

# Årsredovisning

för

## Brf Älven

769607-0171

Räkenskapsåret

2014



Handwritten initials in blue ink: "AN" above "BW", "RC" to the right, "BM" below "BW", and "LL" below "BM".

Styrelsen för Brf Älven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### 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 2014-04-09 bestått av:

Ordinarie Maria Wänelöf  
Lena Asplund  
Maria Christiansson  
Glenn Widerström  
Björn Mikaelsson

B GW JC  
A M K

Suppleanter

Viveka Ehn  
Carl-Göran Brask  
Mikael Mohlin  
Lars Berggren

Revisorer

Ordinarie KPMG Bohlins AB

Suppleant KPMG Bohlins AB

Valberedning

Axel Ruhe  
Elisabet Reslegård

Sammankallande

Fastighetens tekniska status

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 159 327 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 106 015 kronor, som har belastat resultatet.

**Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8(9) st överlåtelser ägt rum till ett snittpris på 51 320(45 790) 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(115) 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)

Ekonomi

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

7 GW RC  
B.G  
W H

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 025	5 011	4 979	4 948
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 302	-160	14	-33
Soliditet (%)	74,1	74,4	74,3	74,2
Kassalikviditet (%)	238,2	262,2	226,7	201,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	198	198	198	198
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 037	1 957	1 759	1 562
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	606	606	606	606
Lån kronor per kvm bostadsyta	8 316	8 352	8 389	8 425

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 422 239
årets förlust	-1 302 396
	<b>2 119 843</b>

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	197 520
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	1 922 323
	<b>2 119 843</b>

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

→  
BL RC  
BL

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	5 024 635	5 011 082
Övriga rörelseintäkter		67 331	175 393
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 091 966</b>	<b>5 186 475</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-2 093 583	-2 363 950
Förvaltnings och övriga externa kostnader	4	-225 152	-486 727
Personalkostnader	5	-144 120	-132 548
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 160 641	-558 428
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 623 497</b>	<b>-3 541 653</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>468 469</b>	<b>1 644 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 827	18 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 777 692	-1 823 831
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 770 865</b>	<b>-1 805 024</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 302 396</b>	<b>-160 202</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 302 396</b>	<b>-160 202</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 302 396</b>	<b>-160 202</b>

Brf Älven  
RC  
OH GW  
Be

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	221 311 709	223 472 350
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>221 311 709</b>	<b>223 472 350</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>221 311 709</b>	<b>223 472 350</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Varor under tillverkning		7 000	7 000
<b>Summa varulager</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 375	5 125
Övriga fordringar	7	1 827 748	684 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	97 442	78 682
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 930 565</b>	<b>768 737</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 913 017	1 821 095
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 850 582</b>	<b>2 596 832</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>225 162 291</b>	<b>226 069 182</b>

ED M  
6W RC  
W Rii

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 786 000	162 786 000
Yttre reparationsfond		2 036 563	1 956 545
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>164 822 563</b>	<b>164 742 545</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 422 239	3 662 460
Årets resultat	10	-1 302 396	-160 202
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 119 843</b>	<b>3 502 258</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>166 942 406</b>	<b>168 244 803</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	11	2 094 172	2 084 636
Övriga skulder till kreditinstitut	12	54 511 832	54 751 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 606 004</b>	<b>56 836 468</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		240 000	240 000
Leverantörsskulder		631 066	40 826
Skatteskulder		10 658	18 928
Övriga skulder	13	39 543	570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	692 614	687 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 613 881</b>	<b>987 911</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>225 162 291</b>	<b>226 069 182</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		62 300 000	62 300 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>62 300 000</b>	<b>62 300 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

② H  
W RC  
① B4

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Skatter och avgifter

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. From 2014 med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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 %.

#### Föreningens fond för planerligt 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 2014-04-09 och omföring görs via balanserat resultat. Stadgeenlig 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.

Handwritten notes in blue ink: a circled '2', 'M', 'BW', 'RC', and 'A' with 'FR' below it.



**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.

PM  
RC  
RL, OW  
W

### Not 1 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter garage och p-platser	776 092	789 685
Årsavgifter bostäder	3 987 060	3 987 060
Hysesbortfall ./.	-31 764	-82 905
El, ej momsregistrerade	293 247	317 242
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	66 948	152 557
Övriga ersättningar och intäkter	430	12 750
	<b>5 092 013</b>	<b>5 176 389</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	159 327	152 030
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	106 015	117 487
	<b>265 342</b>	<b>269 517</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	253 518	508 822
Obligatorisk ventilationskontroll	13 900	0
Besiktning / Serviceavtal	11 913	6 788
Yttre skötsel / Snöröjning	103 733	101 866
Fastighetsel	523 686	532 317
Uppvärmning	440 642	496 013
Vatten	99 931	104 488
Sophämtning	226 665	227 897
Fastighetsförsäkring	66 236	53 526
Självrisk/reparation försäkringsskador	15 000	0
Försäkringsersättningar	-91 264	-103 730
Kabel-TV / Internet	62 024	60 701
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	102 257	105 745
	<b>1 828 241</b>	<b>2 094 433</b>

### Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	42 525	55 196
Revisionsarvode	17 500	17 500
Förvaltningsarvode	110 244	107 232
Övriga externa tjänster/kostnader	21 695	270 683
Övriga förbrukningsinventarier/material	33 188	23 651
	<b>225 152</b>	<b>474 262</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature, possibly "J. M.", is written over the 2013 total for Not 4.  
Below it, "BW" and "RC" are written.  
At the bottom, "CN" and "RC" are written.

### Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvoden	111 600	91 950
Sociala avgifter	32 520	40 598
	<b>144 120</b>	<b>132 548</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 720 364	182 720 364
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>182 720 364</b>	<b>182 720 364</b>
Ingående avskrivningar	-3 828 013	-3 276 233
Årets avskrivningar	-2 160 641	-551 780
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 988 654</b>	<b>-3 828 013</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>176 731 710</b>	<b>178 892 351</b>
Taxeringsvärden byggnader	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärden mark	69 000 000	69 000 000
	<b>175 000 000</b>	<b>175 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	176 731 710	178 922 351
Bokfört värde mark	44 500 000	44 500 000
	<b>221 231 710</b>	<b>223 422 351</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	428	5 873
Andra kortfristiga fordringar	74 099	89 550
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 253 221	589 507
	<b>1 327 748</b>	<b>684 930</b>

AW RC  
R R

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	75 622	63 176
Förutbetald kabel-TV	15 690	15 506
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 130	0
	<b>97 442</b>	<b>78 682</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 786 000	1 956 545	3 662 459	-160 202
Disposition av föregående års resultat:		80 018	-240 220	160 202
Årets resultat				-1 302 396
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 786 000</b>	<b>2 036 563</b>	<b>3 422 239</b>	<b>-1 302 396</b>

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

### Not 10 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-1 302 396	-160 202
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	2 160 641	558 428
<b>Likviditet från resultatet</b>	<b>858 245</b>	<b>398 226</b>
<b>Ackumulerad likviditet från rörelsen</b>	<b>858 245</b>	<b>398 226</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>858 245</b>	<b>398 226</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	1 913 017	1 821 095
Avräkning ISS Facility Services AB	1 253 221	589 507
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 166 238</b>	<b>2 410 602</b>

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

AW RC  
A R

### Not 11 Checkräkningskredit

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	3 000 000	3 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 094 172	2 084 636

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	2,97	2014-10-30	0	15 710 625
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	3,53	2015-09-30	9 401 832	9 401 832
Stadshypotek	4,01	2018-06-01	12 744 375	12 984 375
Stadshypotek	2,42	2022-10-30	8 852 812	0
Stadshypotek	1,76	2019-10-30	6 857 813	0
			<b>54 751 832</b>	<b>54 991 832</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-240 000	-240 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 651 832 kronor.

### Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Mervärdesskatt	6 003	570
Källskatter	17 280	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	16 260	0
	<b>39 543</b>	<b>570</b>

W  
GW RC  
RM

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	144 524	148 957
Förskottsbetalda hyror och avgifter	358 898	348 781
Upplupna vatten avgifter	4 336	4 126
Upplupna uppvärmningskostnader	72 375	60 012
Upplupna elavgifter	56 955	61 038
Upplupna renhållningsavgifter	0	1 110
Upplupna reparationer och underhåll	-8 055	3 421
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 581	42 144
	<b>692 614</b>	<b>687 589</b>

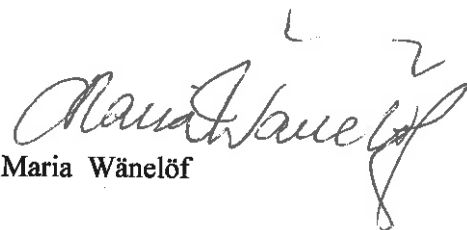
STOCKHOLM 2015-04-14



Glenn Widerström




Maria Christiansson



Maria Wänelöf



Lena Asplund



Björn Mikaelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2015

KPMG Bohlins AB



Jan Olov Brandt  
Auktoriserad revisor