

# Årsredovisning

för

## Brf Älven

769607-0171

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Älven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## 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 44 garage och 6 p-platser.

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, 81m2) 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 2010-05-26 bestått av:

Ordinarie Johan Falkmarken  
Glenn Widerström  
Maria Christiansson  
Mikael Svensson  
Kalle Olby

GW M.S.  
K.c. 

Suppleanter

Viveka Ehn  
Lennart Jildeteg

**Revisorer**

Ordinarie KPMG Bohlins AB

Suppleant KPMG Bohlins AB

**Valberedning**

Axel Ruhe Sammankallande  
Elisabet Reslegård

**Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 9 (10) st överlåtelse ägt rum till ett snittpris på 43.217(35 276) kr/kvm. Styrelsen har beviljat 1(1) 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 (116) medlemmar.

**Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 12(11) 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 på Sundet (försäkringsbelopp:2 miljoner)

**Ekonomi**

**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 0,4 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2010 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % 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 26,3 %.

blw m.s. K.O. R.C.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Genomsnittlig avgift per 2010-12-31 uppgår till 605,84 kr/kvm och år.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	4 973 676	4 912 993	4 921 205	4 967 022	5 073 223
Resultat före reservering	392 096	-18 713	-164 128	415 523	1 164 235
till yttre reparationsfond avsättes	197 520	197 520	197 520	197 520	197 520
Saldo yttre reparationsfond	1 363 985	1 166 465	968 945	771 425	573 905
Lån per kvm yta	8 462	8 498	8 535	8 571	8 711
Kassalikviditet (%)	122	73	62	111	22
Årsavgift bostäder kronor/kvm	606	606	606	606	606

### Förslag till vinstdisposition



Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 870 893
årets vinst	392 096
	<b>4 262 989</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	197 520
i ny räkning överföres	4 065 469
	<b>4 262 989</b>

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

60  
K.O.  
M.S.  
A  
AC

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	4 973 676	4 965 039
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-109 650	-59 113
Driftskostnader	3	-2 002 431	-2 263 271
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-256 971	-267 078
Personalkostnader		-24 912	-23 521
Avskrivningar	5	-471 876	-442 594
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 107 836</b>	<b>1 909 461</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar	6	-533 758	-541 285
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 776	1 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 183 758	-1 387 779
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>392 096</b>	<b>-18 395</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>392 096</b>	<b>-18 395</b>
Statlig skatt		0	-318
<b>Årets resultat</b>		<b>392 096</b>	<b>-18 713</b>

SW M.S.   
K.O. 

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	180 464 310	180 909 474
Mark		44 550 000	44 550 000
Maskiner och inventarier	10	26 712	53 424
		<b>225 041 022</b>	<b>225 512 898</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>225 041 022</b>	<b>225 512 898</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 208	100
Övriga fordringar	11	148 586	52 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	250 002	192 008
		<b>403 796</b>	<b>244 916</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21 304	22 359
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 607 959	765 467
		<b>1 629 263</b>	<b>787 826</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 033 059</b>	<b>1 032 743</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>227 074 080</b>	<b>226 545 640</b>

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "M.S.", "A.O.", and a signature with a star above it.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		162 786 000	162 786 000
Yttre reparationsfond		1 363 985	1 166 465
		<b>164 149 985</b>	<b>163 952 465</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 870 893	4 087 126
Årets resultat		392 096	-18 713
		<b>4 262 989</b>	<b>4 068 413</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>168 412 974</b>	<b>168 020 878</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	14	1 927 392	1 569 061
Fastighetslån	15	55 471 832	55 711 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 399 224</b>	<b>57 280 893</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		240 000	240 000
Leverantörsskulder		217 584	52 138
Skatteskulder		38 361	9 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	765 937	941 966
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 261 882</b>	<b>1 243 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>227 074 080</b>	<b>226 545 640</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

WD MS JP  
K.O. AL

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		392 096	-18 395
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	471 876	442 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>863 972</b>	<b>423 881</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-5 108	8 944
Förändring av kortfristiga fordringar		-153 772	-94 417
Förändring av leverantörsskulder		165 446	-63 001
Förändring av kortfristiga skulder		-147 433	104 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>723 105</b>	<b>379 938</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder		118 332	-179 618
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>841 437</b>	<b>200 320</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	18		
Likvida medel vid årets början		787 826	587 506
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 629 263</b>	<b>787 826</b>

led  
MS  
L  
TC



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### 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

#### 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.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the name "K.O. NK" and a signature.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter garage	654 000	644 153
Hysesintäkter p-platser	36 000	36 000
Årsavgifter bostäder	3 987 048	3 987 059
Rabatter ./.	0	-8 700
Hysesbortfall ./.	-16 680	-27 047
Debiterade avgifter	304 288	312 566
Ersättningar och intäkter	1 550	1 250
Fakturerade kostnader	5 326	19 758
Övriga rörelseintäkter	2 144	0
	<b>4 973 676</b>	<b>4 965 039</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	109 650	59 113
	<b>109 650</b>	<b>59 113</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	387 735	527 559
Obligatorisk ventilationskontroll	19 964	0
Energideklarationer	0	15 625
Yttre skötsel/snöröjning	16 868	73 953
Fastighetsel	638 708	715 268
Uppvärmning	427 309	387 417
Vatten	105 951	80 693
Sophämtning	178 825	162 760
Fastighetsförsäkring	38 536	37 320
Kabel-TV och internet	75 626	74 840
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	108 057	69 463
Övriga driftkostnader	4 853	5 996
Besiktning hiss	0	112 377
	<b>2 002 432</b>	<b>2 263 271</b>

520 11.5  
K.O.  
AC

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	34 877	45 855
Styrelse- och mötesarvoden	85 888	84 212
Revisionsarvode	18 000	16 500
Förvaltningsarvode	96 036	91 236
Övriga externa tjänster	22 170	29 275
	<b>256 971</b>	<b>267 078</b>

#### Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	322 102	292 820
Om/tillbyggnad år 4/20	123 062	123 062
Inventarier	26 712	26 712
	<b>471 876</b>	<b>442 594</b>

#### Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2010	2009
Vinst SWAP-avtal	0	-70 209
Förlust SWAP-avtal	533 758	611 495
	<b>533 758</b>	<b>541 286</b>

Avser swapavtal tillhörande lån 15-95509-668982 (2.000.000 kr) och lån 15-95509-668992 (15.750.000 kr). Swapavtalen, som är 3 årigt, och binder lånen till en ränta om 4.49%, löper ut 2011-11-04. Underliggande lån (stadshypotek) omplaceras 2011-11-15. Kostnaden för SWAP avtalet redovisas under resultat från värdepapper och långfristiga skulder medans erlagda räntor redovisas under räntekostnader.

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	1 708	1 208
Skattefria Ränteint	68	0
	<b>1 776</b>	<b>1 208</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	1 389 788	1 683 006
Avgår räntebidrag ./.	-207 030	-296 392
Övriga skuldrelaterade poster	1 000	1 165
	<b>1 183 758</b>	<b>1 387 779</b>

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

SW M.S  
K.c RC

**Not 9 Byggnader och mark**

	2010-12-31	2009-12-31
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	-1 840 890	-1 425 008
Årets avskrivningar	-445 164	-415 882
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 286 054</b>	<b>-1 840 890</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>180 464 310</b>	<b>180 909 474</b>
Taxeringsvärden byggnader	109 400 000	110 979 000
Taxeringvärden mark	70 000 000	54 000 000
	<b>179 400 000</b>	<b>164 979 000</b>

I utgående bokfört värde ingår byggnad med 178 442 194(178 764 296) kr och bastubyggnation med 2 022 116 (2 145 178) kr.

**Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 560	133 560
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 560</b>	<b>133 560</b>
Ingående avskrivningar	-80 136	-53 424
Årets avskrivningar	-26 712	-26 712
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-106 848</b>	<b>-80 136</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 712</b>	<b>53 424</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran	148 586	52 808
	<b>148 586</b>	<b>52 808</b>

SW H.J. DA  
K.0 RC

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	42 446	36 690
Upplupna räntebidrag	31 831	46 105
Förutbetald kabel-tv	19 683	18 710
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	156 042	90 503
	<b>250 002</b>	<b>192 008</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 786 000	1 166 465	4 087 126	-18 713
Disposition av föregående års resultat:		197 520	-216 233	18 713
Årets resultat				392 096
Belopp vid årets utgång	162 786 000	1 363 985	3 870 893	392 096

**Not 14 Checkräkningskredit**

Beviljad kredit 3 000 000 kronor.

**Not 15 Långfristiga skulder**

	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek 4,49% (SWAP 3år:2011-11-04)	15 750 000	15 750 000
Stadshypotek 4,49% (SWAP 3år:2011-11-04)	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 2,79% (3år:2013-06-01)	14 900 000	14 900 000
Stadshypotek 3,53% (5år:2015-09-30)	9 401 832	9 401 832
Stadshypotek 4,01% (8år:2018-06-01)	13 660 000	13 900 000
Avgår kortfristig del ./.	-240 000	-240 000
	<b>55 471 832</b>	<b>55 711 832</b>

Två lån löper med SWAP avtal. Swapavtalet löper ut 2011-11-04 och lånen omplaceras 2011-11-15.

SW M.S  
K co  
JA  
AC

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	41 534
Upplupna sociala avgifter	0	12 251
Upplupna räntekostnader	211 748	188 591
Förskottsbetalda hyror/avgifter	334 778	330 522
Upplupna driftskostnader	0	0
Upplupna avtalskostnader	0	0
Upplupna VA avgifter	0	3 542
Upplupna uppvärmningskostnader	73 770	47 835
Upplupna elavgifter	101 058	73 790
Upplupna renhållningsavgifter	6 358	8 401
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 225	209 844
Beräknat arvode för revision	18 000	17 500
Uppl rep o underhåll	0	8 156
	<b>765 937</b>	<b>941 966</b>

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2010-12-31	2009-12-31
Avskrivningar	471 876	442 594
Övriga skatter	0	-318
	<b>471 876</b>	<b>442 276</b>

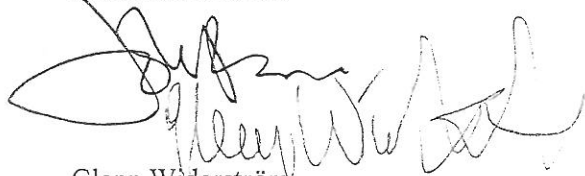
**Not 18 Likvida medel**

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	1 629 263	787 826
	<b>1 629 263</b>	<b>787 826</b>

AW M.J  
K-o  
JK  
AL

STOCKHOLM 2011-03-09

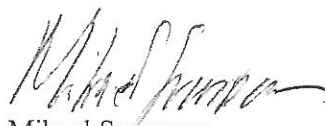
Johan Falkmarken



Glenn Widerström



Kalle Olby



Mikael Syensson



Maria Christiansson