

Bostadsrättsföreningen Älvbrinken

Årsredovisning 2010-2011

Brf Älvbrinken
Org nr 794000-4091

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvbrinken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Lien 15 och Skäppan 28 i Umeå, bebyggdes 1972. Föreningen registrerades 1969-07-21 och den ekonomiska planen registrerades 1972-07-03. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2011-06-22.

Fastigheten är belägen på Storgatan 6 B och C, Västra Brinkvägen 7-21 och Östra Brinkvägen 23-57. På fastigheterna finns tolv bostadshus innehållande 186 lägenheter. På fastigheterna finns även 150 parkeringsplatser varav 96 i carport.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken	1 rum och koksåp
6 stycken	1 rum och kokvrå
8 stycken	1 rum och kök
23 stycken	2 rum och kök
109 stycken	3 rum och kök
32 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 13 641 m²

Total lokalyta: 151 m²

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Gjensidige Sverige Försäkrings AB. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2010-10-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Janne Nilsson	Ordförande
	Tore Wikner	Vice ordförande
	Birgitta J:son Lagerkvist	Sekreterare
	Anna-Lena Bergman	Ledamot
	Roger Ekman	Ledamot

Suppleant	Maria Forsén
	Kalle Jalkanen
	Anders Westman

Valberedning	Kjell Åberg
	Kalle Lundstedt

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

www.alvbrinken.net är föreningens hemsida.

Styrelsen

har under räkenskapsåret haft tretton protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2010-10-28.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2010-2011</u>	<u>2009-2010</u>	<u>2008-2009</u>	<u>2007-2008</u>	<u>2006-2007</u>
Föreningens intäkter	kr	7 566 256	7 531 071	6 715 995	6 661 800	6 643 771
Kassalikviditet	%	61	125	147	74	133
Årsavgift bostäder per kvm	kr	460	438	418	444	444
Driftskostnader per kvm	kr	287	274	254	239	224
Fastighetslån per kvm	kr	1 985	2 057	2 092	1 013	1 088
Genomsnittlig skuldränta	%	4,4	4,0	5,0	4,5	4,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor, Sundsvall.

Fastighetens tekniska skick

Tidigare underhållsåtgärder: Nya inglasade balkonger (2008-2010), bredbandsnät (2006), utbyte av dörrar in i lägenheterna (2005) och utbyte av fönster (2003).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 31 överlåtelse skett.

Föreningen har på årsstämman 2010-10-28 samt på extra medlemsmöte 2011-02-23 beslutat att ändra stadgarna och ta bort medlemmarnas reparationsfond.

Föreningen har under året amorterat 1 604 tkr.

På balkongerna har ytterligare 543 tkr aktiverats.

Föreningen har under året köpt lägenhet nr. 3027 för 670 tkr. Lägenheten ska användas som övernattningslägenhet.

Löpande underhållet uppgår till ca 160 tkr. Det periodiska underhållet uppgår till ca 847 tkr. Utbyte av takfläktar är den största posten.

Se i övrigt sidan åtta.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	87 901
Dispositionsfond	700 109
Årets resultat	109 407
kronor	897 417

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

i dispositionsfonden kvarstår	700 109
till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	700 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-560 000
i ny räkning överförs	57 308
kronor	897 417

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Föreningens intäkter	2	7 566 256	7 531 071
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 063 104	-1 273 884
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-252 817	-244 986
Driftskostnader	4	-3 954 491	-3 783 523
Avskrivningar		-982 181	-887 078
Rörelseresultat		1 313 663	1 341 600
Ränteintäkter		9 274	2 871
Räntekostnader	5	-1 213 530	-1 195 032
Resultat efter finansiella poster		109 407	149 439
Inkomstskatt		0	-755
Årets vinst		<u>109 407</u>	<u>148 684</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond		-700 000	-700 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		560 000	600 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		<u>-30 593</u>	<u>48 684</u>

