

Brf Älvbrinken
Org nr 794000-4091

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30

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 2012-07-01 - 2013-06-30.

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 fastigheter är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för **bostadsrättsinnehavaren**.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2012-11-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Janne Nilsson Anna-Lena Bergman Eva Edlund Anders Westman Tore Wikner	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Ledamot 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 12 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2012-11-20.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
Kassalikviditet	%	99	99	61	125	147
Årsavgift bostäder per kvm	kr	467	460	460	438	418
Driftskostnader per kvm	kr	305	275	287	274	254
Fastighetslån per kvm	kr	2 043	1 898	1 985	2 057	2 092
Genomsnittlig skuldränta	%	4,1	4,3	4,4	4,0	5,0

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. Nästa räkenskapsår övertas den ekonomiska förvaltningen 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), utbyte av fönster (2003) och iordningställande av innergårdar vid Storgatan 6B, 6C samt Brinkvägen 7-13 (2011/2012).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 18 överlåtelser skett.

Föreningen har under året amorterat 494 294 kr.

Det löpande underhållet under året uppgick till 141 683 kr. Föreningen har under året genomfört relining för en total kostnad av 3 804 317 kr vilket kostnadsförts som periodiskt underhåll. Totalt har det periodiska underhållet uppgått till 4 091 298 kr. Föreningen har även genomfört OVK för 203 125 kr under året.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	59 685
Dispositionsfond	700 109
Årets resultat	-3 120 194
kronor	-2 360 400

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

i dispositionsfonden kvarstår	700 109
till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	500 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-3 630 000
i ny räkning överförs	69 491
kronor	-2 360 400

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

Resultaträkning	Not	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Föreningens intäkter	2	7 661 258	7 696 154
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-4 232 980	-973 363
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-255 994	-263 340
Driftskostnader	4	-4 208 110	-3 794 118
Avskrivningar		-999 761	-1 041 348
Rörelseresultat		-2 035 587	1 623 985
Ränteintäkter		25 636	23 623
Räntekostnader	5	-1 110 243	-1 130 979
Resultat efter finansiella poster		-3 120 194	516 629
Inkomstskatt		0	60 748
Årets resultat		-3 120 194	577 377
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond		-500 000	-700 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		3 630 000	125 000
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		9 806	2 377

Balansräkning	Not	2013-06-30	2012-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	38 240 322	39 235 773
Maskiner och inventarier	7	12 931	17 241
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	8	770 000	770 000
Summa anläggningstillgångar		39 023 253	40 023 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 606
Övriga kortfristiga fordringar	9	145 081	67 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	263 949	180 083
		409 030	251 296
Kassa och bankmedel	11	1 285 641	2 411 256
Summa omsättningstillgångar		1 694 671	2 662 552
Summa tillgångar		40 717 924	42 685 566
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		3 366 800	3 366 800
Fastighetens underhållsfond		10 307 216	9 732 215
		13 674 016	13 099 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		700 109	700 109
Balanserat resultat		59 684	57 308
Årets resultat		-3 120 194	577 377
		-2 360 401	1 334 794
Summa eget kapital		11 313 615	14 433 809
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	27 690 257	25 568 075
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	486 224	602 700
Leverantörsskulder		344 437	501 971
Medlemmarnas underhållsfond	14	18 930	85 205
Övriga kortfristiga skulder	15	5 021	3 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	859 440	1 490 398
Summa kortfristiga skulder		1 714 052	2 683 682
Summa eget kapital och skulder		40 717 924	42 685 566
Ställda säkerheter	17	32 116 900	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.

Not 2 Föreningens intäkter

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
Årsavgifter bostadsrätter	6 362 506	6 268 715
Balkongtillägg	722 905	725 040
Hyror lokaler	97 798	96 368
Hyror parkeringar	448 990	438 065
Gästlägenhet	7 350	6 750
Ersättning från försäkringsbolag	0	104 790
Övriga intäkter	5 144	35 548
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 565	20 878
Summa	7 661 258	7 696 154

Not 3 Underhållskostnader

	2012-07-01 -2013-06-30	2011-07-01 -2012-06-30
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	22 703	25 726
Målningsarbeten	0	19 896
Elinstallationer	21 699	43 206
Tvättutrustning	17 494	23 328
Värmeinstallationer	5 524	22 694
Ventilations- och sanitetskostnad	31 531	24 681
Trädgårdsanläggning	34 282	12 352
Konsultarvoden	8 450	0
Försäkringsskador	0	206 002
	141 683	377 885
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Arbeten yttermiljö/trädgård	215 016	558 829
Byten av stuprör	10 740	0
Relining	3 825 542	0
Besiktning balkonger	0	12 650
Ersättning stambyte badrum	40 000	24 000
	4 091 298	595 479
Summa	4 232 981	973 364

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012-07-01</u> <u>-2013-06-30</u>	<u>2011-07-01</u> <u>-2012-06-30</u>
Fastighetsskötsel	281 086	275 953
Trappstädning	177 645	172 567
Uppvärmningskostnad	1 553 368	1 467 661
Rengöring, ventilation, brandskydd	203 125	0
Vatten- och avloppsavgifter	426 009	327 470
Elavgifter	288 617	293 889
Renhållning	232 758	242 269
Snöröjning	235 046	210 247
Förbrukningsinventarier/materiel	27 286	10 429
Fastighetsförsäkringar	81 417	77 947
Kabel-tv	255 268	320 764
Förvaltnings- och externa kostnader	192 545	203 036
Styrelse- och mötesarvoden	76 150	68 250
Vicevärdsarvode	141 000	90 310
Sociala avgifter	36 790	33 326
Summa	4 208 110	3 794 118

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2012-07-01</u> <u>-2013-06-30</u>	<u>2011-07-01</u> <u>-2012-06-30</u>
Räntekostnader	1 110 243	1 130 979
Summa	1 110 243	1 130 979

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	43 280 080	43 280 080
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 452 896	2 452 896
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	45 732 976	45 732 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 952 003	-8 914 965
Årets avskrivning	-995 451	-1 037 038
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 947 454	-9 952 003
Utgående restvärde enligt plan	34 785 522	35 780 973
Mark	3 454 800	3 454 800
Summa bokfört värde	38 240 322	39 235 773
Taxeringsvärde byggnader	100 436 000	92 475 000
Taxeringsvärde mark	36 587 000	37 864 000
	137 023 000	130 339 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	136 000 000	129 400 000
Lokaler	1 023 000	939 000

Not 7 Inventarier

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	180 766	159 215
-Årets anskaffningsvärde dator, skrivare	0	21 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 766	180 766
Ingående ackumulerade avskrivningar	-163 525	-159 215
-Årets avskrivningar	-4 310	-4 310
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 835	-163 525
Utgående restvärde enligt plan	12 931	17 241

Not 8 Bostadsrätter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde lgh. 6064	100 000	100 000
Ingående anskaffningsvärde lgh. 3027	670 000	670 000
Summa	770 000	770 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Skattekonto	145 081	57 607
Fordran på medlemmar för balkonger och insiktsskydd	0	10 000
Summa	145 081	67 607

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Försäkringspremie	41 307	40 109
Riksbyggen, fastighetsskötsel	70 888	68 571
Umeva, vatten & avlopp	33 283	30 731
Umeva, renhållning	15 515	12 172
Comhem	35 830	0
Bredband2	28 500	28 500
Castor, förvaltning	38 626	0
Summa	263 949	180 083

Not 11 Kassa och bankmedel

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Kassa	0	20 000
Handelsbanken bankkonto	920 283	2 372 873
Swedbank bankkonto	321 639	0
Nordea bankkonto	43 719	18 384
Summa	1 285 641	2 411 257

Not 12 Eget kapital

	Insatser <u>Upplåtelser</u>	Fastighetens <u>underhållsfond</u>	Dispositions- <u>fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2012-07-01	3 366 800	9 732 215	700 109	57 308	577 377	14 433 809
Avsättning till underhållsfond		700 000		-700 000		
Uttag ur underhållsfond		-125 000		125 000		
Balansering av föregående års resultat				577 377	-577 377	
Årets resultat					-3 120 194	-3 120 194
Eget kapital 2013-06-30	3 366 800	10 307 215	700 109	59 685	-3 120 194	11 313 615

Not 13 Fastighetslån

	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
Swedbank	3,78%	60 000	805 000	2013-10-10
Swedbank	3,86%	14 000	1 295 000	2013-10-10
Handelsbanken	3,63%	48 700	4 777 408	2014-06-01
Handelsbanken	3,00%	50 000	4 775 000	3 mån
Handelsbanken	5,56%	50 000	4 775 000	2016-06-01
Handelsbanken	3,02%	30 872	992 500	2015-09-01
Handelsbanken	2,93%	22 600	2 248 700	2016-09-30
Handelsbanken	3,10%	30 052	2 989 974	2017-09-30
Handelsbanken	2,52%		1 500 000	3 mån
Nordea	5,10%	100 000	825 000	2015-08-09
Nordea	2,49%	80 000	3 192 900	3 mån
Summa fastighetslån		486 224	28 176 482	

-Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-486 224

Summa långfristig del

27 690 258

Not 14 Medlemmarnas underhållsfond

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Belopp vid årets ingång	85 205	481 718
Uttag ur underhållsfond	-66 275	-396 513
Summa	18 930	85 205

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Sociala avgifter	1 021	688
Personalskatt	4 000	2 720
Summa	5 021	3 408

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Upplupen fastighetsskatt	155 894	158 480
Upplupna kostnader	363 228	796 484
Förutbetalda hyror och avgifter	340 318	535 434
Summa	859 440	1 490 398

Not 17 Ställda säkerheter

	<u>2013-06-30</u>	<u>2012-06-30</u>
Fastighetsinteckningar	<u>32 116 900</u>	<u>31 116 900</u>
Summa	32 116 900	31 116 900

Umeå 2013-

Janne Nilsson

Tore Wikner

Eva Edlund

Anna-Lena Bergman

Anders Westman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor