
Årsredovisning

BRF ÄLVBRINKEN
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 794000-4091

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Onsdag den 26 november 2014 kl 18.00
Hemgården (restaurangen), Storgatan 2**

- 1) Mötets öppnande
.....
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
.....
- 3) Val av ordförande för stämman
.....
- 4) Val av sekreterare för stämman
.....
- 5) Val av justerare tillika rösträknare
.....
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
.....
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
.....
- 8) Föredragning av revisorns berättelse
.....
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
.....
- 10) Beslut om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust
.....
- 11) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
.....
- 12) Beslut om arvoden åt styrelseledamöterna för nästkommande verksamhetsår
.....
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
.....
- 14) Val av auktoriserad revisor
.....
- 15) Val av valberedning
.....
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - a. Motion om anläggning av kolonilotter
- 17) Mötets avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ÄLVBRINKEN för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Föreningens hemsida: www.alvbrinken.net

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Anders Vestman	Ordförande	Stämman	2014
Roger Klahr	Vice ordförande	Stämman	2014
Eva Edlund	Sekreterare	Stämman	2015
Lena Borgemo		Stämman	2015
Anna-Lena Bergman	(har av sagt sig)	Stämman	2014

Styrelsesuppleanter

Kalle Jalkanen	Stämman	2014
Göran Hammarström	Stämman	2014
Ingrid Lindfors	Stämman	2014

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Kalle Lundstedt (sammankallande)	Stämman
Kristin Andersson	Stämman
Birger Söderlind	Stämman

Vicevärd

Kalle Eriksson	Styrelsen
----------------	-----------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

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

Lägenhetsfördelning:						Dessutom tillkommer:	
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 ²
Total bostadsarea:	13 641 m ²
Total lokalarea:	151 m ²

Årets taxeringsvärde	137 023 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	137 023 000 kr

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

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Den ekonomiska förvaltningen har Riksbyggen övertagit från Förvaltnings AB Castor sedan 2013-07-01. Kalle Eriksson är anställd som vicevärd i föreningen.

Underhåll och miljö

Arets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 158 tkr och planerat underhåll för 726 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 500 tkr. Enligt budget för nästa verksamhetsår ökas avsättningen till 1 000 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	2011-2014	pågående

Planerat underhåll	År	Kommentar
Innergårdar	2015	pågående

Styrelsen beräknar att kostnaderna för ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av underhållsfonden. Finansieringen sker i huvudsak med egna medel.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Dessutom har föreningen beslutat sig för att utreda frågan om att sortera matavfall.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 registrerades 1969-07-21 och den ekonomiska planen registrerades 1972-07-03. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2011-06-22.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 28 november 2013 (samt en extra stämma 29 april 2014). Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Älvbrinkens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	7 731	7 661	7 696	7 566	
Resultat efter fondförändringar	956	- 3 120	2	31	
Balansomslutning	40 950	40 718	42 686	42 650	
Soliditet	30%	28%	34%	32%	
Likviditet	175%	99%	99%	61%	
Avgifts- och hyresbortfall	0,1%	—	—	—	
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	471	466	460	460	438
Driftskostnad, kr/m ²	256	286	287	274	254
Ränta, kr/m ²	66	80	82	88	
Underhållsfond, kr/m ²	520	747	706	695	
Lån, kr/m ²	2 002	2 043	1 898	1 985	2 057

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1 % från 1 juli 2014. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 471 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 lägenheter som disponeras av föreningen som vicevårdskontor respektive gästlägenhet).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	69 490
Dispositionsfond	700 109
Årets resultat	955 888
Summa överskott	1 725 487

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Kvarstår i dispositionsfond	0
Avsättning till underhållsfond enligt budget	500 000
Ianspråktagande av underhållsfond för utfört underhåll	-726 581
Att balansera i ny räkning	1 952 068
	1 725 487

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

h

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 993 749	6 914 438
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 145	—
Övriga förvaltningsintäkter	3	743 904	746 820
		<u>7 730 508</u>	<u>7 661 258</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 158 721	- 141 683
Planerat underhåll	5	- 726 581	-4 091 298
Fastighetsavgift/skatt		- 215 828	- 255 994
Driftkostnader	6	-3 532 877	-3 937 747
Övriga kostnader	7	- 66 036	- 16 423
Personalkostnader	8	- 177 796	- 253 940
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 001 139	- 999 761
		<u>-5 878 979</u>	<u>-9 696 845</u>
Rörelseresultat		1 851 529	-2 035 587
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	20 943	25 636
Räntekostnader och liknande poster	11	- 916 584	-1 110 243
		<u>- 895 641</u>	<u>-1 084 607</u>
Årets resultat		955 888	-3 120 194

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	37 184 040	38 240 322
Inventarier och installationer	13	83 564	12 931
		<u>37 267 604</u>	<u>38 253 253</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	14	770 000	770 000
Summa anläggningstillgångar		38 037 604	39 023 253
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 928	—
Skattefordringar		9 214	—
Skattekonto		—	145 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	127 867	263 949
		<u>151 009</u>	<u>409 030</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 600 000	—
Kassa och bank			
Bankmedel		41 614	964 000
Avräkning med Swedbank		1 119 613	321 641
		<u>1 161 227</u>	<u>1 285 641</u>
Summa omsättningstillgångar		2 912 235	1 694 671
SUMMA TILLGÅNGAR		40 949 839	40 717 924

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 443 050	2 443 050
Upplåtelseavgifter		923 750	923 750
Underhållsfond		7 177 216	10 307 216
		<u>10 544 016</u>	<u>13 674 016</u>
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		700 109	700 109
Balanserat resultat		69 490	59 685
Årets resultat		955 888	-3 120 194
		<u>1 725 487</u>	<u>-2 360 401</u>
Summa eget kapital		12 269 503	11 313 615
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	27 020 734	27 690 257
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	594 000	486 224
Leverantörsskulder		164 833	344 437
Skatteskulder		—	155 894
Medlemmarnas reparationsfonder		—	18 930
Övriga kortfristiga skulder	19	90 414	5 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	810 355	703 546
		<u>1 659 602</u>	<u>1 714 052</u>
Summa skulder		28 680 336	29 404 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 949 839	40 717 924
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		32 116 900	32 116 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014

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 föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 426 084	6 362 506
Hyror, lokaler	108 104	97 798
Hyror, p-platser	459 418	448 990
Hyror, övriga	144	5 144
	6 993 749	6 914 438

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 4 590	—
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 555	—
	- 7 145	—

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Balkonginglasning	720 360	722 905
Gästlägenhet	17 100	7 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	112	0
Övriga intäkter	4 172	16 565
Inkassointäkter	2 160	—
	743 904	746 820

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	607	—
Material markytor	952	—
Bostäder	25 695	22 703
Tvättstugor	7 618	17 494
Gemensamma utrymmen	1 417	—
Vatten/Avlopp	10 152	—
Värme	22 212	5 524
Ventilation	—	31 531
Elinstallationer	14 507	21 699
Låssystem	14 400	—
Huskropp	15 661	—
Gårdar och grönanläggningar	18 438	20 811
Garage och parkeringsplatser	24 577	13 471
Konsultarvoden	—	8 450
Vandalisering	2 485	—
	158 721	141 683

Not 5 Planerat underhåll

Målning entrétak	85 042	—
Tvättstugor (mangel)	19 600	—
Ersättning stambyte badrum	55 870	40 000
Relining	—	3 825 542
Elinstallationer (LED-belysning)	166 455	—
Byten av stuprör	—	10 740
Gårdar och grönanläggningar	399 614	215 016
	<u>726 581</u>	<u>4 091 298</u>

Not 6 Driftkostnader

Driftkostnader har delats upp i drift-, övriga och personalkostnader. Jämförelsetal har justerats.

