



Fotomontage – Idéskiss påbyggnad.
Den slutliga påbyggnaden kan komma att se
annorlunda ut.



Årsredovisning 2016 HSB Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås

Medlemmarna i HSB Brf Alströmer skall känna att de bor i en trivsam, trygg och ekonomiskt välskött förening där nödvändigt underhåll samt andra förbättringsåtgärder är i fokus och där styrelsen är lyhörd för medlemmarnas åsikter och förslag, dock att majoritetens vilja och stämmobeslut gäller.

Vår bostadsrättsförening skall, för de boende och framtida köpare,

- vara ett attraktivt alternativ vid val av boende,
- vara en förening i framkant vad gäller energisparande och säkerhet,
- vara ett boende anpassat till medlemmarnas önskemål och behov,
- verka för en stimulerande utemiljö.

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

Onsdagen den 10 maj 2017 kl 18:00
Plats: Hillsalen



Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet samt vara rösträknare
7. Fråga om kallelse till mötet skett på ett behörigt sätt
8. Styrelsens **årsredovisning**
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens vinst/förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om **ansvarsfrihet** för styrelsen
13. Fråga om **arvoden/Valberedningens förslag**
 - a. Styrelsen
 - b. Revisor
 - c. Andra ekonomiska ersättningar
14. Val av styrelseledamöter/*Valberedningens förslag*
(Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter + HSB-ledamot)
 - a. Valberedningens förslag till antalet styrelseledamöter
 - b. **två** ordinarie styrelseledamöter för två år, 2017-2019
15. Val av revisor och revisorssuppleant för 2017-2018
16. Val av valberedning och sammankallande, tre ledamöter.
17. Val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
18. Inkomna motioner
19. Avslutning

**Valberedningens förslag till
förtroendeposter och arvoden vid
Brf Alströmers ordinarie föreningsstämma
10 maj 2017**

Styrelsen och revisorer har under den senaste mandatperioden maj 2016 – maj 2017 sett ut enligt nedan:

Styrelse (6 ord ledamöter)	Funktion	Mandatperiod
Agne Bodin	Ordförande	2015-2017
Hans Drevik	Vice ordförande	2016-2018
Arne Hjelte	Sekreterare	2016-2018
Hannu Kärki	Ledamot	2015-2017
Maria Malmström	Ledamot	2016-2018
Lisbeth Bäckman	Ledamot; HSB-representant	
Revisorer		
Lisa Cagner	Revisor	2016-2017
Birgit Thorman	Revisorssuppleant	2016-2017

Valberedningen föreslår

- Att styrelsen består av sex ordinarie ledamöter inkl HSB-ledamoten
- Att stämman väljer enligt nedanstående förslag:

Nyval/Omval	Namn	Mandatperiod
Omval	Agne Bodin	2017-2019
Omval	Hannu Kärki	2017-2019
Revisorer		
Omval revisor	Lisa Cagner	2017-2018
Omval revisorssuppleant	Birgit Thorman	2017-2018

Valberedningens förslag till arvoden och andra ersättningar:

Styrelsearvoden	Styrelsen disponerar 3,3 prisbasbelopp (PBB) att fördela utifrån ansvarsområde	1 PBB: 44 800 kr (2017) + 300 kr jämfört med 2016
Sammanträdesarvode	1 % av 1 PBB	448 kr per protokollfört sammanträde.
Reseersättning	18,50 kr/mil (Skattefri ersättning)	Statlig skattefri ersättningsnorm
Telefonersättning	Totalt 10 000 kr att fördela	Skattepliktigt
Arvoden revisorer	12,50% av 1 PBB till revisor och 2,50% av 1 PBB till revisorssuppleant.	

Valberedningen föreslår oförändrade arvoden och ersättningar för verksamhetsåret 2017-2018.

Tillägg:

Som en följd av den planerade till- och ombyggnaden av våra huskroppar, hissar och fjärde våning, föreslår vi att styrelsen erhåller ett mötesarvode för varje extra protokollfört möte som hålls under den aktuella byggtiden. Detta gäller från och med 2017.

