



Medlemmarna i HSB Brf Alströmer skall känna att de bor i en trivsamt, 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.

Årsredovisning 2018 HSB Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås



KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

Tisdagen den 7 maj 2019 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. Fråga om närvarorätt vid stämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens **årsredovisning**
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst/förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om **ansvarsfrihet** för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter/*Valberedningens förslag*
17. Val av styrelseledamöter/*Valberedningens förslag*
 - Valberedningens förslag till antalet styrelseledamöter
 - **två** ordinarie styrelseledamöter för två år, 2019-2021
18. Val av styrelseordförande för ett år, 2019-2020/*Valberedningens förslag*
19. Presentation av HSB-ledamot
20. Val av revisor och revisorssuppleant för 2019-2020
21. Val av valberedning – tre ledamöter, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. Styrelsens förslag till finansiering av påbyggnad av fjärde våning och installation av hissar
24. Inkomna motioner
25. Avslutning

**Valberedningens förslag till
förtroendeposter och arvoden vid
Brf Alströmers ordinarie föreningsstämma
7 maj 2019**

Styrelsen och revisorer har under den senaste mandatperioden maj 2018 – maj 2019 sett ut enligt nedan. **Namn** med fet och kursiv stil är i tur att avgå.

Styrelse (6 ord ledamöter)	Funktion	Mandatperiod
Agne Bodin	Ordförande	2017-2019
Hans Drevik	Vice ordförande	2018-2020
Arne Hjelte	Sekreterare	2018-2020
Hannu Kärki	Ledamot	2017-2019
Maria Malmström	Ledamot	2018-2020
Lisbeth Bäckman	Ledamot; HSB-representant	
Revisorer		
Lisa Cagner	Revisor	2018-2019
Kristian Kjell	Revisorssuppleant	2018-2019

Valberedningen föreslår

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

Styrelseledamöter	Namn	Mandatperiod
Omval	Agne Bodin	2019-2021
Omval	Hannu Kärki	2019-2021
Revisorer		
Nyval/omval revisor	Lisa Cagner	2019-2020
Nyval/omval revisorssuppleant	Kristian Kjell	2019-2020
Val av ordförande	Namn	Mandatperiod
Omval	Agne Bodin	2019-2020

Val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB

Valberedningen föreslår att detta hanteras inom styrelsen.

Valberedningens förslag till arvoden och andra ersättningar:

Styrelsearvoden	Styrelsen disponerar 3,3 prisbasbelopp (PBB) att fördela utifrån ansvarsområde	1 PBB: 46 500 kr (2019) + 1 000 kr jämfört med 2018
Sammanträdesarvode	1 % av 1 PBB	465 kr per protokollfört sammanträde.
Reseersättning	18,50 kr/mil (Skattefri ersättning)	Statlig skattefri ersättning
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.	Revisor: 5 813 kr Rev-suppleant: 1 163 kr

Valberedningen föreslår oförändrade arvoden och ersättningar för verksamhetsåret 2018-2019.

Valberedningen för Brf Alströmer

Henry Thor, Karin Nilsson och Bo Eriksson

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Alströmer**

**Organisationsnummer:
764000-0811**

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

2018-01-01—2018-12-31

Verksamhetsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Alströmer, Alingsås för verksamhetsåret 2018

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 **122** st lägenheter, **27** st lokaler, varav **7** st är verksamhetslokaler med affärsverksamheter och **160** st parkeringsplatser.

Föreningens **122 st lägenheter** fördelar sig enligt följande:

- 1 rum och kök 12 st
- 2 rum och kök 39 st
- 3 rum och kök 36 st
- 4 rum och kök 35 st

Yta fördelat efter verksamhet:

Lägenheter	9 955 m ²
Verksamhetslokaler	822 m ²
Föreningslokaler	237 m ²
Totalt	11 237 m²

Värdena för lägenheter och verksamhetslokaler har ändrats med anledning av ombyggnad av förskolelokaler till lägenheter (191 m²).

Utöver detta tillkommer yta för hobbylokaler och förråd.

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

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 verksamhetsåret 2018

Viktiga projekt

- Fortsatt planeringsarbete inför kommande påbyggnad av fjärde våning/installation av hissar.
- Samtliga fönster i lägenheterna byttes ut till tre-glas energifönster. Sammanlagt monterades 1 200 fönster. Kostnad 10,7 milj. kr.

