



Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf ALPINHUSET

769620-7476





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Postadress: Brf Alpinhuset c/o Deloitte, Box 415, 831 26 Östersund

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

08- 522 18 242 (kundsupport)

backoffice.deloitte@h1.se

www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Mörviken 1:45 i Åre kommun förvärvades 2010-03-23

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Årevägen 115. Flerbostadshuset färdigställdes under 2010-2011 och värdeåret är fastställt till 2011.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3478 kvm, varav 1 936 kvm utgör lägenhetsyta och 322 kvm lokalyta. I föreningen finns 28 parkeringsplatser varav 4 ute och 24 inomhus i garage. Föreningen hyr ut parkeringsbeståndet till AGO Servicebolaget i Åre AB som sköter utthyrning och drift av parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
2 st 2 rum och kök
12 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I föreningen finns även en bostadsrättslokal och två hyreslokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat i IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens fastighet är nyligen uppförd och ingen underhållsplan har ännu upprättats. Tvåårig garantibesiktning har genomförts under 2013.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AGO Servicebolaget i Åre AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-04-19.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 47 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är två. Inga medlemmar har avgått under året. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 49. Under året har en överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut inga bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-06-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Armandt Fredrik	ledamot
Claréus Stefan	ledamot
Fallenius Monica	ledamot
Giertz, David	ledamot
Giertz, Marc	ledamot
Gunnarsson, Mattias	ledamot

Till *revisor* har Anders Hinze valts.

Valberedningen består av Mattias Wiklund.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till tre. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2015 är -368 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -265 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 539 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 171 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 171 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig

värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen att hålla avgifterna oförändrade 2016.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Staket på gården	35 000
Bättringsmålning inomhus	15 000

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet är inte beräknad då fastigheten är nyuppförd. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,15 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 352	1 512	1 449	1 335	607
Resultat efter finansiella poster, tkr	-368	-265	-218	-478	-273
Soliditet, %	75,15	75,24	75,24	75,21	76,10
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	445	445	445	438	441
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 947	7 973	7 986	7 986	7 744
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 169	25 169	25 169	25 169	25 169
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,74	2,99	2,71	2,95	2,71
Fastighetens belåningsgrad, % *	24,8	24,7	24,6	24,5	23,9

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-1 451 182
Årets förlust	-367 821
	<hr/>
	- 1 819 003
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	54 605
I ny räkning överföres	-1 873 608
	<hr/>
	-1 819 003

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 352 299	1 511 840
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 352 299	1 511 840
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-671 750	-687 325
Övriga externa kostnader	3	-59 032	-58 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-538 947	-536 865
Summa rörelsens kostnader		-1 269 729	-1 282 757
Rörelseresultat		82 570	229 083
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		91	11
Räntekostnader		-450 482	-493 596
Summa finansiella poster		-450 391	-493 585
Resultat efter finansiella poster		-367 821	-264 502
Årets resultat		-367 821	-264 502

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	66 148 998	66 687 945
Summa materiella anläggningstillgångar		66 148 998	66 687 945
Summa anläggningstillgångar		66 148 998	66 687 945
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		135 000	135 000
Aktuell skattefordran		10 229	10 223
Övriga fordringar		97	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	25 187	37 142
Summa kortfristiga fordringar		170 513	182 367
Kassa och bank		721 825	578 840
Summa omsättningstillgångar		892 338	761 207
SUMMA TILLGÅNGAR		67 041 336	67 449 152

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 999 890	51 999 890
Yttre fond		193 084	138 479
Summa bundet eget kapital		<u>52 192 974</u>	<u>52 138 369</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 451 182	-1 132 074
Årets resultat		-367 821	-264 502
Summa fritt eget kapital		<u>-1 819 003</u>	<u>-1 396 576</u>
Summa eget kapital		<u>50 373 971</u>	<u>50 741 793</u>
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		16 362 500	16 417 500
Summa långfristiga skulder		<u>16 362 500</u>	<u>16 417 500</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	7	55 000	55 000
Leverantörsskulder		3 823	47 462
Övriga skulder		96 694	95 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	149 348	91 620
Summa kortfristiga skulder		<u>304 865</u>	<u>289 859</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 041 336	67 449 152
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000
		<u>30 000 000</u>	<u>30 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år	1%
Fastighetsförbättringar	50 år	2%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Förenings fastighet har åsatts värdeår 2011 som innebär att det inte blir någon kommunal fastighetsavgift de första fem åren. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av texeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
Årsavgifter bostäder	861 650	861 648
Årsavgifter lokaler	94 825	89 967
Hyresintäkter lokaler	287 811	329 226
Hyresintäkter garage & p-platser *	108 000	216 000
Övriga intäkter	13	14 999
Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 352 299	1 511 840

* Hyresintäkt för garage och p-plats 2014 avser 2 års intäkter

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetskötsel	123 595	127 357
Snöröjning/Sandning	18 437	26 039
Reparationer och underhåll	127 918	158 838
Fastighetsel	42 960	37 461
Uppvärmning	120 672	132 601
Vatten/avlopp	69 732	51 934
Sophämtning	38 733	38 504
Kabel-tv	22 095	22 005
Fastighetsförsäkring	26 323	23 377
Fastighetskatt	62 030	62 030
Övriga driftskostnader	19 255	7 179
Summa driftkostnader	671 750	687 325

Not 3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Ekonomisk förvaltning	54 262	52 986
IT-tjänster	432	1 356
Övriga externa kostnader	4 338	4 225
Summa övriga externa kostnader	59 032	58 567

Not 4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	68 602 901	68 352 901
Årets anskaffningar	0	250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 602 901	68 602 901
Ingående avskrivningar	-1 914 956	-1 378 091
Årets avskrivningar	-538 947	-536 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 453 903	-1 914 956
Utgående redovisat värde	66 148 998	66 687 945
Redovisat värde byggnader	51 352 761	51 891 708
Redovisat värde mark	14 796 237	14 796 237
Summa redovisat värde	66 148 998	66 687 945

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	36 403 000	36 403 000
varav byggnader:	29 515 000	29 515 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbet försäkringspremier	11 137	9 729
Förurbet avgift kabel tv	3 642	3 625
Förutbet kostnad ekonomisk förvaltning	0	13 566
Övriga förutbetalda kostnader	10 408	10 222
Summa förutbet kostnader och uppl intäkter	25 187	37 142

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 999 890	138 479	-1 132 074	-264 502
Resultatdisp. enl. beslut av fg.års föreningsstämma			-264 502	264 502
Avsättn. till yttre fond		54 605	-54 605	
Årets förlust				-367 821
Belopp vid årets utgång	51 999 890	193 084	-1 451 181	-367 821

Not 7 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	220 000	220 000
Amortering efter 5 år	16 142 500	16 197 500
Summa långfristiga skulder	16 362 500	16 417 500

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Stadshypotek	2016-06-27	0,75	55 000	5 417 500
Stadshypotek	2018-06-01	3,40		5 500 000
Stadshypotek	2023-06-01	4,20		5 500 000
Summa			55 000	16 417 500
Avgår kortfristig del				55 000
Summa långfristiga skulder				16 362 500

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	89 684	60 939
Upplupen fjärrvärme	14 443	16 972
Övriga upplupna kostnader	45 221	13 709
Summa uppl kostnader och förutbet intäkter	149 348	91 620

Stockholm 2016- 04- 10



David Giertz



Marc Giertz



Mattias Gunnarsson



Sfehan Claréus



Monica Fallenius



Fredrik Armandt

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2016.



Anders Hintze
Förtroendevald revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	82 570	229 083
Avskrivningar	538 947	536 865
Erhållen ränta mm	91	11
Erlagd ränta	-450 482	-493 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	171 126	272 363
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0	-135 000
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 860	-2 648
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-43 639	26 429
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	58 639	-87 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197 986	73 836
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-250 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-55 000	-27 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 000	-27 500
Förändring av likvida medel	142 986	-203 664
Likvida medel vid årets början	578 839	782 503
Likvida medel vid årets slut	721 825	578 839

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen (Brf) Alpinhuset med organisationsnummer 769620-7476.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Alpinhuset avseende 2105.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm 2016-04-11



Anders Hintze
Förtroendevald revisor