

---

# Årsredovisning

---

**ÄLVBRINKEN**  
**1/7 2015 - 30/6 2016**  
**Org nr 794000-4091**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# **DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Torsdag den 24 november 2016 kl 18.30  
Hedlunda Kyrka Skolgatan 2**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
  - Stadgeändring Beslut 1
  - Styrelsens förslag Ändra funktion av pingisrummet
  - Motion ang. Ändring av cykel/spark parkering i källaren
- t) Stämmans avslutande

# Innehållsförteckning

|                                                       |        |
|-------------------------------------------------------|--------|
| Förvaltningsberättelse                                | 1      |
| Resultaträkning                                       | 5      |
| Balansräkning                                         | 6      |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser            | 7      |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 8      |
| Revisionsberättelse                                   | Bilaga |

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för ÄLVBRINKEN får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2015-07-01 - 2016-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor  
om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Lien 15 och Skäppan 28 i Umeå kommun. På fastigheten finns 12 byggnader med 186 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-73. Fastighetens adresser är Skäppan 28: Storgatan 6B-C, Västra Brinkvägen 7-21, 903 20 Umeå; Lien 15: Östra Brinkvägen 23-57 (udda), 903 21 Umeå.

### Lägenhetsfördelning:

| 1 rks | 1 rkv | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Carport | P-platser |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-----------|
| 8     | 6     | 8     | 23    | 109   | 32    | 96      | 54        |

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Total tomtarea:    | 27 970 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea: | 13 641 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea:   | 151 m <sup>2</sup>    |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 167 488 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 137 023 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.  
Kalle Eriksson är anställd som vicevärd i föreningen.

Efter den senaste stämman 2015-11-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

h

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppgift</b>  | <b>Utsedd av</b> | <b>Vald t.o.m. årsstämmen</b> |
|----------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Anders Vestman             | Ordförande      | Stämman          | 2016                          |
| Roger Klahr                | Vice ordförande | Stämman          | 2016                          |
| Christina Bernhardsson     | Sekreterare     | Stämman          | 2016                          |
| Göran Hammarström          | Ledamot         | Stämman          | 2017                          |
| Lena Borgemo               | Ledamot         | Stämman          | 2017                          |

### Styrelsesuppleanter

|                  |         |      |
|------------------|---------|------|
| Birger Söderlind | Stämman | 2016 |
| Ingrid Lindforss | Stämman | 2016 |
| Ingrid Mjelle    | Stämman | 2016 |

## Revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie revisorer

|               |                      |         |
|---------------|----------------------|---------|
| Helena Åström | Auktoriserad revisor | Stämman |
|---------------|----------------------|---------|

### Valberedning

|                   |              |         |
|-------------------|--------------|---------|
| Anette Elisson    | Valberedning | Stämman |
| Bertil Strandberg | Valberedning | Stämman |
| Dorothea Liebel   | Valberedning | Stämman |

### Vicevärd

|                |           |           |
|----------------|-----------|-----------|
| Kalle Eriksson | Vice värd | Styrelsen |
|----------------|-----------|-----------|

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2015-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 481 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 1 213 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsfond:** Avsättning till underhållsfond beslutas av stämman. För detta verksamhetsår föreslås avsättning ske med 1 000 tkr. Budgeterat förslag för verksamhetsåret 2016/17 är 1 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

| <b>Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar</b> | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>               |
|------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Fönsterbyte                                                | 2003      | Standardförbättring 3 500 tkr  |
| Lägenhetsdörrar                                            | 2005      | Standardförbättring 1 011 tkr  |
| Bredbandsnät                                               | 2006      | Installationer 312 tkr         |
| Nya inglasade balkonger                                    | 2008-2010 | Standardförbättring 18 044 tkr |
| Relining                                                   | 2013      | Total kostnad 3 804 tkr        |
| Innergårdar                                                | 2011-2016 | pågående                       |

2

| <b>Årets utförda underhåll</b> | <b>Belopp tkr</b> |
|--------------------------------|-------------------|
| Golvbrunnar                    | 32                |
| Innergårdar                    | 1 181             |

**Årets resultat** är lägre än föregående år p.g.a. underhåll av innergårdarna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och har full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 278% till 312%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 001 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 801 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 255 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 253 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 lägenheter som disponeras av föreningen som vicevärdskontor och gästlägenhet).

| <b>Resultat och ställning (tkr)</b>                   | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning*                                      | 7 133       | 7 055       | 6 987       | 6 922       |
| Resultat efter finansiella poster                     | 800         | 1 659       | 956         | - 3 120     |
| Årets resultat                                        | 800         | 1 659       | 956         | - 3 120     |
| Balansomslutning                                      | 41 850      | 41 951      | 40 950      | 40 718      |
| Soliditet                                             | 35%         | 33%         | 30%         | 28%         |
| Likviditet                                            | 312%        | 278%        | 175%        | 99%         |
| Avgifts- och hyresbortfall                            | 0,07%       | 0,24%       | 0,10%       | —           |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>        | 481         | 476         | 471         | 466         |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                     | 328         | 256         | 297         | 583         |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 240         | 249         | 244         | 287         |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                              | 42          | 54          | 66          | 80          |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                     | 554         | 504         | 520         | 747         |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                | 1 901       | 1 956       | 2 002       | 2 043       |

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                | 2 708 607      |
| Årets resultat före fondförändring | <u>800 350</u> |
| Summa överskott                    | 3 508 957      |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | 1 000 000  |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | -1 213 408 |

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Att balansera i ny räkning | 3 722 365 |
|----------------------------|-----------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

L

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2015-07-01<br>2016-06-30 | 2014-07-01<br>2015-06-30 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |     |                          |                          |
| Årsavgifter och hyresintäkter                     | 1   | 7 133 482                | 7 055 303                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | 727 608                  | 739 067                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>                |     | <b>7 861 090</b>         | <b>7 794 370</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 3   | -4 524 106               | -3 525 367               |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | - 703 555                | - 644 224                |
| Personalkostnader                                 | 5   | - 272 133                | - 245 462                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6   | -1 001 139               | -1 001 139               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 500 932</b>        | <b>-5 416 192</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 360 157</b>         | <b>2 378 178</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 7   | 14 556                   | 26 211                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8   | - 574 363                | - 745 228                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>- 559 807</b>         | <b>- 719 017</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>800 350</b>           | <b>1 659 160</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                             | 15  | <b>800 350</b>           | <b>1 659 160</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2016-06-30        | 2015-06-30        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9   | 35 259 104        | 36 221 572        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10  | 6 222             | 44 893            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>35 265 326</b> | <b>36 266 465</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 11  | 770 000           | 770 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>770 000</b>    | <b>770 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>36 035 326</b> | <b>37 036 465</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |     |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |     | 350               | —                 |
| Övriga fordringar                              |     | 24 661            | 13 525            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 12  | 146 084           | 155 498           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>171 095</b>    | <b>169 023</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 13  | —                 | 3 600 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |     | <b>—</b>          | <b>3 600 000</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 14  | 5 643 835         | 1 145 698         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>5 643 835</b>  | <b>1 145 698</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>5 814 930</b>  | <b>4 914 721</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>41 850 256</b> | <b>41 951 186</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                                                      | Not | 2016-06-30        | 2015-06-30        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                                  |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                                                              | 15  |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                                                       |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                                                                  |     | 3 366 800         | 3 366 800         |
| Underhållsfond                                                                                   |     | 7 853 256         | 6 950 635         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                                                                 |     | 11 220 056        | 10 317 435        |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                                                        |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                                                                              |     | 2 708 607         | 1 952 068         |
| Årets resultat                                                                                   |     | 800 350           | 1 659 160         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                                                  |     | 3 508 957         | 3 611 229         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                                                        |     | <b>14 729 014</b> | <b>13 928 664</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                                      |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                               | 16  | 25 257 074        | 26 251 514        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                                                |     | 25 257 074        | 26 251 514        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                                      |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                                                               | 16  | 964 220           | 719 000           |
| Leverantörsskulder                                                                               |     | 95 829            | 152 238           |
| Övriga skulder                                                                                   | 17  | 41 998            | 73 658            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                     | 18  | 762 121           | 826 112           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                                                |     | 1 864 168         | 1 771 008         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                            |     | <b>41 850 256</b> | <b>41 951 186</b> |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>                                                |     |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |     |                   |                   |
| <b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b> |     |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                                                                             |     | 32 116 900        | 32 116 900        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  |     | <b>32 116 900</b> | <b>32 116 900</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                                                                       |     |                   |                   |
| Övriga ansvarsförbindelser                                                                       |     | Inga              | Inga              |

