

Bostadsrättsföreningen
Älvbrinken
Årsredovisning 2011-2012

Brf Älvbrinken
Org nr 794000-4091

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvbrinken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

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 sedan 2012-01-01 fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2011-11-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Janne Nilsson	Ordförande
	Tore Wikner	Vice ordförande
	Eva Edlund	Ledamot
	Anna-Lena Bergman	Ledamot
	Roger Ekman	Ledamot

Suppleant	Lena Borgemo
	Kalle Jalkanen
	Anders Westman

Valberedning	Kristin Andersson
	Kalle Lundstedt

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

www.alvbrinken.net är föreningens hemsida.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2011-11-24.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2011-2012</u>	<u>2010-2011</u>	<u>2009-2010</u>	<u>2008-2009</u>	<u>2007-2008</u>
Kassalikviditet	%	99	61	125	147	74
Årsavgift bostäder per kvm	kr	460	460	438	418	444
Driftskostnader per kvm	kr	275	287	274	254	239
Fastighetslån per kvm	kr	1 898	1 985	2 057	2 092	1 013
Genomsnittlig skuldränta	%	4,3	4,4	4,0	5,0	4,5

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor och den tekniska förvaltningen har skötts av Riksbyggen.

Under året har Kalle Eriksson varit anställd som Vicevärd i föreningen.

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 18 överlåtelse skett.

Föreningen har under året amorterat 602 624 kr.

Det löpande underhållet under året uppgick till 377 885 kr och det periodiska underhållet uppgick till 595 479 kr. Iordningställande av innergårdar vid Storgatan 6B, 6C samt Brinkvägen 7-13 har varit den största posten.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	57 308
Dispositionsfond	700 109
Årets resultat	577 377
kronor	1 334 794

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

i dispositionsfonden kvarstår	700 109
till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	700 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-125 000
i ny räkning överförs	59 685
kronor	1 334 794

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

Resultaträkning	Not	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Föreningens intäkter	2	7 696 154	7 566 256
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-973 363	-1 063 104
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-263 340	-252 817
Driftskostnader	4	-3 794 118	-3 954 491
Avskrivningar		-1 041 348	-982 181
Rörelseresultat		1 623 985	1 313 663
Ränteintäkter		23 623	9 274
Räntekostnader	5	-1 130 979	-1 213 530
Resultat efter finansiella poster		516 629	109 407
Inkomstskatt		60 748	0
Årets vinst		<u>577 377</u>	<u>109 407</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond		-700 000	-700 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		125 000	560 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		<u>2 377</u>	<u>-30 593</u>

Balansräkning	Not	2012-06-30	2011-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	39 235 773	40 272 811
Maskiner och inventarier	7	17 241	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	770 000	770 000
Summa anläggningstillgångar		40 023 014	41 042 811
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 606	86
Övriga kortfristiga fordringar	9	67 607	67 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	180 083	185 437
		251 296	253 279
Kassa och bankmedel	11	2 411 256	1 354 187
Summa omsättningstillgångar		2 662 552	1 607 466
Summa tillgångar		42 685 566	42 650 277
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		3 366 800	3 366 800
Fastighetens underhållsfond		9 732 215	9 592 215
		13 099 015	12 959 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		700 109	700 109
Balanserat resultat		57 308	87 901
Årets vinst		577 377	109 407
		1 334 794	897 417
Summa eget kapital		14 433 809	13 856 432
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	25 568 075	26 169 399
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	602 700	604 000
Leverantörsskulder		501 971	407 046
Medlemmarnas underhållsfond	14	85 205	481 718
Övriga kortfristiga skulder	15	3 408	3 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 490 398	1 128 268
Summa kortfristiga skulder		2 683 682	2 624 446
Summa eget kapital och skulder		42 685 566	42 650 277
Ställda säkerheter	17	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 i år av enligt en rak modell baserad på en avskrivningstid på 100 år på det ursprungligt värdet och därefter gjorda grundförbättringar skrivs av linjärt över investeringsens bedömda nyttjandeperiod.

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. Föreningen har därför ansökt om återbetalning av ränteintäkter för tax 2008, 2009 och 2010. Det totala beloppet 60 748 kr är utbetalt i mars 2012. Föreningen har inget taxerat underskott.

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.

UB

Not 2 Föreningens intäkter

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Årsavgifter bostadsrätter	6 268 715	6 278 770
Balkongtillägg	725 040	720 985
Hyror lokaler	96 368	93 598
Hyror parkeringar	438 065	447 489
Gästlägenhet	6 750	0
Ersättning från försäkringsbolag	104 790	0
Ersättning övrigt	0	4 397
Övriga intäkter	35 548	1 014
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 878	20 003
Summa	7 696 154	7 566 256

Not 3 Underhållskostnader

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	25 726	21 080
Målningsarbeten	19 896	6 528
Elinstallationer	43 206	17 157
Tvättutrustning	23 328	4 822
Värmeinstallationer	22 694	40 775
Ventilations- och sanitetskostnad	24 681	17 988
Trädgårdsanläggning	12 352	41 058
Försäkringsskador	206 002	10 822
	377 885	160 230
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Arbeten ytermiljö/trädgård	558 829	0
Takfläktar	0	399 078
Besiktning balkonger	12 650	0
Besiktning lekplats	0	9 094
Renovering hussockel	0	117 476
Byte cirkulationspump	0	122 500
Ersättning stambyte badrum	24 000	16 000
Radiatortermostater	0	113 726
Yta gång och cykelväg	0	69 400
	595 479	847 274
Avsatt till medlemmarnas underhållsfond	0	55 600
Summa	973 364	1 063 104

Not 4 Driftskostnader

	<u>2011-07-01</u> <u>-2012-06-30</u>	<u>2010-07-01</u> <u>-2011-06-30</u>
Fastighetsskötsel	275 953	312 830
Trappstädning	172 567	173 630
Uppvärmningskostnad	1 467 661	1 517 031
Vatten- och avloppsavgifter	327 470	346 437
Elavgifter	293 889	332 993
Renhållning	242 269	222 942
Snöröjning	210 247	239 128
Förbrukningsinventarier/materiel	10 429	8 150
Fastighetsförsäkringar	77 947	73 924
Kabel-tv	320 764	200 711
Bredbandsavgifter	0	114 013
Förvaltnings- och externa kostnader	203 036	218 988
Styrelse- och mötesarvoden	68 250	66 335
Vicevärdsarvode	90 310	94 780
Sociala avgifter	33 326	32 600
Summa	3 794 118	3 954 492

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2011-07-01</u> <u>-2012-06-30</u>	<u>2010-07-01</u> <u>-2011-06-30</u>
Räntekostnader	1 130 979	1 213 530
Summa	1 130 979	1 213 530

B

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	43 280 080	42 736 955
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 452 896	2 452 896
Årets anskaffningar	0	543 125
Utgående anskaffningsvärde	45 732 976	45 732 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 914 965	-7 932 784
Årets avskrivning	-1 037 038	-982 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 952 003	-8 914 965
Utgående restvärde enligt plan	35 780 973	36 818 011
Mark	3 454 800	3 454 800
Summa bokfört värde	39 235 773	40 272 811
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 Inventarier

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	159 215	159 215
-Årets anskaffningsvärde dator, skrivare	21 551	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 766	159 215
Ingående ackumulerade avskrivningar	-159 215	-159 215
-Årets avskrivningar	-4 310	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163 525	-159 215
Utgående restvärde enligt plan	17 241	0

Not 8 Bostadsrätter

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde lgh. 6064	100 000	100 000
Ingående anskaffningsvärde lgh. 3027	670 000	0
Årets anskaffning lgh. 3027	0	670 000
Summa	770 000	770 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Skattekonto	57 607	56 376
Fordran på medlemmar för balkonger och insiktsskydd	10 000	10 000
Fordran balkongtillägg	0	1 380
Summa	67 607	67 756

