



**Brf Alströmer  
Alingsås**

---

# **Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Alströmer**

**Organisationsnummer:  
764000-0811**

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

**2012-01-01—2012-12-31**

# Verksamhetsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Alströmer, Alingsås för verksamhetsåret 2012

## **Mål och visioner**

Brf Alströmer skall för de boende och tilltänkta köpare...

- vara det mest attraktiva alternativet vid val av boende,
- vara en förening i framkant vad gäller teknik, energisparande och säkerhet
- vara ett boende anpassat till medlemmarnas önskemål och behov,
- ha en stimulerande utemiljö; oasen mitt i Alingsås centrum.

## **Det goda boendet**

Våra medlemmar skall känna att de bor i en trivsam, trygg och ekonomiskt välkött förening där nödvändigt underhåll samt andra förbättringsåtgärder är i fokus och där styrelsen är lyhörd för medlemmarnas åsikter och förslag dock med att majoritetens vilja och stämmobeslut gäller.

## **Viktiga händelser och åtgärder under verksamhetsåret 2012**

Föreningen har under 2012 genomfört följande åtgärder och aktiviteter:

- **Bullerproblematiken** för de boende utmed Västra Ringgatan är fortfarande inte löst. Föreningen har under året i skrivelse till Miljöskyddskontoret påpekat detta och ärendet ligger nu hos dem. Ny bullermätning skulle utföras i fler lägenheter men har inte blivit utfört. Miljöskyddskontoret avser att fatta beslut i slutet av 2012 eller i början av 2013. Styrelsen har inte förhållit sig passiv i ärendet, vilket vi däremot anser kommunen gjort.
- **Årsstämman 2012**
  - fattade beslut om bildande av en **Utemiljögrupp**, sammansatt av två medlemmar per "gård", med ansvar att ta fram förslag på utveckling av vår gemensamma utemiljö.
  - fattade ett inriktningsbeslut angående VVC-radiatorer.
- Styrelsen följer fortlöpande upp **radonproblematiken**. En radonmätning genomfördes över årsskiftet 2011-12 med varierande resultat. De flesta lägenheterna uppvisade godkända resultat med ett värde understigande 200 bq/m<sup>3</sup>. Några lägenheter visade på för högt värde. Styrelsen prövar nya åtgärder i form av montering av ett skåpsgaller i befintlig vädringslucka samt ny radonmätning.
- Beträffande **gästlägenheten** har inte hänt någonting då den även under 2012 fungerat som ett uppehållsrum för våra anlitate entreprenörer.
- Styrelsen har låtit renovera **köket i Hills förskola** till en sammanlagd kostnad av 150 000 kronor. En stor del av arbetet utfördes ideellt av medlemmar motsvarande en besparing för föreningen på minst 25 000 kronor.
- **Omdisponering av besöksplatser**  
Styrelsen har beslutat att omdisponera antalet gäst/besöksplatser från 16 till 6 st. De därmed frigjorda 10 parkeringsplatserna hyrs ut på kontrakt.

- Styrelsen genomför från och med verksamhetsåret 2012 **okulär besiktning** av lägenheter i samband med försäljning i syfte att undvika onödiga kostnader för föreningen.
- Föreningen drabbades av en **vattenskada** i **Hårverkets** lokal med omfattande reparation som följde. Styrelsen ordnade så att Hårverket utan betydande avbrott kunde disponera Hillsalen för sin verksamhet. Föreningens kostnad slutregleras först under 2013.
- Ytterligare en **vattenskada** upptäcktes i mellandagarna då ett ventilationsaggregat i **Idéhusets lokaler** frös sönder.

**Sixten Carlsson, vår vicevärd, avlider**

Måndagen den 23 juli 2012 drabbades föreningen av sorg. Vår vicevärd sedan flera år, Sixten Carlsson, avled oväntat efter drygt fem veckors sjukdom. Sixten var från början av 90-talet fram till sin död föreningens vicevärd.