Valberedningen för Brf Alströmer

Henry Thor och Bo Eriksson

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Alströmer**

**Organisationsnummer:
764000-0811**

**avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2016-01-01—2016-12-31

Verksamhetsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Alströmer, Alingsås för verksamhetsåret 2016

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Alströmer i Alingsås är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar samt ett antal verksamhetslokaler till affärsidkare.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Alingsås.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet har beteckningen **Hill1**.

I fastigheten finns sammanlagt **120** lägenheter, **29** st lokaler, varav **7** st är verksamhetslokaler med affärsverksamheter och **160** st parkeringsplatser.

Föreningens 120 st lägenheter fördelar sig enligt följande:

- 1 rum och kök 12 st
- 2 rum och kök 39 st
- 3 rum och kök 35 st
- 4 rum och kök 34 st

Yta fördelat efter verksamhet:

Lägenheter	9 764 m ²
Verksamhetslokaler	1 013 m ²
Föreningslokaler	237 m ²
Totalt	11 237 m²

Utöver detta tillkommer yta för hobbylokaler och förråd.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna **Plangatan 1-6 och Plangatan 8**.

Verksamhetslokalerna har adress Södra Strömgatan (5 lokaler) respektive Västra Ringgatan (2 lokaler).

Parkeringsplatser och Hillgaraget

Föreningen har totalt 160 parkeringsplatser som hyrs ut till såväl medlemmar, externa personer som företag.

Parkeringsplatserna fördelar sig enligt följande sammanställning:

Garageplatser/nedre plan	68 st		
P-platser/övre plan	73 st	varav carportplatser	20st
		Gäst/betalplatser	6 st
Platser utmed V Ringgatan	6 st		
Platser utmed V Ringgatan	3 st	Hillsalen	
Platser utmed S Ringgatan	4 st	<i>Begränsad tid</i>	
Platser utmed S Strömgatan	6 st	Idéhuset	

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret 2016

Viktigt stämmobeslut

Föreningsstämman 2016-05-17 fattade ett viktigt beslut om påbyggnad av en fjärde våning och installation av hissar i samtliga trappuppgångar. Vid föreningsstämman närvarade 95 av föreningens 120 medlemmar (79%) och drygt 83% ställde sig bakom styrelsens förslag.

För att genomföra ett projekt av den här storleken krävs även inhämtande av samtycke enligt bostadsrättslagens 9 kap 16§ p2.

Samtycke krävdes i två steg:

1. för installation av hissar krävs av samtliga medlemmar då detta påverkar det framtida rörelseutrymmet i trapphuset. 93,3 samtyckte till förslaget och 6,7% samtyckte ej.
2. För påbyggnad av en fjärde våning som främst berörde våra medlemmar boende på tredje våningen. 38 medlemmar (93%) samtyckte till förslaget och 3 medlemmar (7%) samtyckte ej.

Då styrelsen inte lyckats få samtycke från 100% av medlemmarna hänsköts frågan till **Hyres- och arrendenämnden i Göteborg** att avgöra frågan.

Vid tiden för förhandling med Hyresnämnden på Alingsås Tingsrätt 2016-12-02 kvarstod 5 st medlemmar som ej givit sitt samtycke till påbyggnad av en fjärde våning och installation av hissar.

(Hyresnämnden fattar i början av 2017 ett enhälligt beslut om att godkänna föreningsstämmans beslut.)

Styrelsen inledde under 2016 utökade kontakter med Serneke, det byggföretag som har fått uppgiften att genomföra entreprenaden (installation av hissar samt påbyggnad av en fjärde våning).

Ledorden för styrelsens arbete har varit tillgänglighet, bekvämlighet och ekonomi.

Avgifter

Under räkenskapsåret gjordes inga förändringar av avgifterna, vilket innebär att avgifterna i genomsnitt uppgår till 496 kr/m². Lägenheternas kvadratmeterpriser varierar från 449 kr till 531 kr.

Radonproblematiken

Styrelsen ansvarar för att radonmätningar genomförs i lägenheterna. Även under **2016** genomfördes **20** mätningar, vilka visade på såväl godkända värden som icke godkända. Varje berörd bostadsrättshavare har underrättats om resultatet.

Hyresgäster kommer och går

På hyresgästfronten har det under många år varit mycket stabilt och bekymmersfritt. På senare år har två av våra trogna hyresgäster lagt ner sin verksamhet: Hills förskola och Allresor AB.

Verksamheten vid Hills förskola upphörde i och med juli månads utgång 2016.

Lokalerna skall byggas om och återställas till bostadsrätter.

Ett anbudsförfarande påbörjades och vid extra styrelsemöte i slutet av december utsåg styrelsen Ahlnings Byggtjänst AB till köpare av lokalerna. Ahlnings Byggtjänst AB skall iordningställa lokalerna till två st bostadsrätter.

Under höstsens 2016 tecknades glädjande ett hyreskontrakt med Naturmateria/Magnus Svensson som övertagit Allresors före detta lokal. Magnus Svensson har inrett lokalen mycket smakfullt och spännande. Det är styrelsens förhoppning att det blir en långvarig relation.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Investeringar och underhåll

Gästlägenheten - investering

Gästlägenheten, placerad i källaren i hus 3AB, färdigställdes under 2016 och består av två sovrum, kök, hall och pentry i ett, samt toalett/duschrum. Bokning av gästlägenheten sker via föreningens hemsida. Gästlägenheten färdigställdes under 2016 och räknas som en investering. Totalt har gästlägenheten kostat **206 655** kr, trots mycket egenarbete.

Tvättstuga 2ABC - underhåll

En ny torktumlare installerades till ett pris av cirka 30 000 kr.

Anpassning av hyreslokaler - underhåll

En del anpassningsåtgärder (innertak m.m.) vidtogs samt renovering av toaletterna i lokalerna 9017 och 9018 genomfördes till ett sammanlagt kostnad av cirka 70 000 kr.

Medlemsaktiviteter

Följande **medlemsaktivitet** har utöver årsstämman genomförts under året:

- ❖ Enligt traditionen hade föreningen sin **luciafest** med besök av Alingsås lucia och med lussefika och information från styrelsen.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i **Moderna**.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen skall i möjligaste mån upprätthålla en **standard** på våra 60-talsfastigheter som motsvarar moderna energi- och säkerhetskrav.

Styrelsen har en upprättad **underhållsplan** som revideras inför varje verksamhetsår. En del underhåll har flyttats fram i tiden i avvaktan på beslut om tillbyggnad av en fjärde våning och installation av hissar.

I och med att stämman, på styrelsens förslag, fattat beslut att bygga på en fjärde våning och installera hissar kommer underhållsplanen att revideras bland annat när det gäller underhåll av taken, trappuppgångar, fasadrengöring etc.

Styrelsen följer kontinuerligt utvecklingen på **lånemarknaden** och försöker hitta så ekonomiskt fördelaktiga lösningar som möjligt. För närvarande är styrelsens strategi att ha till största delen rörliga lån. Räntorna på våra lån följer Stibor FIX 3 mån vilket innebär ränteförändring varje kvartal. Vi har under 2016 haft lån med ännu lägre ränta än 2015 (dec 2016: 0,212%). Den låga räntan har självklart påverkat budgetutfallet och möjligheterna till extra amorteringar.

Tidigare checkkredit för att möta utgiftstoppar har styrelsen valt att slopa, vilket i sig är en liten besparing.

Föreningen har sina lån hos **Nordea**.

Efterfrågan på lägenheter i vårt område är stor vilket beror på att föreningen på grund av dess centrala läge och god ekonomi är populär, vilket innebär att lägenheterna är lättsålda och att marknadspriset på lägenheterna ökat. Försäljningsutvecklingen framgår av bilaga.

Styrelsen ser positivt på utvecklingen i området framför allt efter beslutet om påbyggnad av en fjärde våning och installation av hissar.

Föreningen har hittills inte haft några större problem med rekrytering av funktionärer i föreningen.

Vi har **blåbetong** som byggnadsmaterial i våra hus och därmed risk för radon. Styrelsen följer utvecklingen genom radonmätningar och vidtar åtgärder för att hålla nere radonvärdena på en godkänd nivå (200 bg/m³).

Vi har även konstaterat att vi har **asbest** i kakelsättningarna på väggarna i kök och badrum, dock inte på klinkersgolven. Asbesten förekommer i kakelfix och fog vilket kräver asbestsanering i samband med renovering.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den **17 maj 2016**. I stämman deltog **100** personer, varav **79** närvarande röstberättigade medlemmar och **16** medlemmar representerades genom ombud.

Ägarförhållanden

Föreningen hade vid årets slut **154** medlemmar, en ökning med en medlem. Under året har totalt **15** lägenheter överlåtits genom **köp** till ett sammanlagt värde av **30 075 000** kr. Överlåtelsesiffrorna för åren 2010-2016 framgår av bilaga.

Information och kommunikation

Föreningen har en hemsida – **www.brfalstromer.se** - där medlemmarna kan ta del av det mesta som rör föreningen: rutiner, ekonomi, aktuella händelser, styrelsesammansättning, information om sophus, tvättstugor, föreningslokal, gästlägenhet etc.

Antalet informationsblad har på grund av hemsidan minskat. Dock informeras ibland de medlemmar som ej har tillgång till internet via informationsblad, men vi kan konstatera att samma breda skriftliga information till medlemmarna erbjuds inte.

Föreningen har även en mailadress och ett journummer som medlemmarna lätt kan komma i kontakt med styrelsen/vicevärd.

Styrelsen bestående av enbart ordinarie ledamöter

Funktion	Namn	Mandatperiod
Ordförande	Agne Bodin	2015-2017
Vice ordförande	Hans Drevik	2016-2018
Sekreterare	Arne Hjelte	2016-2018
Ledamot	Hannu Kärki	2015-2017
Ledamot	Maria Malmström	2016-2018
Av HSB Göteborg utsedd ledamot	Lisbeth Bäckman	

Följande ledamöter är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma 2017:

Agne Bodin	Ordinarie ledamot
Hannu Kärki	Ordinarie ledamot

Protokollförda sammanträden

Styrelsen har under året hållit **elva (11)** protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i samband med årsstämman.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Agne Bodin	Hans Drevik
Arne Hjelte	Hannu Kärki

Vicevärd

Vicevärdskapet har i stort delats mellan **Agne Bodin**, ordförande, och **Arne Hjelte**, sekreterare.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer: **Lisa Cagner**, ordinarie revisor med **Birgit Thorman** som revisorssuppleant. **Borevision** utsedda av HSBs riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant, i HSBs fullmäktigeförsamling har varit **Agne Bodin**, ordförande, vald av föreningsstämman.

Valberedning

Föreningsstämman valde **Bo Eriksson** (2B), **Henry Thor** (6A) och **Aurora Karlsson** (8A) till valberedningen fram till föreningsstämman 2017.

Flerårsöversikt ekonomi

Resultat och ställning	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	7 230	7 185	7 211	7 311	6 465	6 119	5 805
Resultat efter finansiella poster	1 982	1 022	1 399	- 1468	-1 449	1 308	-4 292
Balansomslutning i tkr	24 456	24 854	25 320	26 266	30 489	27 955	21 364
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	496	496	496	496	482	482	468
Fond för yttre underhåll	2 706	1 071	0	1 688	3 025	1 810	6 167

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 18):

Eget kapital	6 433 184
Årets förändring	1 982 002
Eget kapital UB	8 415 186

Avgifter och hyror

Avgiften vid räkenskapsårets slut för 2016 är densamma som för tiden 2013 till 2015, vilket innebär att avgiften per m² i ggenomsnitt är på samma nivå – **496** kr/ m².

Hyrorna för p-platserna har varit oförändrade. Hyrorna är differentierade beroende på intern eller extern hyresgäst.

Hyrorna för våra lokalhyresgäster är indexreglerade och följer nettoprisindex. Nytt kontrakt skrevs med Naturmateria som övertagit "Allresors lokal".

Resultatet av föreningens verksamhet under verksamhetsåret framgår av **resultaträkningen** med tillhörande anmärkningar.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av **balansräkningen** med tillhörande anmärkningar.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till disposition av årets resultat följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 550 501
Årets resultat	1 982 003
	<hr/>
	4 532 503
Styrelsen föreslår att till <i>balanserat resultat föra</i>	4 532 503

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 093 391	6 982 052
Övriga rörelseintäkter	Not 2	136 575	203 726
Summa rörelseintäkter		7 229 966	7 185 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 203 552	-3 192 893
Underhållskostnader	Not 4	-165 309	-998 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 963	-292 819
Personalkostnader	Not 6	-212 190	-243 434
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 280 239	-1 259 573
Summa rörelsekostnader		-5 186 254	-5 987 653
Rörelseresultat		2 043 712	1 198 125
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	665	477
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-62 375	-176 760
Summa finansiella poster		-61 710	-176 283
Årets resultat	Not 10	1 982 003	1 021 842

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 21 337 272	22 398 694
Inventarier	Not 12 34 130	46 292
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	81 312
	<u>21 371 402</u>	<u>22 526 298</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>21 371 902</u>	<u>22 526 798</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 2 027	3 368
Övriga fordringar	Not 16 2 710 455	1 968 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 371 398	352 770
	<u>3 083 880</u>	<u>2 324 379</u>
Kassa och bank	682	3 067
Summa omsättningstillgångar	<u>3 084 562</u>	<u>2 327 446</u>
Summa tillgångar	<u>24 456 464</u>	<u>24 854 244</u>

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 176 700	1 176 700
Underhållsfond		2 705 983	1 071 226
		<u>3 882 683</u>	<u>2 247 926</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 550 501	3 163 416
Årets resultat		1 982 003	1 021 842
		<u>4 532 503</u>	<u>4 185 258</u>
Summa eget kapital		8 415 186	6 433 184
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 300 000	15 565 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	400 000	600 000
Leverantörsskulder		487 834	1 194 390
Skatteskulder		20 578	12 312
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	79 408	301 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	753 458	748 029
		<u>1 741 278</u>	<u>2 856 060</u>
Summa skulder		16 041 278	18 421 060
Summa Eget kapital och skulder		24 456 464	24 854 244



Hsb Brf Alströmer i Alingsås

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 75 år.

Ombyggnader

Avskrivning på fasad- och balkongrenoveringar samt relining sker enligt linjära avskrivningsplaner som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning på Hillsalen sker enligt en linjär avskrivningsplan som sträcker sig över 20 år.

Avskrivning på investeringar i Hillgaraget sker enligt en linjär avskrivningsplan som sträcker sig över 40 år.

Avskrivning på investeringar avseende värme, ventilation och sanitet sker enligt en linjär avskrivningsplan på 40 år.

Avskrivning på elmätare för individuell mätning sker enligt en linjär avskrivningsplan på 20 år.

Avskrivning på vattenmätare för individuell mätning sker enligt en linjär avskrivningsplan på 10 år.

Avskrivning på passersystem/bredband/lan sker enligt en linjär avskrivningsplan på 10 år.

Avskrivning på gästlägenheten sker enligt en linjär avskrivningsplan på 10 år.

Diverse anläggningar

Avskrivning på diverse anläggningar sker enligt en linjär plan med en bedömd nyttjandeperiod på 75 år.

Värmeanläggning

Avskrivning på värmeanläggning sker enligt en linjär avskrivningsplan på 50 år som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning på inventarier sker planenligt med 10 % samt 33 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Föreningens ränteutgifter bedöms att vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 844 820	5 081 121
Hyror	1 402 440	1 200 035
Elintäkter	378 239	306 859
Vattenintäkter	308 418	240 959
Övriga intäkter	159 474	153 078
	7 093 391	6 982 052
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	136 575	203 726
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	228 236	205 414
Reparationer	84 507	146 776
El	496 473	474 682
Uppvärmning	1 303 406	1 284 431
Vatten	197 303	202 261
Sophämtning	182 649	166 161
Övriga avgifter	180 379	178 402
Förvaltningsarvoden	336 563	326 962
Övriga driftskostnader	194 035	207 804
	3 203 552	3 192 893
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	175 269
VVS	17 590	31 240
Byggnad utvändigt	120 441	743 921
Marktyor	0	18 834
Styr och övervakning	0	29 670
Utrustning	27 278	0
	165 309	998 934
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	237 410	226 210
Medlemsavgifter	42 600	42 600
Övriga externa kostnader	44 953	24 009
	324 963	292 819
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	146 000	146 800
Sammanträdesersättningar	16 844	34 238
Revisorsarvode	6 646	6 673
Löner och andra ersättningar	9 999	10 178
Sociala kostnader	32 329	31 862
Kurser och konferenser	372	13 683
	212 190	243 434
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 268 077	1 247 411
Inventarier	12 162	12 162
	1 280 239	1 259 573
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	186
Ränteintäkter skattekonto	189	0
Övriga ränteintäkter	476	291
	665	477
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	62 015	176 279
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	81
Övriga finansiella kostnader	360	400
	62 375	176 760
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 982 003	1 021 842
Förslag till avsättning underhållsfond	-1 420 000	-1 379 000
Förslag till disposition underhållsfond	165 309	998 934
Resultat efter underhållspåverkan	727 312	641 776

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 728 569	34 728 569
Årets investeringar: Gästlägenheten	206 655	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>34 935 224</u>	<u>34 728 569</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 112 075	-13 864 664
Årets avskrivningar	-1 268 077	-1 247 411
Utgående avskrivningar	<u>-16 380 152</u>	<u>-15 112 075</u>
Bokfört värde byggnader	18 555 072	19 616 494
Bokfört värde mark	2 782 200	2 782 200
Bokfört värde byggnader och mark	<u>21 337 272</u>	<u>22 398 694</u>
Taxeringsvärde för Hill 1		
Byggnad - bostäder	62 000 000	55 000 000
Byggnad - lokaler	<u>6 200 000</u>	<u>6 000 000</u>
	<u>68 200 000</u>	<u>61 000 000</u>
Mark - bostäder	29 000 000	21 800 000
Mark - lokaler	<u>2 325 000</u>	<u>1 705 000</u>
	<u>31 325 000</u>	<u>23 505 000</u>
Taxeringsvärde totalt	99 525 000	84 505 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	338 094	323 594
Årets investeringar	0	14 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>338 094</u>	<u>338 094</u>
Ingående avskrivningar	-291 802	-279 640
Årets avskrivningar	-12 162	-12 162
Utgående avskrivningar	<u>-303 964</u>	<u>-291 802</u>
Bokfört värde	34 130	46 292
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	81 312
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	2 027	3 368
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 685 015	1 942 356
Skattekonto	22 440	22 885
Handkassa	<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
	<u>2 710 455</u>	<u>1 968 241</u>
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	195 968	188 689
Upplupna intäkter	<u>175 430</u>	<u>164 081</u>
	371 398	352 770

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

Noter	2016-12-31			2015-12-31	
Not 18 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	1 176 700	1 071 226	3 163 416	1 021 842	
Res disp enl. stämmobeslut		380 066	641 776	-1 021 842	
Avsättning till underhållsfond 2016		1 420 000	-1 420 000		
Disposition ur underhållsfond 2016		-165 309	165 309		
Årets resultat				1 982 003	
Belopp vid årets slut	1 176 700	2 705 983	2 550 501	1 982 003	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788707491	0,32%	2017-03-31	6 850 000	200 000
Nordea	39788707505	0,32%	2017-03-31	7 850 000	200 000
				14 700 000	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 300 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 700 000
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				24 350 000	24 350 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				400 000	600 000
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	58 710
Arbetsgivaravgifter				0	31 862
Mervärdesskatt				40 257	38 440
Inre fond				0	69 912
Övriga kortfristiga skulder				39 151	102 405
				79 408	301 329
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				192	545
Övriga upplupna kostnader				208 458	228 440
Förutbetalda hyror och avgifter				544 808	519 044
				753 458	748 029

Alingsås ____/____ 2017

.....
Agne Bodin.....
Arne Hjelte.....
Hannu Kärki.....
Hans Drevik.....
Lisbeth Bäckman.....
Maria Malmström

Vår revisionsberättelse har - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Lisa Cagner

Av föreningen vald revisor

.....
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Alströmer, org.nr.764000 - 0811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alströmer för år 2016.

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 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Alströmer för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Alingsås den / 2017

.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Lisa Cagner

Av föreningen vald revisor

Större investeringar under tiden 2002-2016

2002	Installation av automatiska dörröppnare	ca 250 000 kr
2002	Byggnation av sophus	ca 130 000 kr
2002-2003	Fasadrenovering inkl isolering och fönsterkomplettering	ca 18 miljoner
2007	Renovering av avloppsstammar - Relining - inkl byte till lågspolande toaletter	ca 4 miljoner
2007-2010	Renovering av tvättstugor	ca 500 000 kr
2008-2009	Totalrenovering av Hillgaraget	ca 7 miljoner
2009	Renovering av Hillsalen	ca 700 000 kr
2010	VVS-projektet/kulvertar, termostater, ventiler, pannrum	ca 4 miljoner kr
2011-2013	IMD-projektet/elrenovering, bredband, passersystem	ca 9 milj kr

Avgiftsförändring			Lånebild					
År	Avgiftsförändring	Snittavgift/m ²	År	Taxvärde milj	Lån	Låneandel %	Låneandel i kr/m ²	Prisbasbelopp
2003	+0%	442 kr	2003	39,1	15,7	40,1		38 600
2004	+0%	442 kr	2004	47,9	13	27,2		39 300
2005	+0%	442 kr	2005	47,9	11,2	23,4		39 400
2006	+0%	442 kr	2006	47,9	9,1	19,1		39 700
2007	+0%	442 kr	2007	66,8	7,5	11,2		40 300
2008	+0%	442 kr	2008	66,8	10,3	15,5		41 000
2009	+6%	468 kr	2009	66,8	8,7	13		42 800
2010	+0%	468 kr	2010	74,8	14,1	18,9		42 400
2011	+3%	482 kr	2011	74,8	18	24	1 715	42 800
2012*	+0%	482 kr	2012	74,8	23,3	31,1	2 340	44 000
2013	+3%	496 kr	2013	84,5	20,8	24,6	2 134	44 500
2014	+0%	496 kr	2014	84,5	18,5	22	1 902	44 400
2015	+0%	496 kr	2015	84,5	16,2	19	1 656	44 500
2016	+0%	496 kr	2016	99,5	14,7	14,8	1 506	44 300

* Utebliven avgiftshöjning (5-6%) pga kompensation för individuell vattenmätning

Under motsvarande tidsperiod har basbeloppet ökat från **38 600** till **44 300** kr (**14,7%**).
Vår snittavgift per m² har under denna tid förändrats med **12,2%** från **442** kr till **496** kr.

Försäljningsutvecklingen för tiden 2010-2016:

Antal och belopp utgår från kontrakts-/överlåtelsedatum

År	Antal	Totalsumma
2010	10	1 251 000
2011	5	6 730 000
2012	8	11 475 000
2013	13	18 030 000
2014	17	20 639 500
2015	11	19 860 000
2016	15	30 075 000

Förbrukning i siffror för tiden 2010-2016

År	Fjärrvärme Mwh	Fjärrvärme Kostnad	Vatten m ³	El kWh
2010	1 777	1 580 843	7 914	-
2011	1 507	1 453 973	8 250	-
2012	1 716	1 692 711	7 959	-
2013	1 514	1 482 858	6 150	372 341
2014	1 328	1 295 965	7 238	369 322
2015	1 386	1 299 742	7 380	365 256
2016	1 445	1 318 695	7 660	372 350