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningen har inget taxerat underskott.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader                        | Linjär           | 100      | 2073   |
| Standardförbättringar            | Linjär           | 30-50    | 2061   |
| Markanläggningar                 | Linjär           | 30       | 2040   |
| Inventarier                      | Linjär           | 5        | 2018   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30      2015-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

|                                       |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 6 555 247        | 6 490 343        |
| Hyrer, lokaler                        | 113 604          | 113 863          |
| Hyrer, p-platser                      | 469 670          | 468 142          |
| Hyrer, övriga                         | 144              | 144              |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler   | - 300            | - 1 576          |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 4 883          | - 15 613         |
|                                       | <u>7 133 482</u> | <u>7 055 303</u> |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                                        |                |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga avgifter                        | —              | 500            |
| Balkonginglasning                      | 720 360        | 720 360        |
| Övriga ersättningar                    | 6 150          | 13 965         |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 378            | - 138          |
| Inkassointäkter                        | 720            | 4 380          |
|                                        | <u>727 608</u> | <u>739 067</u> |

### Not 3 Driftkostnader

|                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                         | 90 871           | 265 197          |
| Underhåll                            | 1 213 408        | 97 379           |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 240 728          | 241 428          |
| Försäkringspremier                   | 113 450          | 116 295          |
| Kabel- och digital-TV                | 205 680          | 147 328          |
| Städning gemensamma utrymmen         | 188 862          | 184 044          |
| Bevakningskostnader                  | 16 968           | 18 508           |
| Snö- och halkbekämpning              | 168 823          | 95 118           |
| Förbrukningsmateriel                 | 7 911            | 7 173            |
| Fordons- och maskinkostnader         | 1 250            | 60               |
| Vatten                               | 440 110          | 445 194          |
| El                                   | 222 877          | 248 735          |
| Uppvärmning                          | 1 396 440        | 1 413 118        |
| Sophantering och återvinning         | 216 728          | 245 790          |
|                                      | <u>4 524 106</u> | <u>3 525 367</u> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                       |         |         |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Fritidsmedel                          | —       | 1 192   |
| Förvaltningsarvode                    | 455 866 | 439 648 |
| Resekostnader                         | 481     | —       |
| IT-kostnader                          | 167 360 | 141 575 |
| Juridiska kostnader                   | 1 125   | 5 025   |
| Arvode, yrkesrevisor                  | 15 000  | 15 000  |
| Möteskostnader                        | 5 273   | 300     |
| Representation                        | 6 069   | 7 012   |
| Kontorsmateriel                       | 3 364   | 1 133   |
| Telefon och porto                     | 2 475   | 4 090   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 1       | —       |
| Köpta tjänster                        | 22 793  | 14 829  |
| Konsultarvoden                        | 3 700   | 2 031   |
| Bankkostnader                         | 800     | 1 250   |
| Övriga externa kostnader              | 19 248  | 11 139  |
|                                       | 703 555 | 644 224 |

**Not 5 Personalkostnader**

|                                                 |         |         |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |         |         |
| Övriga kostnadsersättningar                     | —       | 70      |
| Fast styrelsearvode                             | 36 000  | 36 000  |
| Sammanträdesarvoden                             | 65 302  | 46 200  |
| Arvode till valberedningen                      | —       | 2 464   |
| Arvode vicevärd                                 | 120 000 | 120 000 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda        | —       | 296     |
| Utbildning, förtroendevalda                     | 2 000   | 2 500   |
| Summa                                           | 223 302 | 207 530 |
| Sociala kostnader                               | 48 831  | 37 932  |
|                                                 | 272 133 | 245 462 |

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                         |           |           |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Byggnader               | 154 614   | 154 614   |
| Markanläggningar        | 98 055    | 98 055    |
| Standardförbättringar   | 709 799   | 709 799   |
| Inventarier och verktyg | 7 421     | 7 421     |
| Installationer          | 31 250    | 31 250    |
|                         | 1 001 139 | 1 001 139 |

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                        |        |        |
|--------------------------------------------------------|--------|--------|
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank        | —      | 215    |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 14 345 | 24 459 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                | 29     | 1 381  |
| Övriga ränteintäkter                                   | 182    | 156    |
|                                                        | 14 556 | 26 211 |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 573 405        | 744 892        |
| Övriga räntekostnader            | 508            | 336            |
| Övriga finansiella kostnader     | 450            | –              |
|                                  | <u>574 363</u> | <u>745 228</u> |

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

|                          |                   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader                | 15 970 604        | 15 970 604        |
| Mark                     | 3 454 800         | 3 454 800         |
| Standardförbättringar    | 26 555 000        | 26 555 000        |
| Markanläggning           | <u>2 894 844</u>  | <u>2 894 844</u>  |
| Summa anskaffningsvärden | <u>48 875 248</u> | <u>48 875 248</u> |

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -7 002 963         | -6 848 349         |
| Standardförbättringar | -4 669 934         | -3 960 135         |
| Markanläggningar      | <u>-980 779</u>    | <u>-882 724</u>    |
|                       | <u>-12 653 676</u> | <u>-11 691 208</u> |

## Årets avskrivning byggnader

## Årets avskrivning standardförbättringar

## Årets avskrivning markanläggningar

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

|                                              |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Årets avskrivning byggnader                  | -154 614           | -154 614           |
| Årets avskrivning standardförbättringar      | -709 799           | -709 799           |
| Årets avskrivning markanläggningar           | <u>-98 055</u>     | <u>-98 055</u>     |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-13 616 144</u> | <u>-12 653 676</u> |

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Byggnader             | 8 813 027        | 8 967 641        |
| Mark                  | 3 454 800        | 3 454 800        |
| Standardförbättringar | 21 175 267       | 21 885 066       |
| Markanläggningar      | <u>1 816 010</u> | <u>1 914 065</u> |

## Taxeringsvärden

## Lien 15

## Skäppan 28

|                       |             |            |                    |                    |
|-----------------------|-------------|------------|--------------------|--------------------|
| bostäder              | 68 000 000  | 66 001 000 | 134 365 000        | 136 000 000        |
| lokaler               | 476 000     | 11 000     | <u>487 000</u>     | <u>1 023 000</u>   |
| Totalt taxeringsvärde | 101 476 000 | 66 012 000 | <u>134 852 000</u> | <u>137 023 000</u> |
| varav byggnader       | 68 476 000  | 45 012 000 | <u>113 488 000</u> | <u>100 436 000</u> |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

Inventarier och verktyg

196 320 196 320

Installationer på egen fastighet

312 500 312 500

## Summa anskaffningsvärden

508 820 508 820

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 182 677 - 175 256

Installationer

- 281 250 - 250 000

- 463 927 - 425 256

## Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 7 421 - 7 421

Installationer

- 31 250 - 31 250

- 38 671 - 38 671

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 502 598 - 463 927

## Restvärde enligt plan vid årets slut

6 222 44 893

## Varav

Inventarier och verktyg

6 222 13 643

Installationer

- 31 250

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

## Andelar i bostadsrättsföreningar

770 000 770 000

770 000 770 000

Föreningen äger 2 lgh som, vilka redovisas som anläggningstillgångar till anskaffningsvärdet.

Dessa 2 lägenheter disponeras av föreningen som vicevärdskontor respektive gästlägenhet.

Lgh nr 27 på V Brinkvägen 9 och Lgh 64 på V Brinkvägen 21, båda 1 RKV 23,0 m<sup>2</sup>.

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

## Upplupna ränteintäkter

4 281 1 400

## Förutbetalda försäkringspremier

54 219 59 231

## Förutbetalda driftkostnader

4 935 -

## Förutbetald kabel-tv-avgift

65 792 37 048

## Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

13 718 54 871

## Övriga periodiserade kostnader

3 139 2 948

146 084 155 498

2016-06-30      2015-06-30

### Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

|                                     |   |           |
|-------------------------------------|---|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | — | 3 600 000 |
|                                     | — | 3 600 000 |

### Not 14 Kassa och bank

|                              |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Bankmedel, SBAB              | 4 200 000 | —         |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 1 443 835 | 1 145 698 |
|                              | 5 643 835 | 1 145 698 |