Balansräkning	Not	2011-06-30	2010-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 272 811	40 711 867
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	7	770 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		41 042 811	40 811 867
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		86	42 155
Övriga kortfristiga fordringar	8	67 756	505 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	185 437	114 833
		253 279	662 071
Kassa och bankmedel	10	1 354 187	2 872 117
Summa omsättningstillgångar		1 607 466	3 534 188
Summa tillgångar		42 650 277	44 346 055
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		3 366 800	3 366 800
Fastighetens underhållsfond		9 592 215	9 492 216
		12 959 015	12 859 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		700 109	700 109
Balanserat resultat		87 901	39 217
Årets vinst		109 407	148 684
		897 417	888 010
Summa eget kapital		13 856 432	13 747 026
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	26 169 399	27 773 400
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		407 046	531 348
Medlemmarnas underhållsfond	13	481 718	593 025
Övriga kortfristiga skulder	14	606 720	609 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 128 962	1 092 011
Summa kortfristiga skulder		2 624 446	2 825 629
Summa eget kapital och skulder		42 650 277	44 346 055
Ställda säkerheter	16	31 116 900	31 116 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 1997-1998 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Bredbandsnät i 10 år

Markanläggningar (Carports) 30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Föreningens intäkter

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Årsavgifter bostadsrätter	6 278 770	5 979 964
Balkongtillägg	720 985	702 023
Hyror lokaler	93 598	75 033
Hyror parkeringar	447 489	396 552
Ersättning från försäkringsbolag	0	312 172
Ersättning övrigt	4 397	42 400
Övriga intäkter	1 014	7 738
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 003	15 190
Summa	7 566 256	7 531 072

Not 3 Underhållskostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	21 080	13 512
Målningsarbeten	6 528	0
Elinstallationer	17 157	44 462
Tvättutrustning	4 822	6 393
Värmeinstallationer	40 775	19 616
Ventilations- och sanitetskostnad	17 988	28 150
Trädgårdsanläggning	41 058	69 174
Försäkringsskador	10 822	433 698
	160 230	615 005
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Målning cykelbod	0	95 000
Utbyte fyra tvättmaskiner	0	168 283
Luftning värmesystem	0	26 379
Grävning och asfaltering	0	41 490
Takfläktar	399 078	223 225
Avloppsrör i golv	0	29 097
Besiktning balkonger	0	10 500
Besiktning lekplats	9 094	9 306
Renovering hussockel	117 476	0
Byte cirkulationspump	122 500	0
Ersättning stambyte 2 badrum	16 000	0
Radiatortermostater	113 726	0
Yta gång och cykelväg	69 400	0
	847 274	603 280
Avsatt till medlemmarnas underhållsfond	55 600	55 600
Summa	1 063 104	1 273 885

Not 4 Driftskostnader

	<u>2010-07-01</u> <u>-2011-06-30</u>	<u>2009-07-01</u> <u>-2010-06-30</u>
Fastighetsskötsel	312 830	352 815
Trappstädning	173 630	164 862
Uppvärmningskostnad	1 517 031	1 417 483
Vatten- och avloppsavgifter	346 437	386 254
Elavgifter	332 993	321 488
Renhållning	222 942	172 981
Snöröjning	239 128	165 515
Förbrukningsinventarier/materiel	8 150	14 951
Fastighetsförsäkringar	73 924	76 758
Kabel-tv	200 711	192 344
Bredbandsavgifter	114 013	117 308
Förvaltnings- och externa kostnader	218 988	187 756
Styrelse- och mötesarvoden	66 335	65 000
Vicevärdsarvode	94 780	101 933
Sociala avgifter	32 600	46 075
Summa	3 954 492	3 783 523

Föreningen har under året haft en man anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2010-07-01</u> <u>-2011-06-30</u>	<u>2009-07-01</u> <u>-2010-06-30</u>
Räntekostnader	1 213 530	1 196 745
Avgår räntebidrag	0	-1 713
Summa	1 213 530	1 195 032

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	42 736 955	41 886 060
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 452 896	2 452 896
Årets anskaffningar	543 125	850 895
Utgående anskaffningsvärde	45 732 976	45 189 851
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 932 784	-7 045 706
Årets avskrivning	-982 181	-887 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 914 965	-7 932 784
Utgående restvärde enligt plan	36 818 011	37 257 067
Mark	3 454 800	3 454 800
Summa bokfört värde	40 272 811	40 711 867
Taxeringsvärde byggnader	92 475 000	92 475 000
Taxeringsvärde mark	37 864 000	37 864 000
	130 339 000	130 339 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	129 400 000	129 400 000
Lokaler	939 000	939 000

Not 7 Bostadsrätter

	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde lgh. 6064	100 000	100 000
Årets anskaffning, lgh. 3027	670 000	0
Summa	770 000	100 000

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
Skattekonto	56 376	82 588
Fordran på medlemmar för balkonger och insiktsskydd	10 000	67 923
Fordran på försäkringsbolag för vattenskada	0	312 172
Fordran på medlem för vattenskada	0	42 400
Fordran balkongtillägg	1 380	0
Summa	67 756	505 083

