

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Älvbrinken
Org nr: 794000-4091



Styrelsen har ordet

Så är ännu ett verksamhetsår till ända...

Under 2018/2019 har styrelsen arbetat vidare med att förvalta föreningen. Några innergårdarnas planteringar har justerats lite, rökgasluckor har monterats i trapphusen och utrymningsbelysning har kopplats in under verksamhetsåret.

Obligatorisk Ventilations-Kontroll s.k. OVK har genomförts med diverse justeringar och föreslagna ändringar, liksom en energideklaration av alla våra fastigheter med goda resultat.

På grund av nödvändiga åtgärder i samband med en större vattenskada i en av våra fastigheter vid årsskiftet kom visst planerat underhåll att tidigareläggas såsom ommålning av våra trapphus och byte av ytterdörrar, samt införandet av kodlås.

På våran VÅRTRÄFF ville vi efter gårdsarbetet även visa hur de nya dörrarna/trapphusen skulle bli och samlas för gemenskap med grillning i den mysiga Brinkparken. En träff med god uppslutning!

Vi har även i år samverkat med olika grannar och legat på kommunen och politiker med våra synpunkter och farhågor kring byggplanerna på Brinken. Detaljplanen har nu beslutats av kommunfullmäktige med minsta möjliga marginal, men kommer att överklagas av oss som förening och många enskilda.

Med förhoppning om ännu ett nytt positivt verksamhetsår,

STYRELSEN gm Lena Borgemo, ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Tisdag den 26 november 2019 kl 18:00
Hedlundakyrkan, Skolgatan 2

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- *Parkering*
- t) Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Älvbrinken får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade drift och underhållskostnader. En del av de ökade driftkostnaderna beror på en vattenledningsskada och för dessa kommer en viss försäkringsersättning att inkomma under nästa räkenskapsår.

Att driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror på lägre kostnad för underhåll. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 665% till 403%.

I resultatet ingår avskrivningar med 973 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 885 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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. Fastigheternas adresser är Skäppan 28:storgatan 6B-C, Västra Brinkvägen 7-21, 903 20 Umeå; Lien 15: Östra Brinkvägen 23-57 (udda), 903 21 Umeå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos IF.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	22
2 rum och kök	22
3 rum och kök	110
4 rum och kök	32

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	168
Antal lokaler	50

Total bostadsarea 13 641 m²

Total lokalarea 151 m²

Årets taxeringsvärde 198 488 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 167 488 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 186 och planerat underhåll för 1 010. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har enligt underhållsplanen skett med 1 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	100 022 kr
Installationer	526 847 kr
Huskropp utvändigt	303 500 kr
Garage och p-platser	79 245 kr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Borgemo	Ordförande	2019
Lars-Åke Hjelt	Sekreterare	2020
Ingrid Mjelle	Vice ordförande	2019
Birger Söderlind	Ledamot	2020
Ole Lund Liebel	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Lena Bergman	Suppleant	
Diana Vestman	Suppleant	
Ulrika Scharff	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Åström	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Kristin Gradin	
Marita Brännström	
Dorothea Liebel	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret drabbats av en vattenledningsskada vilket belastat årets resultat med ca 500 tkr. En viss försäkringsersättning kommer att utbetalas med anledning av detta men beloppet är vid avgivandet av årsredovisningen ännu inte fastställt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 258 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 257 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