### Not 15 Eget kapital

|                                      | Bundet                  | Bundet               | Bundet              | Fritt                  | Fritt          |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|----------------|
|                                      | Upplåtelse-<br>avgifter | Medlems-<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början              | 923 750                 | 2 443 050            | 6 950 635           | 1 952 068              | 1 659 160      |
| Disposition enl.<br>årsstämmobeslut  |                         |                      |                     | 1 659 160              | -1 659 160     |
| Reservering underhållsfond           |                         |                      | 1 000 000           | -1 000 000             |                |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond |                         |                      | - 97 379            | 97 379                 |                |
| Årets resultat                       |                         |                      |                     |                        | 800 350        |
| Vid årets slut                       | 923 750                 | 2 443 050            | 7 853 256           | 2 708 608              | 800 350        |

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 800 350 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -102 271 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

### Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                 |            |            |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Inteckningslån                                  | 26 221 294 | 26 970 514 |
| Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld) | - 964 220  | - 719 000  |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut  | 25 257 074 | 26 251 514 |

| Låneinstitut      | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|-------------------|-------|-------------|------------|---------|--------------|------------|
| NORDEA HYPOTEK AB | 0,40% | 2016-08-19  | 3 032 900  |         | 80 000       | 2 952 900  |
| NORDEA HYPOTEK AB | 0,45% | 2016-09-14  | 625 000    |         | 100 000      | 525 000    |
| NORDEA HYPOTEK AB | 0,49% | 2016-10-16  | 1 477 500  |         | 15 000       | 1 462 500  |
| NORDEA HYPOTEK AB | 0,53% | 2018-11-28  | 4 690 570  |         | 47 620       | 4 642 950  |
| NORDEA HYPOTEK AB | 0,62% | 2016-10-10  | 2 019 100  |         | 41 600       | 1 977 500  |
| STADSHYPOTEK AB   | 0,90% | 2016-09-01  | 4 170 000  |         | 390 000      | 3 780 000  |
| STADSHYPOTEK AB   | 0,95% | 2016-09-01  | 990 000    |         | 75 000       | 915 000    |
| STADSHYPOTEK AB   | 2,04% | 2017-06-01  | 4 753 096  |         |              | 4 753 096  |
| STADSHYPOTEK AB   | 2,93% | 2016-09-30  | 2 237 400  |         |              | 2 237 400  |



|                 |       |            |                   | 2016-06-30     | 2015-06-30        |
|-----------------|-------|------------|-------------------|----------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK AB | 3,10% | 2017-09-30 | 2 974 948         |                | 2 974 948         |
|                 |       |            | <b>26 970 514</b> | <b>749 220</b> | <b>26 221 294</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 964 220 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 856 880 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 21 400 194 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### **Not 17 Övriga skulder**

|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 5 186         | 5 021         |
| Avräkning lån                      | 36 812        | 68 637        |
|                                    | <b>41 998</b> | <b>73 658</b> |

2016-06-30

2015-06-30

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna drift- och underhållskostnader             | 31 991         | 15 521         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll   | —              | 1 945          |
| Upplupna elkostnader                                | 13 941         | 13 221         |
| Upplupna vattenavgifter                             | —              | 44 110         |
| Upplupna värmekostnader                             | 47 398         | 46 455         |
| Upplupna kostnader för renhållning                  | 4 062          | 42 062         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 181         | 998            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 648 548        | 661 801        |
|                                                     | <u>762 121</u> | <u>826 112</u> |

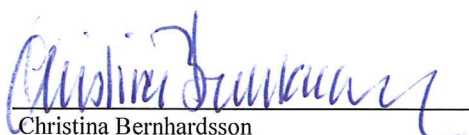
Umeå 2016-10-06



Anders Vestman



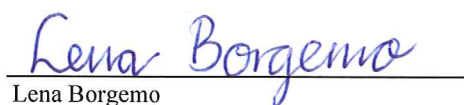
Roger Klahr



Christina Bernhardsson

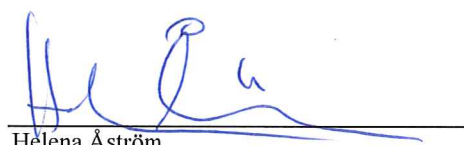


Göran Hammarström



Lena Borgemo

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/11-2016



Helena Åström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Älvbrinken

Org.nr 794000-4091

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvbrinken för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30.

#### *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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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 en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-06-30 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Älvbrinken för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30.

### ***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***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Uttalanden***

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

Umeå den 16 november 2016



Helena Åström  
Auktoriserad revisor



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# ÄLVBRINKEN

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för ÄLVBRINKEN i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)