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Försäkringspremie	40 109	37 838
Fastighetsskötsel	68 571	67 188
Umeva, vatten & avlopp	30 731	0
Umeva, renhållning	12 172	0
Bredband2	28 500	28 500
Telia	0	701
Kabel-tv	0	51 210
Summa	180 083	185 437

Not 11 Kassa och bankmedel

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Kassa	20 000	0
Handelsbanken bankkonto	2 372 873	882 062
Nordea bankkonto	18 384	472 126
Summa	2 411 257	1 354 188

Not 12 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens</u>	<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>	
	<u>Upplåtelse</u>	<u>underhållsfond</u>	<u>Dispositions fond</u>	<u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2011-07-01	3 366 800	9 592 216	700 109	87 901	13 856 433
Avsättning till underhållsfond		700 000		-700 000	
Uttag ur underhållsfond		-125 000		125 000	
Balansering av föregående års resultat				109 407	
<i>Årets resultat</i>				-109 407	
				<u>557 377</u>	<u>557 377</u>
Eget kapital 2012-06-30	3 366 800	10 167 216	700 109	-377 692	14 413 810

VB

Not 13 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	2,96%	80 000	3 045 000	3 mån
Nordea Hypotek AB	2,89%	80 000	3 272 900	3 mån
Nordea Hypotek AB	3,00%	120 000	2 290 000	3 mån
Handelsbanken	3,63%	48 700	4 813 876	2014-06-01
Handelsbanken	5,54%	50 000	4 825 000	2013-06-01
Swedbank	3,78%	60 000	865 000	2013-10-10
Swedbank	3,86%	14 000	1 309 000	2013-10-10
Nordea Hypotek AB	5,10%	100 000	925 000	2015-08-19
Handelsbanken	5,56%	50 000	4 825 000	2016-06-01
Summa fastighetslån		602 700	26 170 776	

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

-602 700
25 568 076

Not 14 Medlemmarnas underhållsfond

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Belopp vid årets ingång	481 718	593 025
Avsättning till underhållsfond	0	55 600
Uttag ur underhållsfond	-396 513	-166 907
Summa	85 205	481 718

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Sociala avgifter	688	694
Personalskatt	2 720	2 720
Summa	3 408	3 414

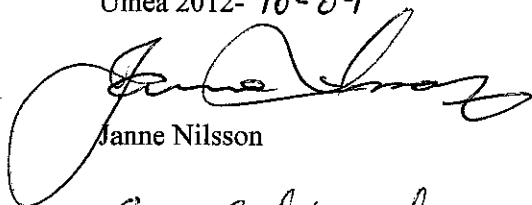
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</u>
Upplupen fastighetsskatt	158 480	143 313
Upplupna kostnader	796 484	402 592
Förutbetalda hyror och avgifter	535 434	582 363
Summa	1 490 398	1 128 268

Not 17 Ställda säkerheter

	<u>2012-06-30</u>	<u>2011-06-30</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 2012- 10-09


Janne Nilsson


Eva Edlund

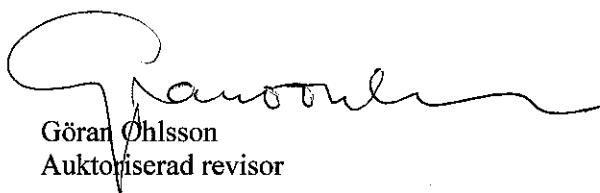

Roger Ekman


Tore Wäner


Anna-Lena Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012- 10-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Älvbrinken
org. nr 794000-4091**

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvbrinken för räkenskapsåret 2011-07-01–2012-06-30.

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.

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 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 30 juni 2012 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älvbrinken för räkenskapsåret 2011-07-01–2012-06-30.

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.

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 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.

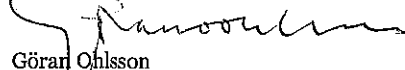
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 16 oktober 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor