg finansiella ställning per 2015-08-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älvkvarnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 lagen om ekonomiska föreningar.

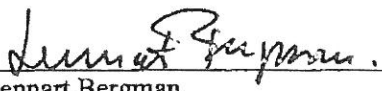
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

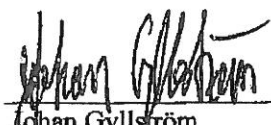
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg den 4 november 2015


Lennart Bergman
Auktoriserad revisor
Scania Revisorer AB


Johan Gyllström
Föreningens revisor