Försäkringspremier	98 370	81 417
Rengöring ventilation, brandskydd	—	203 125
Förvaltningsarvode (inkl fastighetsskötsel 2014-06-30)	419 602	152 849
Kabel-TV	144 918	255 268
IT-kostnader	115 238	—
Juridiska kostnader	6 336	2 288
Arvode, yrkesrevisor	1 100	14 850
Möteskostnader	373	6 135
Fastighetsskötsel	1 675	279 153
Städning gemensamma utrymmen	183 534	177 645
Bevakningskostnader	14 279	1 933
Snö- och halkbekämpning	95 469	235 046
Förbrukningsmateriel	16 030	27 286
Fordons- och maskinkostnader	65	—
Vatten	396 877	426 009
El	271 453	288 617
Uppvärmning	1 481 078	1 553 368
Sophantering och återvinning	286 480	232 758
	<u>3 532 877</u>	<u>3 937 747</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	681	—
Annonsering	—	1 420
Representation	4 669	—
Kontorsmateriel	7 810	1 153
Telefon och porto	5 554	6 321
Köpta tjänster (Castor Förvaltning)	41 212	—
Bankkostnader	4 310	—
Övriga externa kostnader	1 800	7 529
	<u>66 036</u>	<u>16 423</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	22 215	76 150
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 982	—
Övriga kostnadsersättningar	240	—
Arvode vicevärd	120 000	141 000
Utbildning, förtroendevalda	7 500	—
Summa	<u>154 937</u>	<u>217 150</u>
Sociala kostnader	22 859	36 790
(varav pensionskostnader)	—	—
	<u>177 796</u>	<u>253 940</u>

h

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	154 614	913 586
Markanläggningar	98 055	81 865
Standardförbättringar	709 799	—
Inventarier	7 421	4 310
Installationer	31 250	—
	<u>1 001 139</u>	<u>999 761</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	1 658	25 636
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	674	—
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	18 552	—
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	17	—
Övriga ränteintäkter	42	—
	<u>20 943</u>	<u>25 636</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	916 468	1 110 243
Övriga räntekostnader	116	—
	<u>916 584</u>	<u>1 110 243</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden och ackumulerad avskrivning för byggnader har under året delats upp på byggnader, standardförbättringar och installationer, då de olika delarna har olika avskrivningstider.

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	43 280 080	43 280 080
Mark	3 454 800	3 454 800
Omklassificering byggnad - markanläggning	- 441 948	—
Omklassificering byggnad - installationer	- 312 528	—
Markanläggning	2 452 896	2 452 896
Omklassificering byggnad - markanläggning	441 948	—
Summa anskaffningsvärden	<u>48 875 248</u>	<u>49 187 776</u>
varav Standardförbättringar	26 555 000	—
varav Markanläggning	2 894 844	—

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader och standardförbättringar	-10 211 895	-9 298 273
Omklassificering byggnad - markanläggning	49 074	—
Omklassificering byggnad - installationer	218 750	—
Markanläggningar	- 735 595	- 653 730
Omklassificering byggnad - markanläggning	- 49 074	—
	<u>-10 728 740</u>	<u>-9 952 003</u>
Årets avskrivning byggnader och standardförbättringar	- 864 413	- 913 586
Årets avskrivning markanläggningar	- 98 055	- 81 865
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 691 208</u>	<u>-10 947 454</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	37 184 040	38 240 322
Byggnader	9 122 255	33 068 221
Mark	3 454 800	3 454 800
Standardförbättringar	22 594 865	—
Markanläggningar	2 012 120	1 717 301

			2014-06-30	2013-06-30
Taxeringsvärden	Lien 15	Skäppan 28		
bostäder	85 000 000	51 000 000	136 000 000	136 000 000
lokaler	1 006 000	17 000	1 023 000	1 023 000
Totalt taxeringsvärde	86 006 000	51 017 000	137 023 000	137 023 000
varav byggnader	62 428 000	38 008 000	100 436 000	100 436 000

Not 13 Inventarier och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	180 765	180 766
Installationer (omklassificering från byggnad)	312 500	—
	493 265	180 766

Årets anskaffningar

Inventarier	15 555	—
Summa anskaffningsvärden	508 820	180 766

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 167 835	- 163 525
Installationer (omklassificering från byggnad)	- 218 750	—
	- 386 585	- 163 525

Årets avskrivningar

Inventarier	- 7 421	- 4 310
Installationer	- 31 250	—
	- 38 671	- 4 310

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 425 256	- 167 835
--	-----------	-----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Inventarier	21 064	12 931
Installationer	62 500	—

Not 14 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar

	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 m².

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 204	—
Förutbetalda försäkringspremier	57 064	41 307
Förutbetalda driftkostnader	3 483	—
Förutbetalt förvaltningsarvode	—	109 514
Förutbetald vattenavgift	—	33 283
Förutbetald renhållning	—	15 515
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 616	35 830
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	28 500	28 500
	127 867	263 949

2014-06-30 2013-06-30

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 600 000 --

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 600 000	1,55	2014-09-01

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat & Disp.fond	Årets resultat
Vid årets början	923 750	2 443 050	10 307 216	759 794	-3 120 194
Fondavsättning enl. stämmobeslut			500 000	- 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 120 194	3 120 194
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 630 000	3 630 000	
Årets resultat					955 888
Vid årets slut	923 750	2 443 050	7 177 216	769 599	955 888

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	27 614 734	28 176 481
Avgår nästa års amortering	- 594 000	- 486 224
Skuld vid årets slut	27 020 734	27 690 257

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,29%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,76%	2016-10-10	2 100 000		39 300	2 060 700
NORDEA HYPOTEK AB	1,80%	2014-05-19	3 192 900		80 000	3 112 900
NORDEA HYPOTEK AB	1,76%	2016-10-16	1 500 000		7 500	1 492 500
NORDEA HYPOTEK AB	2,20%	2018-11-28	4 775 000		36 810	4 738 190
NORDEA HYPOTEK AB	5,10%	2015-08-19	825 000		100 000	725 000
STADSHYPOTEK AB	2,04%	2017-06-01	4 777 408		24 312	4 753 096
STADSHYPOTEK AB	2,93%	2016-09-30	2 248 700		11 300	2 237 400
STADSHYPOTEK AB	3,02%	2015-09-01	992 500		2 500	990 000
STADSHYPOTEK AB	3,10%	2017-09-30	2 989 974		15 026	2 974 948
STADSHYPOTEK AB	5,56%	2016-06-01	4 775 000		245 000	4 530 000
			28 176 482		561 748	27 614 734

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 594 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 594 000 kr årligen.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 764	5 021
Avräkning lån	88 650	--
	90 414	5 021

h

2014-06-30 2013-06-30

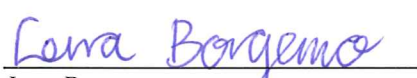
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner (semesterlöneskuld)	17 280	—
Upplupna drift- och underhållskostnader	—	363 228
Upplupna elkostnader	16 528	—
Upplupna vattenavgifter	23 773	—
Upplupna värmekostnader	53 565	—
Upplupna kostnader för renhållning	37 062	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 570	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	645 577	340 318
	<u>810 355</u>	<u>703 546</u>

Umeå 2014-10-15


Anders Vestman

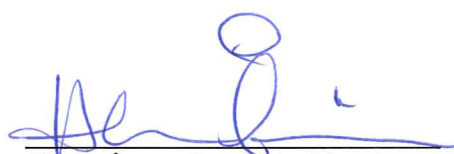

Eva Edlund


Lena Borgemo


Roger Klahr


Kalle Jalkanen

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-11-14


Helena Åström, Revata Revision AB
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 2013-07-01 - 2014-06-30.

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 2014-06-30 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2013-11-20 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 2013-07-01 - 2014-06-30.

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 14 november 2014



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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

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.

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.

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.

Årsavgift

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 BRF ÄLVBRINKEN i samarbete med Riksbyggen

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

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se