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

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

## **Underhåll och investeringar**

**Under året har följande periodiskt/planerat underhåll genomförts:**

- Föreningen har under 2012 avslutat **VVS-projektet**. Några arbeten från slutbesiktningen kvarstår, som kommer att genomföras under 2013.  
Total kostnad för VVS-projektet: 3,3 miljoner kronor.
  - Omfattande justeringsarbete har genomförts under året för att uppnå beslutad värmenivå i lägenheterna. Inom ramen för VVS-projektet har föreningen installerat ett avancerat styr- och reglersystem, känslökroppar i 27 lägenheter som tillsammans med utomhusgivare bestämmer värmeförseln.
- **IMD-projektet** (Individuell mätning och debitering, säkerhet), som beräknas kosta ca 9 miljoner kronor, har till stora delar genomförts och avslutats under 2012.
  - Föreningen har under året kollektivt installerat bredband. Kollektivt anslutna med IP-telefoni och digital TV. Införandet av digital TV har inte gått att genomföra som planerat. Styrelsen har under 2012 arbetat tillsammans med Tele2 för att hitta en acceptabel lösning. Vårt tidigare avtal med Sappa TV har förlängts under tiden. Föreningen har hittills inte betalat någon ersättning till Tele2 för TV-utbudet.
  - **Passersystem**  
Kortläsare har installerats i samtliga skalentréer (huvud- och källaringångar samt garagedörrar - 33 st). I huvudentréerna är kortläsarna integrerade med porttelefon. I samband med detta har samtliga låscylindrar i skaldörrarna bytts ut och därmed är risken för obehörigt användande av nycklar på drift eliminerad.  
Passersystemet registrerar alla händelser i en logg och kan i efterhand kontrolleras. I passersystemet ingår även porttelefonin.

- **Elrevision**  
Elrevidering i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen har genomförts och därmed är elsäkerheten garanterad. Elrevideringen innebär att samtliga kablar är utbytta, nya strömbrytare och jordade uttag har installerats.  
I samband med detta arbete har nya elcentraler med automatsäkringar, jordfelsbrytare och elmätare installerats.
- **Ytterbelysningen**  
I samband med elrevisionen upptäcktes skadade kablar till belysningsstolparna på gård nr 1 (1ABCD och 2ABC), vilket innebär att kablarna måste bytas i sin helhet. Tack vare ett antal medlemmars grävinsats besparades föreningen en utgift motsvarande 25 000 kronor.
- **Byte av armaturer**  
Trapphusen har försetts med nya automatiska armaturer som är närvarostyrda. Även allmänna utrymmen samt lokaler har försetts med närvarostyrda armaturer.
- **Elen i våra lägenheter och lokaler**  
Föreningen köper centralt in el från elleverantör (f.n. Alingsås Energi) och distribuerar från och med augusti 2012 elen till respektive lägenhet/delägare samt hyresgäster. Som en följd av detta slopas abonnemangs, års- och nätavgifter för den enskilde. Föreningen garanterar att systemet håller rätt säkringsnivå.
- **Rot-avdrag**  
För vissa arbeten inom elrevideringen tillåter Skatteverket att delägaren medges ROT-avdrag. De flesta delägare har på föreningens uppmaning utnyttjat denna möjlighet och därigenom har vi delägare/bostadsrättshavare/föreningen besparats en utgift på cirka 200 000 kr.
- **Minol**  
Minol ansvarar för insamlingen av mätdata (el, varm- och kallvatten) samt erbjuder varje delägare tillgång till en inloggningsbar webbsida där förbrukningen kan följas.
- Föreningen har installerat ett nytt **fläktaggregat** i Solgruppens lokal på Östra Vattugränd till en kostnad av 75 000 kr.
- **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)** har genomförts. De brister, som medförde ej godkända anläggningar, har åtgärdats och är nu godkända. Detta gäller framför allt våra hyreslokaler.

### **Under året har följande *investeringar* gjorts:**

- Passersystemet med kortläsare och porttelefoner
- Mediaskåpen där inkommande bredband (Internet, IP-TV och IP-telefoni) hanteras. De flesta förekommande trygghetslarmen i området har även anslutits i mediaskåpet till bredbandet.