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
Försäkringspremie	37 838	36 037
Fastighetsskötsel	67 188	0
Upplupen ränta	0	2 210
Bredband2	28 500	28 500
Telia	701	0
Kabel-tv	51 210	48 086
Summa	185 437	114 833

Not 10 Kassa och bankmedel

	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
Handelsbanken bankkonto	882 062	2 488 961
Nordea bankkonto	472 126	383 156
Summa	1 354 188	2 872 117

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u> <u>Upplåtelser</u>	<u>Fastighetens</u> <u>underhållsfond</u>	<u>Dispositions</u> <u>fond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2010-07-01	3 366 800	9 492 216	700 109	39 217	148 684	13 747 026
Avsättning till underhållsfond		700 000		-700 000		-
Uttag ur underhållsfond		-600 000		600 000		-
Balansering av föregående års resultat			-	148 684	-148 684	-
Årets resultat			-	-	109 407	109 407
Eget kapital 2011-06-30	3 366 800	9 592 216	700 109	87 901	109 407	13 856 433

Not 12 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	3,14%	80 000	3 125 000	2011-07-16
Nordea Hypotek AB	3,20%	80 000	3 352 900	2011-08-19
Nordea Hypotek AB	4,08%	120 000	2 410 000	2011-07-20
Handelsbanken	3,63%	50 000	4 862 500	2014-06-01
Handelsbanken	5,54%	50 000	4 875 000	2013-06-01
Swedbank	3,78%	60 000	925 000	2013-10-10
Swedbank	3,86%	14 000	1 323 000	2013-10-10
Nordea Hypotek AB	5,10%	100 000	1 024 999	2015-08-19
Handelsbanken	5,56%	50 000	4 875 000	2016-06-01
Summa fastighetslån		604 000	26 773 399	

-Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld
Summa långfristig del

-604 000
26 169 399

Not 13 Medlemmarnas underhållsfond

	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
Belopp vid årets ingång	593 025	574 671
Avsättning till underhållsfond	55 600	55 600
Uttag ur underhållsfond	-166 907	-37 246
Summa	481 718	593 025

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
Avräkning moms	0	1 600
Beräknade amorteringar nästa verksamhetsår	604 000	604 000
Personalskatt	2 720	3 645
Summa	606 720	609 245

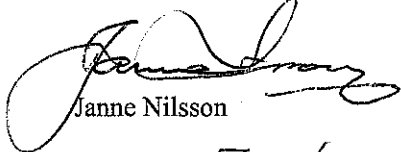
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

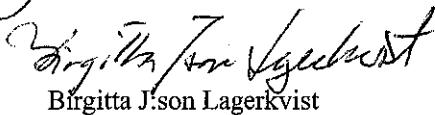
	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
Upplupen fastighetsskatt	143 313	95 110
	694	0
Upplupna kostnader	402 592	379 732
Förutbetalda hyror och avgifter	582 363	617 169
Summa	1 128 962	1 092 011

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2011-06-30</u>	<u>2010-06-30</u>
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Spintab	2 488 500	2 488 500
Nordea Hypotek AB	11 628 400	11 628 400
Stadshypotek/Handelsbanken	17 000 000	17 000 000
Summa	31 116 900	31 116 900

Umeå 2011-10-22


Janne Nilsson


Birgitta J:son Lagerkvist

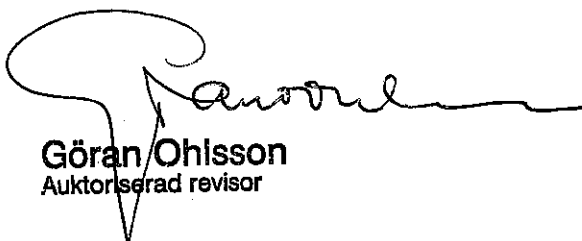

Roger Ekman


Tore Wikner


Anna-Lena Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-10-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

102



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Älvbrinken

Org nr 794000-4091

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Älvbrinken för räkenskapsåret 2010-07-01 – 2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

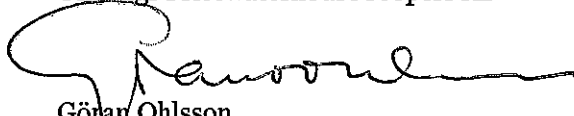
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 26 oktober 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor