

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 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 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

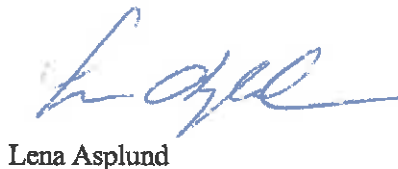
| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 122 678 | 144 524 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 312 733 | 358 898 |
| Upplupna vatten avgifter | 0 | 4 336 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 67 920 | 72 375 |
| Upplupna elavgifter | 56 222 | 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