

Årsredovisning

ÄLVBRINKEN
1/7 2014 - 30/6 2015
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 19 november 2015 kl 18.30
OBS! - Hedlundakyrkan, Skolgatan 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
 - Beslut om stadgeändring
 - motion ang. extern ordförande vid årsmöten
 - motion ang. takfläktarnas ljudnivå
 - motion ang. forum på hemsidan
 - motion ang. dörröppnare till portarna
 - motion ang. portarnas status
 - motion ang. borttagande av träd
- 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 ÄLVBRINKEN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

Föreningens hemsida: www.alvbrinken.net

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

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 IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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.

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 2014-11-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Anders Vestman	Ordförande	Stämman	2015
Christina Bernhardsson	Sekreterare	Stämman	2015
Kalle Jalkanen	Ledamot	Stämman	2015
Lena Borgemo	Ledamot	Stämman	2015
Roger Klahr	Ledamot	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Birger Söderlind		Stämman	2015
Göran Hammarström		Stämman	2015
Ingrid Lindfors		Stämman	2015

W

Ordinarie revisor

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

Valberedning

Bertil Strandberg	Sammanställande	Stämman
Anette Eliasson		Stämman
Dorothea Liebel		Stämman

Vicevärd

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 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 2015-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 476 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 265 tkr och planerat underhåll för 97 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 2015/16 är 1 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare 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	2011-2015	pågående

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentar
Gemensamma utrymmen	67	Tvättmaskin och mangel
Installationer	25	Ersättning golvbrunnar i badrum
Markytor	5	Lekplatsbesiktning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Innergårdar	2015	pågående

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare mindre reparationer och underhåll.

Årets resultat är 649 tkr bättre än budget. Avvikelsen beror främst på lägre driftkostnader, reparationer och underhåll samt lägre räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

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.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 lägenheter som disponeras av föreningen som vicevårdskontor respektive gästlägenhet).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Dessutom har föreningen beslutat sig för att utreda frågan om att sortera matavfall.

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 055	6 987	6 922		
Resultat efter finansiella poster	1 659	956	- 3 120	2	31
Balansomslutning	41 951	40 950	40 718	42 686	42 650
Soliditet	33%	30%	28%	34%	32%
Likviditet	278%	175%	99%	99%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	476	471	466	460	460
Driftkostnader, kr/m ²	256	297	583	—	—
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	249	244	286	287	274
Ränta, kr/m ²	54	66	80	82	88
Underhållsfond, kr/m ²	504	520	747	706	695
Lån, kr/m ²	1 956	2 002	2 043	1 898	1 985

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

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 725 487
Årets resultat före fondförändring	<u>1 659 160</u>
Summa överskott	3 384 648

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond enligt budget	1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond för utfört underhåll	<u>-97 379</u>
Att balansera i ny räkning	2 482 027

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

L

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 055 303	6 986 604
Övriga rörelseintäkter	2	739 067	743 904
Summa rörelseintäkter, m.m.		7 794 370	7 730 508
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 525 367	-4 091 359
Övriga externa kostnader	4	- 644 224	- 608 685
Personalkostnader	5	- 245 462	- 177 796
Avskrivning av anläggningstillgångar	6	-1 001 139	-1 001 139
Summa rörelsekostnader		-5 416 192	-5 878 979
Rörelseresultat		2 378 178	1 851 529
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26 211	20 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 745 228	- 916 584
Summa finansiella poster		- 719 017	- 895 641
Årets resultat	14	1 659 160	955 888

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	36 221 572	37 184 040
Inventarier och installationer	10	44 893	83 564
Summa materiella anläggningstillgångar		36 266 465	37 267 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter	11	770 000	770 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		770 000	770 000
Summa anläggningstillgångar		37 036 465	38 037 604
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Summa varulager m.m.		-	-
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-	13 928
Skattefordringar		13 525	9 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	155 498	127 867
Summa kortfristiga fordringar		169 023	151 009
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 600 000	1 600 000
Summa kortfristiga placeringar		3 600 000	1 600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 145 698	1 161 227
Summa kassa och bank		1 145 698	1 161 227
Summa omsättningstillgångar		4 914 721	2 912 235
SUMMA TILLGÅNGAR		41 951 186	40 949 839

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 366 800	3 366 800
Fond för yttre underhåll		6 950 635	7 177 216
Summa bundet eget kapital		10 317 435	10 544 016
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		—	700 109
Balanserat resultat		1 952 068	69 490
Årets resultat		1 659 160	955 888
Summa fritt eget kapital		3 611 229	1 725 487
Summa eget kapital		13 928 664	12 269 503

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	26 251 514	27 020 734
Summa långfristiga skulder		26 251 514	27 020 734

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	719 000	594 000
Leverantörsskulder		152 238	164 833
Övriga skulder	16	73 658	90 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	826 112	810 355
Summa kortfristiga skulder		1 771 008	1 659 602

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 951 186	40 949 839
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	32 116 900	32 116 900
Summa ställda säkerheter	32 116 900	32 116 900

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

L

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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 styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. 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.

L

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.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 490 343	6 426 084
Hyrer, lokaler	113 863	108 104
Hyrer, p-platser	468 142	459 418
Hyrer, övriga	144	144
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 576	- 4 590
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 613	- 2 555
	<u>7 055 303</u>	<u>6 986 604</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga avgifter	500	—
Balkonginglasning	720 360	720 360
Övriga ersättningar	13 965	17 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 138	112
Övriga intäkter	—	4 172
Inkassointäkter	4 380	2 160
	<u>739 067</u>	<u>743 904</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	265 197	158 721
Underhåll	97 379	726 581
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	241 428	215 828
Försäkringspremier	116 295	98 370
Kabel- och digital-TV	147 328	144 918
Fastighetsskötsel	—	1 675
Städning gemensamma utrymmen	184 044	183 534
Bevakningskostnader	18 508	14 279
Övriga utgifter, köpta tjänster	—	21 656
Snö- och halkbekämpning	95 118	73 813
Förbrukningsmateriel	7 173	16 030
Fordons- och maskinkostnader	60	65
Vatten	445 194	396 877
El	248 735	271 453
Uppvärmning	1 413 118	1 481 078
Sophantering och återvinning	245 790	286 480
	<u>3 525 367</u>	<u>4 091 359</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	1 192	681
Förvaltningsarvode	439 648	419 602
IT-kostnader	141 575	115 238
Juridiska kostnader	5 025	6 336
Arvode, yrkesrevisorer	15 000	1 100
Möteskostnader	300	373
Representation	7 012	4 669
Kontorsmateriel	1 133	7 810
Telefon och porto	4 090	5 554
Köpta tjänster	14 829	40 162
Konsultarvoden	2 031	1 050
Bankkostnader	1 250	4 310
Övriga externa kostnader	11 139	1 800
	<u>644 224</u>	<u>608 685</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övriga kostnadsersättningar	70	—
Fast styrelsearvode	36 000	—
Sammanträdesarvoden	46 200	22 215
Arvode till valberedningen	2 464	4 500
Arvode vicevärd	120 000	120 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	296	482
Övriga kostnadsersättningar	—	240
Utbildning, förtroendevalda	2 500	7 500
Summa	<u>207 530</u>	<u>154 937</u>
Sociala kostnader	<u>37 932</u>	<u>22 859</u>
	<u>245 462</u>	<u>177 796</u>

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	154 614	154 614
Markanläggningar	98 055	98 055
Markinventarier	709 799	709 799
Inventarier och verktyg	7 421	7 421
Installationer	31 250	31 250
	<u>1 001 139</u>	<u>1 001 139</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	—	1 658
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	215	674
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	24 459	18 552
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 381	17
Övriga ränteintäkter	156	42
	<u>26 211</u>	<u>20 943</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	744 892	916 468
Övriga räntekostnader	336	116
	<u>745 228</u>	<u>916 584</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden och ackumulerad avskrivning för byggnader har 2014-06-30 delats upp på byggnader, standardförbättringar och installationer, då de olika delarna har olika avskrivningstider.

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	15 970 604	43 280 080
Mark	3 454 800	3 454 800
Omklassificering byggnad - markanläggning		- 441 948
Omklassificering byggnad - installationer		- 312 528
Standardförbättringar	26 555 000	—
Markanläggning	2 894 844	2 452 896
Omklassificering byggnad - markanläggning		441 948
Summa anskaffningsvärden	48 875 248	48 875 248
varav Standardförbättringar		26 555 000
varav Markanläggning		2 894 844

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 848 349	-6 961 559
Omklassificering byggnad - markanläggning		49 074
Omklassificering byggnad - installationer		218 750
Standardförbättringar	-3 960 135	-3 250 336
Markanläggningar	- 882 724	- 735 595
Omklassificering byggnad - markanläggning		- 49 074
	-11 691 208	-10 728 740

Årets avskrivning byggnader	- 154 614	- 154 614
Årets avskrivning markanläggningar	- 98 055	- 98 055
Årets avskrivning standardförbättringar	- 709 799	- 709 799
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 653 676	-11 691 208

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	8 967 641	9 122 255
Mark	3 454 800	3 454 800
Standardförbättringar	21 885 066	22 594 865
Markanläggningar	1 914 065	2 012 120

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 10 Inventarier och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	196 320	180 765
Installationer (omklassificering från byggnad 2014-06-30)	312 500	312 500
	508 820	493 265

Årets anskaffningar

Inventarier	—	15 555
Summa anskaffningsvärden	508 820	508 820

L

	2015-06-30	2014-06-30
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 175 256	- 167 835
Installationer (omklassificering från byggnad 2014-06-30)	- 250 000	- 218 750
	- 425 256	- 386 585
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 7 421	- 7 421
Installationer	- 31 250	- 31 250
	- 38 671	- 38 671
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 463 927	- 425 256
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 893	83 564
Varav		
Inventarier	13 643	21 064
Installationer	31 250	62 500

Not 11 Bostadsrätter

Andelar i bostadsrättsföreningar	770 000	770 000
<i>Föreningen äger 2 lgh som, vilka redovisas som anläggningstillgångar till anskaffningsvärdet. Dessa 2 lägenheter disponeras av föreningen som vicevårdskontor respektive gästlägenhet. Lgh nr 27 på V Brinkvägen 9 och Lgh 64 på V Brinkvägen 21, båda 1 RKV 23,0 m².</i>		

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 400	2 204
Förutbetalda försäkringspremier	59 231	57 064
Förutbetalda driftkostnader	—	3 483
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 048	36 616
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	54 871	28 500
Övriga periodiserade kostnader	2 948	—
	155 498	127 867

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				3 600 000	1 600 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	3 600 000	0.50	2015-09-03		

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat & Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets början	923 750	2 443 050	7 177 216	769 599	955 888
Disposition enl. årsstämmobeslut				955 888	- 955 888
Avsättning underhållsfond enl. stämmobeslut			500 000	- 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 726 581	726 581	
Årets resultat					1 659 160
Vid årets slut	923 750	2 443 050	6 950 635	1 952 068	1 659 160

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	26 970 514	27 614 734
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 719 000	- 594 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	26 251 514	27 020 734

				2015-06-30	2014-06-30
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,85%	2015-08-19	3 112 900	80 000	3 032 900
NORDEA HYPOTEK AB	0,90%	2016-10-10	2 060 700	41 600	2 019 100
NORDEA HYPOTEK AB	0,90%	2016-10-16	1 492 500	15 000	1 477 500
NORDEA HYPOTEK AB	2,20%	2018-11-28	4 738 190	47 620	4 690 570
NORDEA HYPOTEK AB *	5,10%	2015-08-19	725 000	100 000	625 000
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
STADSHYPOTEK AB *	3,02%	2015-09-01	990 000		990 000
STADSHYPOTEK AB	3,10%	2017-09-30	2 974 948		2 974 948
STADSHYPOTEK AB	5,56%	2016-06-01	4 530 000	360 000	4 170 000
			27 614 734	644 220	26 970 514

* Lånet hos Nordea som omsattes 2015-08-19 har ny ränta 0,63 % och årlig amortering 100 000 kr. Lånet hos Stadshypotek som omsattes 2015-09-01 har ny ränta 0,85 % och årlig amortering 100 000 kr. Båda lånen löper med 90 dagars bindningstid.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 719 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 876 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 23 375 514 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

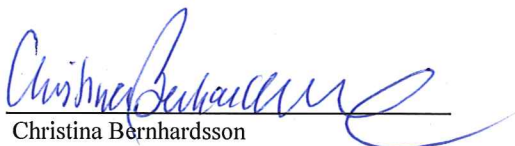
Skuld sociala avgifter och skatter	5 021	1 764
Avräkning lån	68 637	88 650
	73 658	90 414

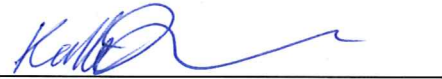
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	—	17 280
Upplupna drift- och underhållskostnader	15 521	—
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 945	—
Upplupna elkostnader	13 221	16 528
Upplupna vattenavgifter	44 110	23 773
Upplupna värmekostnader	46 455	53 565
Upplupna kostnader för renhållning	42 062	37 062
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	998	16 570
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	661 801	645 577
	826 112	810 355

Umeå 2015-


Anders Vestman


Christina Bernhardsson


Kalle Jalkanen


Lena Borgemo


Roger Klahr

Min
Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-23


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 2014-07-01 - 2015-06-30.

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 2015-06-30 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 2014-07-01 - 2015-06-30.

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 23 oktober 2015



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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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 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