



ÅRSREDOVISNING

2014-09-01 – 2015-08-31

Bostadsrättsföreningen
ÄLVKVARNSBYN

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Älvkvarnsbyn

Org.nr. 716438-5077

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01--2015-08-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Glimten 10 i Helsingborg med därpå uppförda nio bostadshus med 22 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Information om fastigheterna

Storlek	Antal	Kvm
Bostäder		
2 r o k	2	128
3 r o k	6	480
4 r o k	14	1 484
Summa	22	2 092
Garage	23	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att notera för räkenskapsåret.

Underhåll

En del akuta snickeriarbeten och målningsarbeten har utförts under året.

Investeringar

Inga investeringar har gjorts under året.

Nya redovisningsregler

Fr o m detta räkenskapsår följer föreningen de nya redovisningsreglerna BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Det innebär att även fastigheterna ska skrivas av linjärt över beräknad livslängd. Denna har beräknats till 100 år framåt. Detta innebär att avskrivningarna ökar från 66 kkr till 234 kkr. Övriga anläggningstillgångar skrivs sedan tidigare av enligt samma princip, varför inga ändringar sker av dessa avskrivningar.

Ekonomi

Räntorna har fortsatt sjunka jämfört med föregående år och ligger nu på historiskt låga nivåer. I samband med omskrivning av lån har i stället amorteringarna ökat. Det bidrar till en högre soliditet för föreningen d v s att skulderna i förhållande till det egna kapitalet blir lägre vilket är positivt för långivare samt för kommande lägenhetsförsäljningar.

Föreningen har en fortsatt god ekonomi och de likvida medlen har under året ökat med 290 kkr. Den största delen av banktillgodohavandena finns på konto hos SBAB, vilket ger en liten räntevkastning.

Avgifterna

Avgifterna har varit oförändrade under året.

Överlåtelse

Inga överlåtelse har skett under året.

Avtal

Föreningen har avtal med Carolius Fastighetsförvaltning AB, Wallhoff Ekonomikonsult AB, Com Hem AB, Fellemrts Plåt AB (takinspektion) samt Helsingborgs Vent- och Styrteknik AB (underhållscentral och ventilation).

Styrelse och revisorer

Styrelse och suppleanter

Bengt Åke Johnsson	Ordförande
Inga-Lena Bengtsson	Ledamot
Bertil Jerrebo	Ledamot
Susanne Jönsson	Ledamot
Anders Lundblad	Suppleant

I tur att avgå är Bengt Åke Johnsson, Bertil Jerrebo samt Anders Lundblad.

Styrelsen har haft 8 styrelsemöten samt två medlemsmöten i samband med städdagar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 november 2014, med 10 röstberättigade medlemmar.

Revisorer

Eva Hörström, BDO	Godkänd revisor
Anita Polom	Förtroendevald revisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Daniel Kovac samt Maj-Britt Wilhelmsson

Flerårsöversikt

	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Nettoomsättning	1 447 402	1 434 302	1 409 045	1 399 260
Resultat efter finansiella poster	219 879	129 079	53 941	200 872
Soliditet (%)	34	33	32	32
Balansomslutning	25 741 920	25 731 926	25 791 318	25 859 136
Driftskostnad kr per kvm	184	185	193	176
Räntekostnad kr per kvm	179	258	286	317
Lån kr per kvm	8 097	8 182	8 252	8 318

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

991 671

Årets resultat

219 879

1 211 550

Förslag till disposition:

till yttre underhållsfond avsättes

130 000

Balanseras i ny räkning

1 081 550

1 211 550

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 447 402	1 434 302
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 447 402</u>	<u>1 434 302</u>
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	2,3,4	-535 858	-610 832
Övriga externa kostnader		-56 105	-65 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-269 976	-102 034
Summa rörelsekostnader		<u>-861 939</u>	<u>-778 474</u>
Rörelseresultat		585 463	655 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 841	14 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-375 425	-540 966
Summa finansiella poster		<u>-365 584</u>	<u>-526 749</u>
Resultat efter finansiella poster		219 879	129 079
Resultat före skatt		219 879	129 079
Årets resultat		219 879	129 079

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2015-08-31	2014-08-31
Byggnader och mark	5	24 407 413	24 664 585
Markanläggningar	6	113 706	126 510
Maskiner	7	-0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 521 119	24 791 095

Summa anläggningstillgångar		24 521 119	24 791 095
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 473	5 747
Övriga fordringar		5 549	11 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 744	18 431
Summa kortfristiga fordringar		25 766	35 984

