

ÅRSREDOVISNING 2016



Bostadsrättsföreningen
Älvkvarnen
i Helsingborg
716407-3301

Årsredovisning
för
Brf Älvkvarnen i Helsingborg

716407-3301

Räkenskapsåret

2015-09-01 – 2016-08-31

Styrelsen för Brf Älvkvarnen i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-11-17.

Styrelsen och suppleanter

Lennart Larsson	Ordförande
Mats Nilsson	Vice ordförande
Agnetha Andersson	Sekreterare
Adnan Pehlivanovic	Ledamot
Eva-Karin Schüler	Ledamot
Anja Möller	Suppleant
Johan Kustos	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit två av styrelsens ledamöter i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Lennart Bergman, Scaniarevisorer och Anders Blom, internrevisor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Glimten 5 i Helsingborg stad med därpå uppförda åtta bostadshus med 22 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är uppförd 1999. Total produktionskostnad för byggnader och mark uppgick till 25.250.000 kr. Fastighetens adress är Älvkvarnsgatan 105 - 147, Helsingborg. Föreningen är medlem i Samfälligheten Glimten, Helsingborg med 32,5%.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

14 st	4 rum och kök	1 330 kvm bostadsyta
4 st	3 rum och kök	320 kvm bostadsyta
4 st	2 rum och kök	256 kvm bostadsyta
18 st	Garage	

Total tomtareal uppgår till 4203 kvm. Total bostadsarea uppgår till 1 906 kvm. Våra hus klassas både som hyreshus och småhus. 14 lägenheter med en boarea på 1104 kvm tillhör hyreshusdelen och 8 lägenheter på 802 kvm tillhör småhusdelen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Till valberedning inför föreningsstämman 2016 har fungerat Gisela Jangmark, sammankallande och Marcus Bergh. Stämman ska enligt stadgarna detta året välja tre ordinarie ledamöter och en suppleant för åren 2016-2018. I tur att avgå ur styrelsen är Lennart Larsson, Agnetha Andersson och Eva-Karin Schüller som ordinarie ledamöter och Johan Kustos som suppleant. För avflyttade ledamoten Adnan Pehlivanovic ska ske fyllnadsval för året 2016/2017. Kvarstående ledamot är Mats Nilsson.

Försäkring

Fastigheterna är fr.o.m. 2003-01-01 fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår bostadsrättsförsäkring till fullvärde för 22 st lägenheter.

Förvaltning/organisationsanslutning

Brf Älvkvarnen gick ur Riksbyggen 2002-12-31 och är sedan dess en helt fristående förening. Styrelsen har haft nio protokollförda sammanträden under året. Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Myllenbergers i Perstorp, Kennet Ohlsson. Den tekniska och administrativa förvaltningen sköts av föreningen själv. Avtal med Helsingborgs Styr- och Ventilationsteknik servar bl.a. den gemensamma UC-centralen. Gruppavtalet med Comhem om leverans av Bredband, Digital TV Medium samt Fast Telefoni går in på sitt femte år. Avtalet har bibehållits och kvarstår även under det kommande året. Det har varit hyfsad uppslutning vid vårens och höstens arbetsdagar, vilket applåderas av styrelsen, liksom det arbete som oavlönat utförts av Ole Olsen med gräsklippning under sommarhalvåret. Vid höstens arbetsdag, dagarna efter verksamhetsårets utgång, utfördes nysådd av gräsmatta mot skogspartiet på Filbornavägen efter förslag och gediget arbete utfört av Anders Blom. Regndalen på trädgårdssidans gräsmatta har fyllts ut med överskottsjord för nysådd till våren.

Underhåll

Efter fjolårets målning av samtliga huskroppar har underhållsarbetet under verksamhetsåret varit minimalt. Nästa tillfälle för målning behöver ej planeras in under de närmaste 9 åren. Tvättning av norrsidan mot gräsmattan ska i så fall företas under perioden. En träbalk, som vid målningen upptäcktes ha rötskador, har bytts ut och för övrigt har samtliga överliggare vid fönsterpartier plåtats in för att minska framtida rötskador och underhållsarbete. Ett antal missfärgade ytterdörrar har målats om och de icke uppgraderade garagen har försetts med mellanväggar. Kontroll av tak, takpapp och takfläktar görs årligen och har gjorts även under det här året.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar ett genomsnittligt underhållsbehov på 149 kkr (78,25 kr/kvm). Balkar till balkonger och utvändiga trappor måste ses över under den kommande våren.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Kostnadsbudget är upprättad för de närmaste 5 åren. Med nuvarande fördelaktiga räntor sker amortering med 10 000:-/lån och kvartal, således 120 000:-/år. En tilläggsamortering med 200.000 kronor har gjorts och en halv månadshyra har eftersänkts under året. Ränteläget har påverkat våra räntekostnader positivt med gynnsamma räntorna 0,85 %; 1,64 % och 2,74 %. Det är styrelsens uppfattning att bibehålla det första lånet med rörlig ränta vid omförhandlingen i december. Det sistnämnda lånet med räntesatsen 2,74% ska omförhandlas i februari 2017. Räntekostnaderna förväntas inte stiga under det kommande verksamhetsåret.

Brf Älvkvaren i Helsingborg
Org.nr 716407-3301

Boendeavgifter

Årsavgiften har ej ändrats under året och utgör sedan 2012 genomsnittligt 667 kr/kvm bostadsyta. Styrelsen avser att förhoppningsvis bibehålla samma årsavgift inför kalenderårets fortsättning. Vägledande för årsavgiften blir villkoren för det rörliga och det fasta lånet som skrivs om i februari. Garageintäkten är för närvarande 88.000 kr årligen, vilket ger en genomsnittlig garageintäkt per månad på 407 kr/garage. Det är styrelsens önskan att om möjligt bygga ytterligare 4 garage, så att ett garage kan knytas till varje lägenhet, vilket skulle gynna alla de boende vid en framtida försäljning. För närvarande finns ingen kö eller efterfrågan av garage, varför frågan om nybyggnation är vilande.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har överlåtelse av bostadsrätterna nr 8, 20, 6, 10 och 15 ägt rum. Lägenheterna 6 och 10, som, såldes under verksamhetsåret i juli månad har tillträtts först under oktober månad. Lägenhet 15 skiftar ägare den 1 mars 2017. Snittpriset vid försäljningarna har varit 17 408 kr/kvm, vilket är en kraftig höjning av försäljningspriserna.

Avtal

Myllenberg i Perstorp AB	Ekonomisk förv.	avtal fr.o.m. 2003-01-01
Comhem AB	Bredband, fast telefoni och Digital TV	avtal fr.o.m. 2011-02-01
Comhem AB	Analog Kabel-TV	avtal fr.o.m. 1999-07-01
Helsingborgs Vent & Styrteknik AB	Rengöring av takfläktar	avtal fr.o.m. 2010-05-25
Helsingborgs Vent & Styrteknik AB (tillsammans med Brf Älvkvarnsbyn)	Serviceavtal UC	avtal fr.o.m. 2011-09-21
Isakssons Plåt i Ekeby	Översyn tak och takrännor efter anrop	

Flerårsöversikt (Tkr)	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning	1 374	1 427	1 427	1 427
Resultat efter finansiella poster	195	-343	178	111
Soliditet (%)	39,8	38,9	39,6	39,0

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	606 829
årets vinst	194 833
	801 662
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	150 000
Uttag ur yttre fond	0
i ny räkning överföres	651 662
	801 662

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

Resultaträkning	Not	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 373 764	1 426 512
Övriga rörelseintäkter		6 800	8 125
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 380 564	1 434 637
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-646 798	-1 195 580
Personalkostnader	4	-44 273	-41 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-207 799	-151 366
Summa rörelsekostnader		-898 870	-1 388 484
Rörelseresultat		481 694	46 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144	4 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 005	-394 601
Summa finansiella poster		-286 861	-389 642
Resultat efter finansiella poster		194 833	-343 489
Resultat före skatt		194 833	-343 489
Årets resultat		194 833	-343 489

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 430 686	24 638 485
Summa materiella anläggningstillgångar		24 430 686	24 638 485
Summa anläggningstillgångar		24 430 686	24 638 485
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 553	3 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 908	19 293
Summa kortfristiga fordringar		22 461	22 723
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		878 762	745 122
Summa kassa och bank		878 762	745 122
Summa omsättningstillgångar		901 223	767 845
SUMMA TILLGÅNGAR		25 331 909	25 406 330

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 938 000	8 938 000
Fond för yttre underhåll		349 899	849 899
Summa bundet eget kapital		9 287 899	9 787 899
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		606 829	450 318
Årets resultat		194 833	-343 489
Summa fritt eget kapital		801 662	106 829
Summa eget kapital		10 089 561	9 894 728
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 830 650	15 150 650
Summa långfristiga skulder		14 830 650	15 150 650
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		10 564	4 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	281 134	236 228
Summa kortfristiga skulder		411 698	360 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 331 909	25 406 330

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		16 392 000	16 392 000
Summa ställda säkerheter		16 392 000	16 392 000

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	0,75%	133
Markanläggningar	5,0%	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Årsavgifter bostäder	1 219 564	1 272 912
Garage- och parkeringsavgifter	88 200	87 600
ComHem avgift	66 000	66 000
	1 373 764	1 426 512

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Renhållning och snöröjning	36 024	26 576
El	20 015	17 703
Fjärrvärme	182 925	182 410
Vatten och avlopp	48 189	46 680
Kabel-TV avgifter	87 513	80 776
Försäkringar	35 307	37 648
Reparationer och underhåll	103 367	677 651
Fastighetsskatt	68 477	67 831
Förvaltningskostnader	27 000	24 625
Övriga kostnader	37 981	33 680
	646 798	1 195 580

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2015-09-01 -2016-08-31	2014-09-01 -2015-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	35 155	33 380
Sociala kostnader och pensionskostnader	9 118	8 158
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	44 273	41 538

Not 5 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 343 313	26 343 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 343 313	26 343 313
Ingående avskrivningar	-1 704 828	-1 553 462
Årets avskrivningar	-207 799	-151 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 912 627	-1 704 828
Utgående redovisat värde	24 430 686	24 638 485

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 938 000	849 899	450 318	-343 489
Disposition av föregående års resultat:		-500 000	156 511	343 489
Årets resultat				194 833
Belopp vid årets utgång	8 938 000	349 899	606 829	194 833

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Skuld	Ränteändring	Räntesats	
SEB	4.430.000	Rörligt 3 mån	0,85%	
SEB	5.150.000	2019-11-28	1,64%	
SEB	5.370.650	2017-02-28	2,74%	
				2016-08-31
				2015-08-31

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

SEB	480 000	480 000
	480 000	480 000

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

SEB	14 350 650	14 670 650
	14 350 650	14 670 650

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förutbetalda hyror	118 926	113 511
Upplupna utgiftsräntor	48 143	58 779
Upplupna styrelsekostnader	42 773	40 105
Övriga kostnader	71 292	23 833
	281 134	236 228

Helsingborg den 17 oktober 2016

Lennart Larsson
Ordförande



Eva-Karin Schüller



Anja Möller



Mats Nilsson



Angetha Andersson



Vår revisionsberättelse har lämnats *den 25 oktober 2016.*

Lennart Bergman
Scania Revisorer AS
huvudansvarig
Lennart Bergman
Auktoriserad revisor

Anders Blom
Anders Blom
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älvkvarnen i Helsingborg AB
Org.nr 716407-3301

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvkvarnen i Helsingborg AB för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Älvkvarnen i Helsingborg AB för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

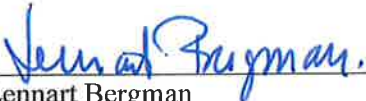
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 25 oktober 2016


Lennart Bergman
Auktoriserad revisor


Anders Blom
Föreningens revisor

Brf Älvkvarnen i Helsingborg
Älvkvarnsgatan 145
254 56 Helsingborg

2016-10-22

Till revisor Lennart Bergman

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Älvkvarnen i Helsingborg ABs finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2016-08-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

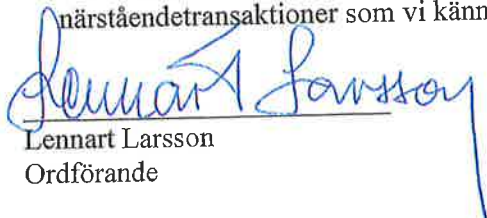
Vi bekräftar följande.

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom bostadsrättsföreningen som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar bostadsrättsföreningen och inbegriper
 - styrelsen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på bostadsrättsföreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.


Lennart Larsson
Ordförande