## Föreningens fastigheter

Föreningens fastighet har beteckningen **Hill1**.

I fastigheten finns sammanlagt **120** lägenheter, **29** st lokaler och **151** 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

Den totala lägenhetsytan är <b>9 764 m<sup>2</sup></b> .
--

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

**Parkeringsplatserna** - 160 st - består av

- garageplatser/nedre plan 68 st
- p-platser övre plan 73 st, varav 20 carport och 6 gäst/betalplatser
- 6 st p-platser utmed Västra Ringgatan, som hyrs ut.
- samt 3 st p-platser utanför Hillsalen som ej hyrs ut
- 4 st p-platser utmed Södra Ringgatan som hyrs ut under begränsad tid.
- 6 st p-platser utmed Södra Strömgatan som hyrs ut.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i **If försäkrings AB**.

### ***Förväntad framtida utveckling***

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

Styrelsen anser att de senaste årens stora investeringar som genomförts inom såväl VVS- som IMD-projektet medför en på sikt lugnare investeringsnivå samtidigt som behovet av reparationer kommer att minska.

Styrelsen hoppas och tror även på en minskad förbrukning av el och vatten genom gjorda insatser och införande av individuell *mätning och fördelning*.

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 (200bg/m<sup>3</sup>).

Styrelsen undersöker även möjligheterna att använda alternativa energiformer (sol- resp bergvärme) för att möta ökade fjärrvärmekostnader under förutsättning av gynnsamma ekonomiska kalkyler.

### ***Föreningsfrågor***

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2012. I stämman deltog **91** personer, varav **78** närvarande röstberättigade medlemmar (varav 1 genom ombud).

#### **Ägarförhållanden**

Föreningen hade vid årets slut **145** medlemmar.

Under året har 10 lägenheter överlåtits, varav 6 st genom köp, 1 st genom arv och 3 st genom gåva.

## Styrelse samt suppleanter

Ordförande	Henry Thor
Vice ordförande	Agne Bodin
Sekreterare	Arne Hjelte
Ledamot	Sixten Carlsson fram till 2012-07-23
Ledamot	Vakant från 2012-07-23
Suppleant	Maria Malmström
Suppleant till årsstämman 2012	Maria Kildén
Suppleant från årsstämman 2012	Aurora Karlsson
Av HSB utsedd ledamot	Lisbeth Bäckman

Följande ledamöter är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma 2013:

		Vald för
Agne Bodin	Ordinarie ledamot	2011-2013
<i>Vakant</i>	Ordinarie ledamot	2011-2013
Maria Malmström	Suppleant	2011-2013

## Protokollförda sammanträden

Styrelsen har under året hållit elva (11) protokollförda sammanträden.

Föreningens firmatecknare har varit

Henry Thor	Agne Bodin
Arne Hjelte	<i>Sixten Carlsson</i>

två i förening.

## Vicevärd

Föreningens vicevärd har under året, fram till 2012-07-23, varit Sixten Carlsson. Från och med Sixtens bortgång har vicevärdskapet delats mellan övriga styrelseledamöter

## Revisorer

Revisorer har varit Camilla Männik med Sune Andersson som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSBs riksförbund utsedd revisor - Borevision.

## Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSBs fullmäktigeförsamling har varit **Henry Thor**, ordförande, vald av föreningsstämman.

## Valberedning

Valberedningen består av **Rolf Dahl** (sammankallande) och **Helene Skjeltorp**, valda av föreningsstämman.

## Ekonomi

Resultat och ställning	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	6 465	6 119	5 805	5 967	5 537
Resultat efter finansiella poster	-1 449	1 308	-4 292	1 420	553
Balansomslutning i tkr	30 489	27 955	21 364	20 050	20 168
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m <sup>2</sup>	482	482	468	468	442
Fond för yttre underhåll	3 025	1 810	6 167	5 057	4 396

### Avgifter och hyror

Avgiften för 2012 har, jämfört med 2011, varit oförändrad som en kompensation för införandet av individuell fördelningsmätning (IMD) av kall- och varmvatten. Kompensationen för IMD av kall- och varmvatten motsvarar 5-6% avgiftshöjning.

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

Hyrorna för våra lokalhyresgäster är indexreglerade och följer nettoprisindex. Årsavgifterna höjdes med 3% från och med januari 2013.

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	2 727 371
Årets resultat	-1 448 953
	<hr/>
	1 278 419

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 300 000
Disposition ur underhållsfond	-2 637 705
Balanserat resultat	2 616 123
	<hr/>
	1 278 419

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

		<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>6 464 691</b>	<b>6 118 713</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-3 567 315	-3 264 260
Planerat underhåll		-2 637 705	-84 976
Fastighetskatt/avgift		-227 950	-220 390
Avskrivningar	Not 3	<u>-772 823</u>	<u>-751 091</u>
Summa fastighetskostnader		<u>-7 205 793</u>	<u>-4 320 717</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-741 102</b>	<b>1 797 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 603	3 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-710 453</u>	<u>-493 440</u>
Summa finansiella poster		<u>-707 851</u>	<u>-489 863</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 448 953</b>	<b>1 308 133</b>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Avsättning underhållsfond		<u>-1 300 000</u>	<u>-1 300 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>2 637 705</u>	<u>84 976</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>1 337 705</u>	<u>-1 215 024</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-111 248</b>	<b>93 109</b>



**Hsb Brf Alströmer i Alingsås****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	17 199 073	16 939 234
Mark		2 782 200	2 782 200
Inventarier	Not 7	58 606	91 268
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	9 538 871	6 784 004
		<u>29 578 750</u>	<u>26 596 706</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

29 579 250      26 597 206**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 896	1
Avräkningskonto HSB Göteborg		623 151	1 229 181
Övriga fordringar	Not 10	3 659	68 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	277 428	53 146
		<u>906 134</u>	<u>1 351 226</u>

*Kassa och bank*

Övrigt		3 667	6 222
		<u>3 667</u>	<u>6 222</u>

Summa omsättningstillgångar

909 801      1 357 448**Summa tillgångar****30 489 051**      **27 954 653**

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 176 700	1 176 700
Underhållsfond		3 025 212	1 810 188
		<u>4 201 912</u>	<u>2 986 888</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 727 371	2 634 262
Årets resultat		-1 448 953	1 308 133
		<u>1 278 419</u>	<u>3 942 395</u>
Summa eget kapital		<u>5 480 330</u>	<u>6 929 283</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 725 000	12 300 000
Checkkredit Nordea	Not 14	6 086 315	5 275 651
		<u>22 811 315</u>	<u>17 575 651</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	500 000	400 000
Leverantörsskulder		528 287	2 203 508
Skatteskulder		6 073	0
Fond för inre underhåll		0	69 912
Övriga skulder	Not 16	27 300	29 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 135 746	746 751
		<u>2 197 406</u>	<u>3 449 719</u>
Summa skulder		<u>25 008 721</u>	<u>21 025 371</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>30 489 051</u></b>	<b><u>27 954 653</u></b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		24 350 000	22 150 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>



## Hsb Brf Alströmer i Alingsås

### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet.

#### Ombyggnader

Avskrivning på fasad- och balkongrenovering samt relainig sker enligt en rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

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

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

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

#### Diverse anläggningar

Avskrivning på diverse anläggningar sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet.

#### Värmeanläggning

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

#### Sophus

Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan på 10 år som grundar sig på anskaffningsvärdet och förväntad nyttjandeperiod.

#### Inventarier

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

Den automatiska dörröppnaren är färdigavskriven efter år 2012.

#### 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 ränteintäkter bedöms 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.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	143 840	121 980
Sammanträdesersättningar	37 708	33 384
Revisorsarvode	6 600	6 420
Löner och andra ersättningar	2 122	1 340
Sociala kostnader	40 640	40 620
	<b>230 910</b>	<b>203 744</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

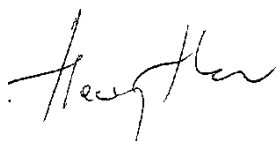
**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

<b>Noter</b>	<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 939 932	4 935 996
Hyror	1 168 805	1 134 963
El-avgifter	138 862	0
Ovriga intäkter	217 092	47 754
	<b>6 464 691</b>	<b>6 118 713</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	253 062	221 345
Fastighetsskötsel och lokalvård	191 436	218 970
Upprutsning av området runt Idéhuset 2011	0	258 528
Obligatorisk ventilationskontroll	0	27 000
Reparationer	170 752	154 570
El	286 242	132 207
Uppvärmning	1 678 374	1 433 686
Vatten	187 925	198 158
Sophämtning	163 321	157 269
Ovriga avgifter	207 074	143 962
Förvaltningsarvoden	232 114	211 678
Ovriga driftskostnader	197 016	106 888
	<b>3 567 315</b>	<b>3 264 260</b>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	740 161	718 765
Inventarier	32 662	32 326
	<b>772 823</b>	<b>751 091</b>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	2 217	2 392
Ränteintäkter skattekonto	24	78
Ovriga ränteintäkter	362	1 107
	<b>2 603</b>	<b>3 577</b>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	705 742	493 440
Räntekostnader kortfristiga skulder	591	0
Ovriga finansiella kostnader	4 120	0
	<b>710 453</b>	<b>493 440</b>

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

<b>Noter</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	27 569 671	27 569 671
Årets investeringar: Värme,ventilation och sanitet	1 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 569 671	27 569 671
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 630 437	-9 911 672
Årets avskrivningar	-740 161	-718 765
Utgående avskrivningar	-11 370 598	-10 630 437
<b>Bokfört värde</b>	<b>17 199 073</b>	<b>16 939 234</b>
Taxeringsvärde för Hill 1		
Byggnad - bostäder	49 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	4 555 000	4 555 000
	53 555 000	53 555 000
Mark - bostäder	19 400 000	19 400 000
Mark - lokaler	1 860 000	1 860 000
	21 260 000	21 260 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>74 815 000</b>	<b>74 815 000</b>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	323 594	250 336
Årets investeringar	0	73 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	323 594	323 594
Ingående avskrivningar	-232 326	-200 000
Årets avskrivningar	-32 662	-32 326
Utgående avskrivningar	-264 988	-232 326
<b>Bokfört värde</b>	<b>58 606</b>	<b>91 268</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Värme, ventilation, sanitet	0	2 915 992
Gästlägenheten	36 842	36 842
Individuell mätning av el och vatten.Bredband inkl porttelefoni och passersystem	9 502 029	3 831 170
	<b>9 538 871</b>	<b>6 784 004</b>
<b>Not 9 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	0	59 743
Skattekonto	659	635
Handkassa	3 000	8 520
	<b>3 659</b>	<b>68 898</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	113 566	53 146
Upplupen intäkt: El-avgifter	138 862	0
Upplupna intäkter: Faktura Alingsås Kommun	25 000	0
	<b>277 428</b>	<b>53 146</b>

Alingsås 25/3 2013



Henry Thor



Arne Hjelte



Agne Bodin



Lisbeth Bäckman

Vår revisionsberättelse har 2013-04-02 avgivits beträffande denna årsredovisning

Camilla Männik

Av föreningen vald revisor

Markus Gustavsson

RoRevision AB, av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

**2012-01-01**    **2011-01-01**  
**2012-12-31**    **2011-12-31****Not 2****Personalkostnader**

7210	Löner och arvoden till förtroendevalda	143 840	121 980
7211	Arvode revisorer	6 600	6 420
7311	Sammanträdesersättning	37 708	33 384
7330	Reseersättningar	2 122	1 340
7514	Arbetsgivaravg. adm. personal	40 640	40 620
7610	Kurser och konferenser	22 152	17 601
<b>S:a Personalkostnader</b>		<b>253 062</b>	<b>221 345</b>

**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	10 561	5 099
4012	Reparation och underhåll av maskiner,fast.sk.	940	12 877
4013	Drivmedel fordon och maskiner, fast.skötsel	639	0
4041	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	27 000
4070	Snörenhållning	17 723	15 240
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	75 619	77 120
4483	Städ, Grundavtal	78 854	76 541
4486	Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	7 100	288 221
4487	Städ, Extradebiteringar	0	2 400
<b>S:a Fastighetsskötsel och lokalvård</b>		<b>191 436</b>	<b>504 498</b>

**Reparationer**

4110	Reparationer byggnad invändigt	92 973	30 465
4141	Reparationer, VA/sanitet	42 195	28 808
4142	Reparationer, Värme	0	11 584
4143	Reparationer, Ventilation	8 075	50 257
4144	Reparationer el	1 041	14 873
4150	Reparationer av byggnader utvändigt	15 477	9 779
4160	Reparation av markytor	0	588
4170	Reparation av garage och p-platser	6 079	0
4190	Reparation, övrigt	4 912	8 217
<b>S:a Reparationer</b>		<b>170 752</b>	<b>154 570</b>

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4310	Elavgifter för drivkraft och belysning	286 242	132 207
<b>S:a El</b>		<b>286 242</b>	<b>132 207</b>

**Uppvärmning**

4323	Fjärrvärme	1 678 374	1 433 686
<b>S:a Uppvärmning</b>		<b>1 678 374</b>	<b>1 433 686</b>

**Vatten**

4330	Vatten	187 925	198 158
<b>S:a Vatten</b>		<b>187 925</b>	<b>198 158</b>

**Sophämtning**

4347	Sophämtning enl taxa	163 321	155 433
4348	Container	0	1 836
<b>S:a Sophämtning</b>		<b>163 321</b>	<b>157 269</b>

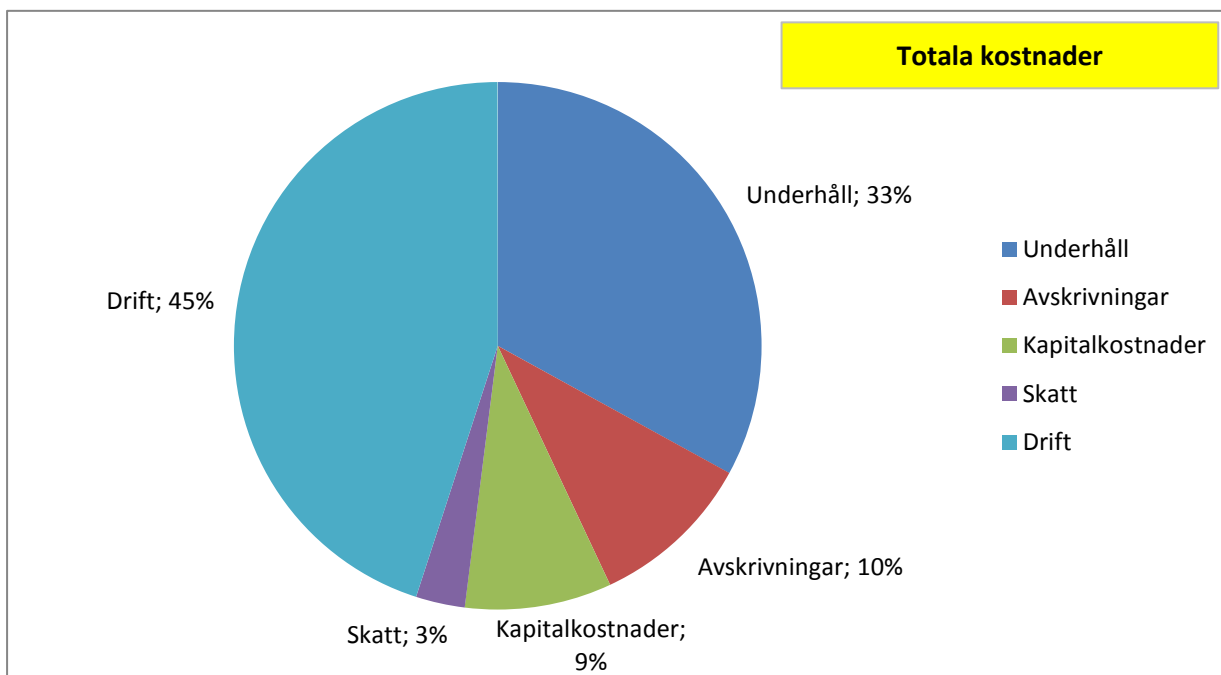
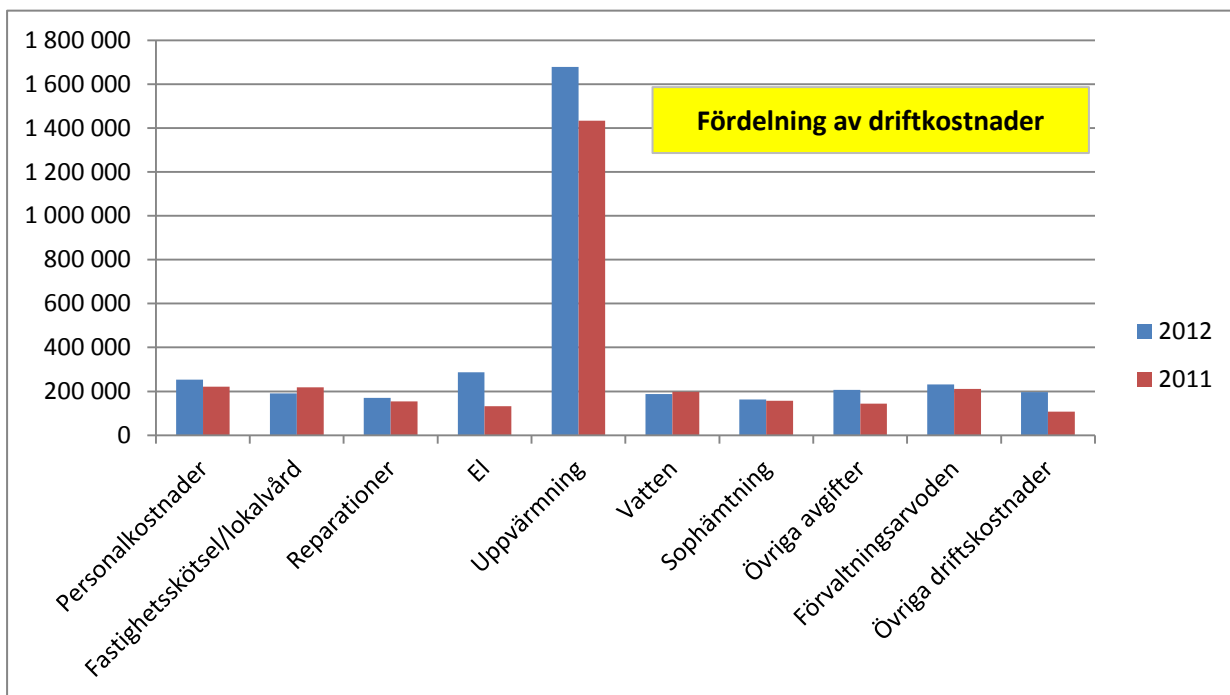
**Övriga avgifter**