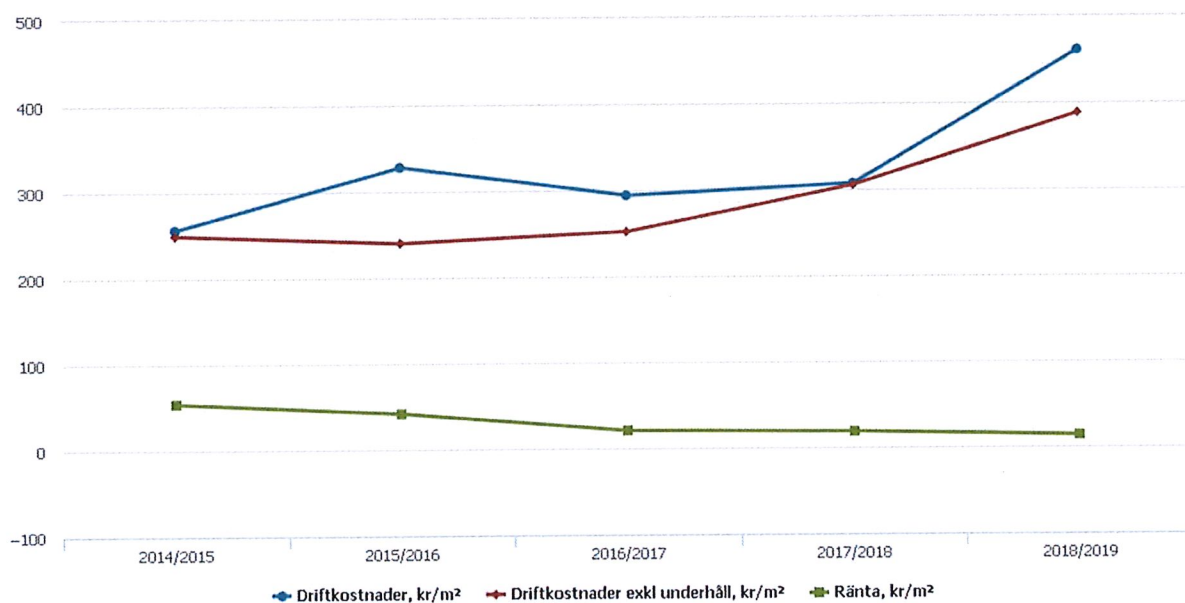
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 491 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
Nettoomsättning	7 055	7 133	7 196	7 281	7 283
Resultat efter finansiella poster	1 659	800	1 646	2 837	-88
Soliditet %	33	35	39	44	46
Driftkostnader, kr/m ²	256	328	294	307	461
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	249	240	252	305	388
Ränta, kr/m ²	54	42	21	19	14



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 443 050	923 750	0	8 068 119	4 939 932	2 588 633
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 588 633	-2 588 633
Reservering underhållsfond enligt stadgarna				1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stadgarna				-1 009 614	1 009 614	
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut			0	-32 000	32 000	
Årets resultat						-88 072
Vid årets slut	2 443 050	923 750	0	9 326 505	6 270 179	-88 072

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 560 565
Årets resultat	-88 072
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 009 614
Summa	6 182 107

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-1 700 000
Att balansera i ny räkning	4 482 107

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 282 676	7 281 023
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 076 382	1 938 476
Summa rörelseintäkter		8 359 058	9 219 499
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 356 968	-4 232 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-604 282	-628 340
Personalkostnader	Not 6	-348 389	-303 546
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-973 138	-976 249
Summa rörelsekostnader		-8 282 777	-6 140 665
Rörelseresultat		76 281	3 078 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 168	15 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-189 521	-258 184
Summa finansiella poster		-164 353	-242 260
Resultat efter finansiella poster		-88 072	2 836 573
Skatter			
Skatt på årets resultat	Not 10	0	-247 940
Årets resultat		-88 072	2 588 633

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 371 820	33 334 228
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	21 461	32 191
Summa materiella anläggningstillgångar		32 393 280	33 366 419
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	670 000	670 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		670 000	670 000
Summa anläggningstillgångar		33 063 280	34 036 419
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 045	92
Övriga fordringar	Not 15	7 823	7 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	638 056	151 979
Summa kortfristiga fordringar		649 924	159 664
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 390 662	9 803 901
Summa kassa och bank		7 390 662	9 803 901
Summa omsättningstillgångar		8 040 586	9 963 565
Summa tillgångar		41 103 866	43 999 984

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 366 800	3 366 800
Fond för yttre underhåll	9 326 505	8 068 119
Summa bundet eget kapital	12 693 305	11 434 919
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 270 179	4 939 932
Årets resultat	-88 072	2 588 633
Summa fritt eget kapital	6 182 107	7 528 565
Summa eget kapital	18 875 412	18 963 484
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	20 231 696
Summa långfristiga skulder		20 231 696
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	347 620
Leverantörsskulder	Not 19	332 881
Skatteskulder	Not 20	247 940
Övriga skulder	Not 21	11 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 056 367
Summa kortfristiga skulder		1 996 758
Summa eget kapital och skulder	41 103 866	43 999 984

L

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	30-50
Markanläggningar	Linjär	30
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 698 928	6 696 463
Hyror, lokaler	115 604	115 332
Hyror, p-platser	477 280	477 720
Hyror, övriga	144	144
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 832
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 280	-6 804
Summa nettoomsättning	7 282 676	7 281 023

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Balkonginglasning	725 520	725 820
Övriga ersättningar	35 136	50 993
Fakturerade kostnader	3 050	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13	6
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 155 000
Övriga rörelseintäkter	312 663	4 497
Summa övriga rörelseintäkter	1 076 382	1 938 476

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 009 614	-32 000
Reparationer	-1 185 759	-336 069
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-261 002	-253 562
Försäkringspremier	-121 948	-117 168
Kabel- och digital-TV	-434 695	-431 745
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 014	-19 744
Obligatoriska besiktningar	-16 000	11 835
Bevakningskostnader	-22 809	-25 141
Snö- och halkbekämpning	-324 283	-211 743
Drift och förbrukning, övrigt	8 479	-22 028
Förbrukningsinventarier	-36 206	-41 077
Vatten	-471 146	-450 286
Fastighetsel	-305 910	-264 649
Uppvärmning	-1 380 863	-1 412 438
Sophantering och återvinning	-220 828	-207 698
Förvaltningsarvode drift	-560 370	-419 018
Summa driftkostnader	-6 356 968	-4 232 530

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-496 252	-484 578
Lokalkostnader	0	-700
IT-kostnader	-2 043	-5 136
Arvode, yrkesrevisorer	-25 513	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-35 113	-43 750
Kreditupplysningar	-7 863	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 149	-38 855
Kontorsmateriel	0	-476
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Konsultarvoden	-10 000	-28 000
Bankkostnader	-480	-3 141
Övriga externa kostnader	-1 868	-4 194
Summa övriga externa kostnader	-604 282	-628 340

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-25 243	-20 974
Styrelsearvoden	-45 000	-45 000
Sammanträdesarvoden	-62 748	-55 537
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-145 000	-122 610
Övriga kostnadsersättningar	-3 869	-3 218
Pensionskostnader	-371	0
Övriga personalkostnader	-5 500	-625
Sociala kostnader	-60 658	-55 582
Summa personalkostnader	-348 389	-303 546

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-154 554	-154 554
Avskrivning Markanläggningar	-98 055	-98 055
Avskrivningar tillkommande utgifter	-709 799	-709 799
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 730	-13 841
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-973 138	-976 249

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 826	15 702
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	342	221
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 168	15 924

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-187 594	-257 740
Övriga räntekostnader	-1 927	-444
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-189 521	-258 184

Not 10 Skatt på årets resultat

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Statlig inkomstskatt	0	-247 940
Summa skatt på årets resultat	0	-247 940

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	15 970 604	15 970 604
Mark	3 454 800	3 454 800
Tillkommande utgifter	26 555 000	26 555 000
Markanläggning	2 894 844	2 894 844
	48 875 248	48 875 248
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 875 248	48 875 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 466 745	-7 321 191
Tillkommande utgifter	-6 799 331	-6 089 532
Markanläggningar	-1 274 944	-1 176 889
	- 15 541 020	- 14 587 612
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-154 554	-154 554
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-709 799	-709 799
Årets avskrivning markanläggningar	-98 055	-98 055
	- 962 408	- 962 408
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 16 503 428	- 15 550 020
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 371 819	33 334 228
Varav		
Byggnader	8 349 304	8 503 859
Mark	3 454 800	3 454 800
Tillkommande utgifter	19 045 870	19 755 669
Markanläggningar	1 521 845	1 619 900
Taxeringsvärden		
Bostäder	167 000 000	167 000 000
Lokaler	488 000	488 000
Totalt taxeringsvärde	167 488 000	167 488 000
<i>varav byggnader</i>	<i>113 488 000</i>	<i>113 488 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 000 000</i>	<i>54 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	249 971	249 971
Installationer	312 500	312 500
	562 471	562 471
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	562 471	562 471
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-217 780	-203 939
Installationer	-312 500	-312 500
	- 530 280	- 516 439
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 730	-13 841
Installationer	0	0
	- 10 730	- 13 841
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 541 010	- 530 280
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 460	32 191
Varav		
Inventarier och verktyg	21 460	32 191
Installationer	0	

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andra aktier och andelar	670 000	670 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	670 000	670 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 045	92
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 045	92

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	7 823	7 593
Summa övriga fordringar	7 823	7 593

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 726	11 484
Förutbetalda försäkringspremier	62 263	59 685
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 063	0
Förutbetald vattenavgift	17 186	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	122 818	67 088
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	13 723
upplupna intäkter (försäkringsersättning vattenskada)	300 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	638 056	151 979

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	6 756 207	8 231 622
Företagskonto	23 920	23 920
Transaktionskonto	610 535	1 548 358
Summa kassa och bank	7 390 662	9 803 901

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	20 579 316	23 885 880
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-347 620	-347 620
Långfristig skuld vid årets slut	20 231 696	23 538 260

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,24%	2017-02-28	4 547 710,00	-4 523 900,00	23 810,00	0,00
NORDEA	0,85%	2018-09-28	3 850 000,00	-3 825 000,00	25 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2018-10-03	2 960 074,00	0,00	2 960 074,00	0,00
NORDEA	0,90%	2020-09-15	3 825 000,00	0,00	100 000,00	3 725 000,00
NORDEA	0,85%	2020-09-28	0,00	3 825 000,00	75 000,00	3 750 000,00
NORDEA	0,94%	2020-11-30	0,00	4 523 900,00	22 680,00	4 501 220,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-12-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-06-01	4 653 096,00	0,00	100 000,00	4 553 096,00
Summa			23 835 880,00	0,00	3 306 564,00	20 529 316,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 347 620 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 390 480 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 841 216 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	332 881	164 142
Summa leverantörsskulder	332 881	164 142

Not 20 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad inkomstskatt	247 940	247 940
Summa skatteskulder	247 940	247 940

Not 21 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	6 430	4 669
Avräkning hyror och avgifter	5 520	2 340
Summa övriga skulder	11 950	7 009

L

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	0	-2 517
Upplupna räntekostnader	3 996	23 764
Upplupna driftskostnader	244 009	86 045
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	143 925	0
Upplupna elkostnader	15 250	16 105
Upplupna värmekostnader	43 356	42 246
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-50 000	-50 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	73 666	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	582 165	615 886
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 056 367	731 529

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	32 116 900	32 116 900

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

L

Styrelsens underskrifter

Umeå 2019-09-17
Ort och datum

Lena Borgemo
Lena Borgemo

Lars-Åke Hjelt
Lars-Åke Hjelt

Birger Söderlind
Birger Söderlind

Ingrid Mjelle
Ingrid Mjelle

Ole Lund Liebel
Ole Lund Liebel

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 november 2019

Helena Åström
Helena Åström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älvbrinken

Org.nr 794000-4091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvbrinken för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Älvbrinken för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 8 november 2019



Helena Åström
Auktoriserad revisor