

Årsredovisning

för

Brf Älven

769607-0171

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Älven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-27

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Älven 1 bebyggdes 2001 av Skanska Nya Hem AB och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 69 lägenheter.

Dessutom finns 45 garage, 4MC platser och 6 markparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3	st 1 rum och kök	
14	st 2 rum och kök	
23	st 3 rum och kök	
20	st 4 rum och kök	
9	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 6 584 kvm

Gemensamhetsanläggning

Tillsammans med Brf Sundet (769607-0163) har Älven en gemensamhetsanläggning (Älven ga:1, registrerad 2004-05-05, Dnr 2003-17117-421). Gemensamhetsanläggningen består av parkeringsgarage, grovsoputrymme och markparkeringsplatser inom Älven:s fastighet samt lokal (övernattninglägenhet), förråd 1(bastu & relax) och förråd 2 (video-pingisrum) inom Sundet:s fastighet. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas enligt följande: Älven: 64.4%, Sundet: 35.6%

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet .

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF fastighetsförsäkring. Försäkringen omfattar fast bekostnad inredning i Brf Sundet (försäkringsbelopp: 2 miljoner)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-20 bestått av:

Ordinarie	Ralf Bergne	
	Lena Asplund	
	Maria Christiansson	
	Glenn Widerström	t om 2015-10
	Björn Mikaelsson	t om 2015-11

Suppleanter

	Pernilla Schultz	t om 2015-07
	Lennart Jildeteg	
	Mikael Mohlin	
	Lars Berggren	

Revisorer

Ordinarie KPMG Bohlins AB

Suppleant KPMG Bohlins AB

Valberedning

Elisabeth Reslegård
Viveka Ehn

Sammankallande

Styrelsen har under året haft 12(12) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av NKG Bygg AB

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 306 866 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 329 439 kronor, som har belastat resultatet.

Under första halvåret 2016 utför Skanska renovering av garaget och byter ut betong som en goodwill-åtgärd, utan kostnad för föreningen. Föreningen får dock själva bekosta hyresbortfallet i garaget under januari - juni 2016 om ca: 370 tkr. Föreningens styrelse har också beslutat att förbättra avrinningen i garaget med lutning av garagegolvet vid parkeringsplatserna samt anlägga rännor till en kostnad av ca: 530 tkr, vilket belastar resultatet 2016 i sin helhet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 (8) st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse under året.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 115(115) medlemmar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Genomsnittlig avgift per 2014-12-31 uppgår till 605,84 kr/kvm och år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=446 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	5 045	5 025	5 011	4 979
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 672	-1 302	-160	14
Soliditet (%)	74,9	74,1	74,4	74,3
Kassalikviditet (%)	117,3	238,2	262,2	226,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	198	198	198	198
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 234	2 037	1 957	1 759
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	606	606	606	606
Lån kronor per kvm bostadsyta	8 270	8 316	8 352	8 389

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 922 324
årets förlust	-1 672 234
	250 090

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	197 520
i ny räkning överföres	52 570
	250 090

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		5 044 728	5 024 635
Övriga rörelseintäkter		96 911	67 331
Summa rörelseintäkter		5 141 639	5 091 966
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-2 634 612	-2 093 583
Övriga externa kostnader	4	-268 598	-225 152
Personalkostnader	5	-186 819	-144 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 160 641	-2 160 641
Summa rörelsekostnader		-5 250 670	-4 623 497
Rörelseresultat		-109 031	468 469
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136	6 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 563 339	-1 777 692
Summa finansiella poster		-1 563 203	-1 770 865
Resultat efter finansiella poster		-1 672 234	-1 302 396
Resultat före skatt		-1 672 234	-1 302 396
Årets resultat		-1 672 234	-1 302 396

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	219 151 068	221 311 709
Summa materiella anläggningstillgångar		219 151 068	221 311 709
Summa anläggningstillgångar		219 151 068	221 311 709
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Varor under tillverkning		0	7 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 295	5 375
Övriga fordringar	7	483 153	1 827 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	123 896	97 442
Summa kortfristiga fordringar		612 344	1 930 565
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		815 551	1 913 017
Summa kassa och bank		815 551	1 913 017
Summa omsättningstillgångar		1 427 895	3 850 582
SUMMA TILLGÅNGAR		220 578 963	225 162 291

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 786 000	162 786 000
Yttre reparationsfond		2 234 083	2 036 563
Summa bundet eget kapital		165 020 083	164 822 563
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 922 324	3 422 239
Årets resultat		-1 672 234	-1 302 396
Summa fritt eget kapital		250 090	2 119 843
Summa eget kapital		165 270 173	166 942 406
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	0	2 094 172
Övriga skulder till kreditinstitut	11	54 091 832	54 511 832
Summa långfristiga skulder		54 091 832	56 606 004
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		360 000	240 000
Leverantörsskulder		195 000	631 066
Skatteskulder		12 225	10 658
Övriga skulder	12	31 582	39 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	618 151	692 614
Summa kortfristiga skulder		1 216 958	1 613 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 578 963	225 162 291
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		62 300 000	62 300 000
Summa ställda säkerheter		62 300 000	62 300 000

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen / som enligt stämmobeslut 2015-05-20 och omföring görs via balanserat resultat. Stadseenlig avsättning är 30 kr/kvm bostadsares, d.v.s 197 520 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 1 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter garage och p-platser	794 431	776 092
Årsavgifter bostäder	3 987 060	3 987 060
Hysesbortfall ./.	-31 262	-31 764
El, ej momsregistrerade	294 499	293 247
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	95 770	66 948
Övriga ersättningar och intäkter	770	430
Inkasso/avhysning	360	0
Öresutjämning	11	-47
	5 141 639	5 091 966

Not 2 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	291 866	159 327
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	329 439	106 015
	621 305	265 342

Not 3 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	307 242	253 518
Obligatorisk ventilationskontroll	0	13 900
Besiktning / Serviceavtal	31 688	11 913
Yttre skötsel / Snöröjning	88 369	103 733
Fastighetsel	520 181	523 686
Uppvärmning	416 653	440 642
Vatten	102 523	99 931
Sophämtning	235 573	226 665
Fastighetsförsäkring	79 709	66 236
Självrisk/reparation försäkringsskador	39 556	15 000
Försäkringsersättningar	0	-91 264
Kabel-TV / Internet	64 904	62 024
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	126 910	102 257
	2 013 308	1 828 241

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	50 862	42 525
Revisionsarvode	19 750	17 500
Förvaltningsarvode	114 802	110 244
Övriga externa tjänster/kostnader	35 414	21 695
Övriga förbrukningsinventarier/material	47 770	33 188
	268 598	225 152

Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	153 750	111 600
Sociala avgifter	33 069	32 520
	186 819	144 120

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	182 750 364	182 750 364
Ingående anskaffningsvärden mark	44 550 000	44 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 300 364	227 300 364
Ingående avskrivningar	-5 988 654	-3 828 013
Årets avskrivningar	-2 160 641	-2 160 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 149 295	-5 988 654
Utgående redovisat värde	219 151 069	221 311 710
Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden mark	69 000 000	69 000 000
	175 000 000	175 000 000
Bokfört värde byggnader	174 601 069	176 761 710
Bokfört värde mark	44 550 000	44 550 000
	219 151 069	221 311 710

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	431	428
Andra kortfristiga fordringar	34 026	74 099
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	448 696	1 253 221
Kortfr fordran SEK	0	500 000
	483 153	1 827 748

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	93 996	75 622
Förutbetald kabel-TV	5 349	15 690
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 130	6 130
Förutbet fastighetskostnader	3 226	0
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	15 194	0
	123 895	97 442

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 786 000	2 036 563	3 422 239	-1 302 396
Disposition av föregående års resultat:		197 520	-1 499 916	1 302 396
Årets resultat				-1 672 234
Belopp vid årets utgång	162 786 000	2 234 083	1 922 323	-1 672 234

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 197 520/-0 kronor enligt stämmobeslut.

Not 10 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	3 000 000	3 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	2 094 172

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,76	2019-10-30	1 995 000	1 995 000
Stadshypotek	2,78	2017-06-01	14 900 000	14 900 000
Stadshypotek	1,00	2019-09-30	9 401 832	9 401 832
Stadshypotek	4,01	2018-06-01	12 444 375	12 744 375
Stadshypotek	2,42	2022-10-30	8 852 812	8 852 812
Stadshypotek	1,76	2019-10-30	6 857 813	6 857 813
			54 451 832	54 751 832
Kortfristig del av långfristig skuld			-360 000	-240 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 651 832 kronor.

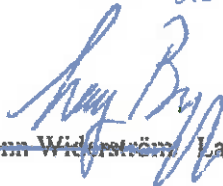
Not 12 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	4 056	6 003
Källskatter	14 160	17 280
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	13 366	16 260
	31 582	39 543

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

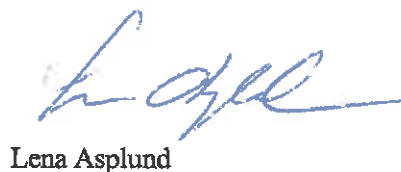
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	122 678	144 524
Förskottsbetalda hyror och avgifter	312 733	358 898
Upplupna vatten avgifter	0	4 336
Upplupna uppvärmningskostnader	67 920	72 375
Upplupna elavgifter	56 222	56 955
Upplupna reparationer och underhåll	4 500	-8 055
Beräknat arvode för revision	19 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 098	45 581
	618 151	692 614

Stockholm den 23 mars 2016


~~Glenn Widerström~~ Lars Berggren


Maria Christiansson


Ralf Bergne


Lena Asplund


~~Björn Mikaelsson~~ Lennart Jildeteg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2016

KPMG Bohlins AB



Jan Olov Brandt
Auktoriserad revisor