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	<b>2012-01-01</b>	<b>2011-01-01</b>
	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
4410 Fastighetsförsäkringar	53 146	47 328
4430 Bevakningskostnader	14 330	0
4460 Kabel-TV	139 598	96 634
<b>S:a Övriga avgifter</b>	<b>207 074</b>	<b>143 962</b>
<b>Förvaltningsarvoden</b>		
6481 Administrativ förvaltning Grundavtal	216 039	176 600
6482 Administrativ och teknisk förvaltning Extradebiter	16 074	35 077
<b>S:a Förvaltningsarvoden</b>	<b>232 114</b>	<b>211 678</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
5010 Lokalhyra	5 200	0
5410 Förbrukningsinventarier, adm	4 046	27 220
6100 Kontorsmateriel och trycksaker	781	727
6210 Telekommunikation	12 839	11 000
6230 Datakommunikation	93 910	0
6250 Postbefordran	6 124	3 582
6420 Revisionsarvoden	8 299	8 214
6985 Föreningsavgifter	42 600	42 600
6990 Övriga kostnader	10 405	5 381
6993 Lämnade bidrag och gåvor	6 722	2 260
7660 Medlemsaktiviteter	6 090	5 904
<b>S:a Övriga driftskostnader</b>	<b>197 016</b>	<b>106 888</b>
<b>Underhåll</b>		
4230 Underhåll, byggnad invändigt	31 937	17 516
4241 Underhåll VVS	2 565 926	42 720
4244 Underhåll El och tele	39 843	5 651
4250 Underhåll, byggnad utvändigt	0	19 090
<b>S:a Underhåll</b>	<b>2 637 705</b>	<b>84 976</b>





## Till revisorn i HSB Brf Alströmer i Alingsås

### Uttalande från styrelsen

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Alströmer i Alingsås för det räkenskapsår som avslutas 2012-12-31.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionsd i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

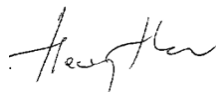
Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsår enligt god redovisningsd.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandad, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle ha kunnat påverka årsredovisningen väsentligt om de inte uppfyllts.
- Följande har bokförts på ett riktigt sätt och, när så bedömts lämpligt, har vi lämnat tillräckliga upplysningar om detta i årsredovisningen:
  - Närstående parter samt saldon och transaktioner med dessa.
  - Förluster på avgiftsfordringar eller hyresfordringar.
  - Upplåtelse av bostadsrätt.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysningar i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Alingsås 25 mars 2013

HSB Brf Alströmer i Alingsås



Henry Thor  
Ordförande



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Hsb Brf Alströmer i Alingsås

Organisationsnummer 764000-0811

---

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Alströmer i Alingsås för år 2012.

##### *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.

##### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

##### *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 2012-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsb Brf Alströmer i Alingsås för 2012.

##### *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 bostadsrättslagen.

##### *Revisorernas ansvar*

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

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, bostadsrättslagen, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alingsås \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2013

---

Camilla Männik  
Av föreningen vald revisor

---

Markus Gustavsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Större investeringar under den senaste tioårsperioden

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	ca 4 miljoner kr
2011-2012	IMD-projektet	ca 9 milj kr

## Avgiftsförändring under den senaste tioårsperioden

År	Avgiftsförändring	Snittavgift/m <sup>2</sup>
2002	+6%	442 kr
2003	+0%	442 kr
2004	+0%	442 kr
2005	+0%	442 kr
2006	+0%	442 kr
2007	+0%	442 kr
2008	+0%	442 kr
2009	+6%	468 kr
2010	+0%	468 kr
2011	+3%	482 kr
<b>2012*</b>	<b>+0%</b>	<b>482 kr</b>

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

## Lånebildningen under den senaste tioårsperioden

År	Taxvärde milj	Lån	Låneandel %
2002	37,5	11,9	31,7
2003	39,1	15,7	40,1
2004	47,9	13	27,2
2005	47,9	11,2	23,4
2006	47,9	9,1	19,1
2007	66,8	7,5	11,2
2008	66,8	10,3	15,5
2009	66,8	8,7	13
2010	74,8	14,1	18,9
2011	74,8	18	24
<b>2012</b>	<b>74,8</b>	<b>23,3</b>	<b>31,1</b>

Under motsvarande tidsperiod har basbeloppet ökat från 37 900 till 44 000 kr (16,1%). Vår snittavgift per m<sup>2</sup> har under denna tid förändrats med 9,1% från 442 kr till 482 kr.