

# Årsredovisning

för

## Brf Älven

769607-0171

Räkenskapsåret

2013

KI  
RC  
44  
ESB



Styrelsen för Brf Älven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Årsredovisning

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål och verksamhet

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.

#### Föreningens stadgar

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 (övernattningslägenhet), förråd 1(bastu & relax) och förråd 2 (oinrett, 81m<sup>2</sup>) inom Sundet:s fastighet. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas enligt följande: Älven: 64.4%, Sundet: 35.6%

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-04-09 bestått av:

Ordinarie Carl-Göran Brask  
Lena Asplund  
Maria Christiansson  
Kerstin Twengström  
Björn Mikaelsson

KT CSB  
RC H BL

**Suppleanter**

Viveka Ehn  
Lennart Jildeteg  
Glenn Widerström  
Mathias Wikman

**Revisorer**

Ordinarie KPMG Bohlins AB

Suppleant KPMG Bohlins AB

**Valberedning**

Axel Ruhe  
Elisabet Reslegård Sammankallande

**Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 9(14) st överlåtelse ägt rum till ett snittpris på 45 790(43 060) kr/kvm. Styrelsen har beviljat 3(3) andrahandsuthyrning under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs giltigt skäl. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 115(114) medlemmar.

**Fastighetsförvaltning**

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.

**Försäkring**

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

**Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Stadseenlig avsättning är 30 kr/kvm bostadsarea, d.v.s. 197 520 kronor.

**Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 2003.

Fastigheten har varit befriad från fastighetsskatt avseende bostadsdelen t.o.m. 2008, och beskattas därefter med halv skatt t.o.m. 2013. Skattesatsen för bostadsdelen är 0,3 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2013 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 %.

Kr CSB  
FC H BL

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 605,84 kr/kvm och år.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 186 475	5 104 582	5 019 104	4 973 676	4 912 993
Resultat före reservering	-160 202	14 478	-22 448	392 096	-18 713
till yttre reparationsfond avsättes	197 520	197 520	197 520	197 520	197 520
Saldo yttre reparationsfond	1 956 545	1 759 025	1 561 505	1 363 985	1 166 465
Lån per kvm yta	8 352	8 389	8 425	8 462	8 498
Kassalikviditet (%)	266	234	181	122	73
Årsavgift bostäder kronor/kvm	606	606	606	606	606

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst 3 662 460  
årets förlust -160 202

**3 502 258**

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres 197 520  
ianspråktagande av yttre reparationsfond -117 482  
i ny räkning överföres 3 422 220

**3 502 258**

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

KI H CSB  
Re BL

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	5 186 475	5 104 582
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-269 517	-505 598
Driftkostnader	3	-2 118 084	-1 951 529
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-555 026	-302 123
Personalkostnader		-40 598	-22 975
Avskrivningar	5	-558 428	-519 453
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 644 822</b>	<b>1 802 904</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 807	37 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 823 831	-1 825 777
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-160 202</b>	<b>14 478</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-160 202</b>	<b>14 478</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-160 202</b>	<b>14 478</b>

KT  
CSB  
RC  
BL



## Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	8	178 922 350	179 474 130
Mark		44 550 000	44 550 000
Maskiner och inventarier	9	0	6 648
		<b>223 472 351</b>	<b>224 030 779</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>223 472 351</b>	<b>224 030 779</b>

#### Omsättningstillgångar

Lager		7 000	7 000
Hyses- och avgiftsfordringar		0	17 471
Kundfordringar		5 125	36 472
Övriga fordringar	10	95 423	312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	78 682	65 991
		<b>186 230</b>	<b>127 246</b>

#### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 821 095	2 083 036
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		589 507	480 539
		<b>2 410 602</b>	<b>2 563 575</b>

#### Summa omsättningstillgångar

2 596 832

2 690 822

### SUMMA TILLGÅNGAR

226 069 183

226 721 600

KF JA  
RC CSO  
BL

## Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		162 786 000	162 786 000
Yttre reparationsfond		1 956 545	1 759 025
		<b>164 742 545</b>	<b>164 545 025</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 662 460	3 845 501
Årets resultat		-160 202	14 478
		<b>3 502 257</b>	<b>3 859 980</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>168 244 802</b>	<b>168 405 005</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	13	2 084 636	2 140 978
Fastighetslån	14	54 751 832	54 991 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 836 468</b>	<b>57 132 810</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		240 000	240 000
Leverantörsskulder		40 826	164 231
Skatteskulder		18 928	11 645
Övriga skulder		570	5 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	687 589	761 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>987 913</b>	<b>1 183 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>226 069 183</b>	<b>226 721 600</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		62 300 000	62 300 000
		<b>62 300 000</b>	<b>62 300 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

KF JH CSB  
RC BU

## Kassaflödesanalys

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-160 202	14 478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	558 428	519 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>398 226</b>	<b>533 931</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	7 160
Förändring av kundfordringar		48 818	-35 083
Förändring av kortfristiga fordringar		-107 802	16 559
Förändring av leverantörsskulder		-123 405	91 342
Förändring av kortfristiga skulder		-72 468	-75 537
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>143 369</b>	<b>538 373</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder		-296 342	-221 861
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-152 973</b>	<b>316 512</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	17		
Likvida medel vid årets början		2 563 575	2 247 064
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 410 602</b>	<b>2 563 575</b>

KF  
RC  
CSB  
Re



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjer samt progressiv avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år (progressiv avsk)
Om/tillbyggnad	20 år
Inventarier	5 år
Datorer	3 år

#### Materiella anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

KT JH CSB  
RC RL

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter garage	746 485	716 130
Hysesintäkter p-platser	43 200	41 380
Årsavgifter bostäder	3 987 060	3 987 060
Hysesbortfall ./.	-82 905	-49 800
Debiterade avgifter	317 242	283 745
Tillvalsavg/Tillvalsdeb	6 440	0
Ersättningar och intäkter	6 310	2 000
Fakturerade kostnader brf Sundet (GA)	152 557	124 062
Övriga rörelseintäkter	4	5
Återv tid avskr hyr/avgift/kf	10 082	0
	<b>5 186 475</b>	<b>5 104 582</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	152 030	229 249
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	117 487	276 349
	<b>269 517</b>	<b>505 598</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	508 822	241 322
Obligatorisk ventilationskontroll	0	0
Yttre skötsel/snöröjning	101 866	162 743
Fastighetsel	532 317	472 966
Uppvärmning	496 013	502 106
Vatten	104 488	96 298
Sophämtning	227 897	256 213
Fastighetsförsäkring	53 526	52 627
Självrisk/reparation försäkringsskador	-103 730	0
Kabel-TV och internet	60 701	58 944
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	105 745	88 235
Övriga driftkostnader	23 651	11 816
Besiktning hiss	6 788	8 259
	<b>2 118 084</b>	<b>1 951 529</b>

KT  
RC  
CSB  
RC

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Administration, kontor och övrigt	55 196	52 814
Styrelse- och mötesarvoden	91 950	79 200
Revisionsarvode	17 500	17 500
Möteskostnader	12 465	12 219
Förvaltningsarvode	107 232	100 519
Övriga externa tjänster	270 683	39 871
	<b>555 026</b>	<b>302 123</b>

**Not 5 Avskrivningar**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Byggnad	428 718	389 743
Om/tillbyggnad år 5/20	123 062	123 062
Inventarier	6 648	6 648
	<b>558 428</b>	<b>519 453</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ränteintäkter	18 754	37 351
Skattefria Ränteint	53	0
	<b>18 807</b>	<b>37 351</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntekostnader	1 823 831	1 844 219
Avgår räntebidrag ./.	0	-18 442
Övriga skuldrelaterade poster	0	0
	<b>1 823 831</b>	<b>1 825 777</b>

KT  
TRC  
CSB  
BL

**Not 8 Byggnader och mark**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 750 364	182 750 364
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>182 750 364</b>	<b>182 750 364</b>
Ingående avskrivningar	-3 276 233	-2 763 428
Årets avskrivningar	-551 780	-512 805
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 828 013</b>	<b>-3 276 233</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>178 922 351</b>	<b>179 474 131</b>
Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	109 400 000
Taxeringsvärden mark	69 000 000	70 000 000
	<b>175 000 000</b>	<b>179 400 000</b>

I utgående bokfört värde ingår byggnad med 177 269 421(177 697 139) kr och bastubyggnation med 1 652 929 (1 775 991) kr.

**Not 9 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	153 504	153 504
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 504</b>	<b>153 504</b>
Ingående avskrivningar	-146 856	-140 208
Årets avskrivningar	-6 648	-6 648
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-153 504</b>	<b>-146 856</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 648</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	5 873	312
Andra kortfristiga fordringar	89 550	0
	<b>95 423</b>	<b>312</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	63 176	50 818
Upplupna räntebidrag	0	0
Förutbetald kabel-tv	15 506	15 173
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	0
	<b>78 682</b>	<b>65 991</b>

KF JK  
RC CSB  
RC

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 786 000	1 759 025	3 845 501	14 478
Disposition av föregående års resultat:		197 520	-183 042	-14 478
Årets resultat				-160 202
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 786 000</b>	<b>1 956 545</b>	<b>3 662 459</b>	<b>-160 202</b>

### Not 13 Checkräkningskredit

Beviljad kredit 3 000 000 kronor.

### Not 14 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek 2,97% omplaceras 2014-10-30	15 710 625	15 710 625
Stadshypotek 2,97% omplaceras 2014-10-30	1 995 000	1 995 000
Stadshypotek 2,78% omplaceras 2017-06-01	14 900 000	14 900 000
Stadshypotek 3,53% omplaceras 2015-09-30	9 401 832	9 401 832
Stadshypotek 4,01% omplaceras 2018-06-01	12 984 375	13 224 375
Avgår kortfristig del ./.	-240 000	-240 000
	<b>54 751 832</b>	<b>54 991 832</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Uppl räntekostnader externt	148 957	149 852
Förskottsbetalda hyror/avg	348 781	325 580
Upplupna uppvärmningskostnader	60 012	105 051
Upplupna elavgifter	61 038	90 225
Upplupna renhållningsavgifter	1 110	1 441
Uppl VA avgifter	4 126	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 144	24 629
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Uppl rep o underhållskost	3 421	28 294
Uppl löner och arvoden		18 900
	<b>687 589</b>	<b>761 972</b>

KT  
RC  
CSB  
RC



**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

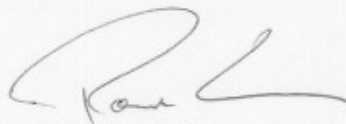
	2013-12-31	2012-12-31
Avskrivningar	558 428	519 453
Skatt pga ändrad taxering	0	0
	<b>558 428</b>	<b>519 453</b>

**Not 17 Likvida medel**

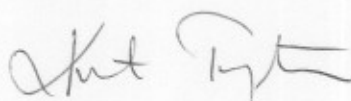
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	2 410 602	2 563 575
	<b>2 410 602</b>	<b>2 563 575</b>



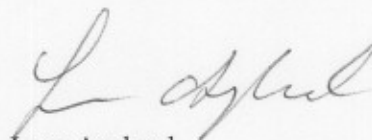
Carl-Göran Brask



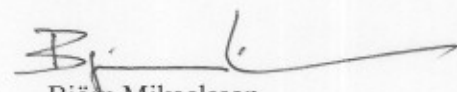
Maria Christiansson



Kerstin Twengström



Lena Asplund



Björn Mikaelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats .

KPMG Bohlins AB

Jan Olov Brandt  
Auktoriserad revisor