Kassa och bank

Kassa och bank		1 195 035	904 847
Summa kassa och bank		1 195 035	904 847

Summa omsättningstillgångar		1 220 801	940 831
------------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		25 741 920	25 731 926
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING		2015-08-31	2014-08-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		6 805 000	6 805 000
Underhållsfond		608 080	478 080
Summa bundet eget kapital		<u>7 413 080</u>	<u>7 283 080</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		991 671	992 592
Årets resultat		219 879	129 079
Summa fritt eget kapital		<u>1 211 550</u>	<u>1 121 671</u>
Summa eget kapital		8 624 630	8 404 751
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 701 176	16 964 207
Summa långfristiga skulder		<u>16 701 176</u>	<u>16 964 207</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		239 280	153 220
Leverantörsskulder		24 010	32 447
Skatteskulder		473	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	152 351	177 301
Summa kortfristiga skulder		<u>416 114</u>	<u>362 968</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 741 920	25 731 926
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning		18 195 000	18 195 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	33 - 100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1	Nettoomsättning	2014/2015	2013/2014
	Årsavgifter bostäder	1 355 964	1 342 800
	Årsavgifter garage	84 216	83 396
	Övriga intäkter	7 222	8 105
		<u>1 447 402</u>	<u>1 434 301</u>
Not 2	Driftskostnader	2014/2015	2013/2014
	Fastighetsförsäkring	29 076	28 600
	Kabel-TV	14 776	14 808
	Teknisk förvaltning	20 070	22 550
	Vatten	55 351	56 279
	El	19 255	19 590
	Uppvärmning	197 238	186 343
	Sophantering	25 118	26 274
	Avgift till samfälligheten	6 500	6 500
	Övrigt	10 638	25 063
		<u>378 022</u>	<u>386 007</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Övriga externa kostnader	2014/2015	2013/2014
	Löpande underhåll	70 642	9 499
	Underhåll enligt underhållsplan	0	130 000
		<u>70 642</u>	<u>139 499</u>

Not 4	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2014/2015	2013/2014
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	87 194	85 326

Föreningen är taxerad med 10 grupphus och 12 lägenheter.

Upplysningar till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2015-08-31	2014-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	25 797 712	25 797 712
	Utgående anskaffningsvärden	<u>25 797 712</u>	<u>25 797 712</u>
	Ingående avskrivningar	-1 133 127	-1 043 897
	Årets avskrivningar	<u>-257 172</u>	<u>-89 230</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 390 299</u>	<u>-1 133 127</u>
	Redovisat värde	<u>24 407 413</u>	<u>24 664 585</u>

Taxeringsvärden

Mark	5 156 000	5 386 000
Byggnader	<u>13 740 000</u>	<u>14 182 000</u>
	<u>18 896 000</u>	<u>19 568 000</u>

Not 6	Markanläggningar	2015-08-31	2014-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	256 033	256 033
	Utgående anskaffningsvärden	<u>256 033</u>	<u>256 033</u>
	Ingående avskrivningar	-129 523	-116 719
	Årets avskrivningar	<u>-12 804</u>	<u>-12 804</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-142 327</u>	<u>-129 523</u>
	Redovisat värde	<u>113 706</u>	<u>126 510</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Maskiner	2015-08-31	2014-08-31
Ingående anskaffningsvärden	46 875	46 875
Utgående anskaffningsvärden	46 875	46 875
Ingående avskrivningar	-46 875	-46 875
Utgående avskrivningar	-46 875	-46 875
Redovisat värde	0	0

Not 8 Eget kapital	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	6 805 000	478 080	1 121 671
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Avsättning till underhållsfond		130 000	-130 000
Årets resultat			219 879
Belopp vid årets utgång	6 805 000	608 080	1 211 550

Not 9 Förfallotider skulder	2015-08-31	2014-08-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	957 120	612 880
Förfaller senare än 5 år	15 744 056	16 351 327
	16 701 176	16 964 207

Långgivare	Löptid	Ränta %		
SBAB	Rörligt	0,98	5 572 067	5 638 514
SBAB	Rörligt	1,03	795 550	798 577
SBAB	Rörligt	1,03	1 973 974	1 981 471
SBAB	2017-01-17	1,40	3 332 000	3 420 000
SBAB	2020-06-12	2,09	5 266 865	5 278 865
Avgår: Kortfristig del			-239 280	-153 220
			16 701 176	16 964 207

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

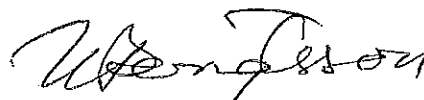
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda	2015-08-31	2014-08-31
	Förutbetalda hyror	110 155	110 988
	Övriga poster	42 196	66 313
		<u>152 351</u>	<u>177 301</u>

Helsingborg 2015-10-26


Bengt-Åke Johnsson
Ordförande


Bertil Jerrebo


Susanne Jonsson


Inga-Lena Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 oktober 2015.


Eva Hörström
Godkänd revisor


Anita Polom
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Älvkvarnsbyn
Org.nr. 716438-5077

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvkvarnsbyn 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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.

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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 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 för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Älvkvarnsbyn för räkenskapsåret 2014-09-01 -- 2015-08-31.

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

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 revisionsd 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 26 oktober 2015

Eva Hörström

Godkänd revisor Far

Anita Polom

Förtroendevald revisor