Avgifter och hyror

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. Även efter räkenskapsårets utgång förblev årsavgifterna oförändrade.

Styrelsen har beslutat om en mindre hyreshöjning avseende fordonsplatserna, vilket kommer att genomföras under 2019.

Hyrona för våra lokalhyresgäster är indexreglerade och följer nettoprisindex.

Radonproblematiken

En omfattande radonmätning genomförs med början november 2018 i 80 % av föreningens lägenheter. Mätresultat redovisas under våren 2019.

Hyresgäster

Alingsås kommun har beslutat upphöra med sin dagverksamhet i lokalen på Östra Vattugränd från och med 2018-10-01. Styrelsen har under 2018 påbörjat arbetet med att hitta en ny hyresgäst.

Gästlägenheten

Gästlägenheten, som togs i bruk under 2016, visar på följande statistik:

År	Antal övernattande	Antal nätter	Antal personnätter	Inkomst
2017	81 personer	55 nätter	151 personnätter	14 450 kr
2018	55 personer	54 nätter	141 personnätter	9 000 kr

Hillsalen

Hillsalen har under 2018 varit uthyrd såväl medlemmar som externa aktörer (privatpersoner och föreningar). Total inkomst: 63 850 kr.

Investeringar och underhåll

Underhåll

- Något planerat underhåll har inte utförts under 2018 i avvaktan på påbyggnadsprojektet. Planerat takunderhåll har flyttats fram; styrelsen har dock låtit inspektera och åtgärda taken i mindre omfattning för att förhindra skador.
- Lekytan utanför tidigare förskolan har gjorts i ordning med gräs och växter.

Medlemsaktiviteter

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

- Enligt traditionen hade föreningen sin **luciafest** med besök av Alingsås lucia. Föreningen bjöd på lussefika och styrelsen informerade om aktuella händelser. Som vanligt skänktes hela behållningen från lotteriet och några medlemmar gick hem med presentkort eller en julblomma.
- Under såväl våren som hösten 2018 genomfördes städdagar som samlade **37** respektive **24** medlemmar.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i **Moderna Försäkringar**.

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 tillbyggnad av en fjärde våning och installation av hissar.

Styrelsen följer kontinuerligt utvecklingen på **låne marknaden** och försöker hitta så ekonomiskt fördelaktiga lösningar som möjligt. Styrelsens strategi har under 2018 varit att till största delen ha rörliga lån. Föreningens lån uppgick vid ingången av räkenskapsåret till **14,3 Mkr**. Under året tog föreningen ett nytt lån på **6 Mkr** för delvis finansiering av fönsterbytet. Under året gjordes amorteringar till ett belopp av totalt **550 000 kr**. Föreningens låneskuld uppgick vid årets slut till **19,8 Mkr**.

Räntorna på våra lån följer Stibor FIX 3 mån vilket innebär ränteförändring varje kvartal. Räntan har för varje kvartal sett ut så här:

Årets början	Kvartal 1:	Kvartal 2:	Kvartal 3:	Kvartal 4:	Årets slut:
14,3 Mkr	14,3 Mkr	20,2 Mkr	20,05 Mkr	19,9 Mkr	19,8 Mkr
	0,430 %	0,643 %	0,648 %	0,620 %	
		0,633 %	0,655 %	0,531 %	

Den förhållandevis låga räntan har självklart varit till fördel för föreningens ekonomi, men styrelsen har noterat en märkbar förändring vad gäller räntorna.

Föreningen har sina lån hos **Nordea**.

Utöver detta har styrelsen ett BRF-konto hos **SBAB** för att hantera avkastningspengar. Vid årets slut fanns cirka **4,2 Mkr** på kontot.

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 i sin tur 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. Det är styrelsens förhoppning av påbyggnaden skall kunna starta under 2019 efter att detaljplan och erforderliga bygglov vunnit laga kraft.

Vi har **blåbetong** som byggnadsmaterial i våra hus och därmed risk för radon. Styrelsen har i samband med beställningen av de nya fönstren sört för att god luftväxling skall kunna ske och radonvärdena skall ligga på en godkänd nivå (200 bq/m³). Styrelsen kan inte ta ansvar för att ventiler hålls öppna för nödvändig luftväxling.

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

Föreningsstämmor

En extrastämma hölls den **12 april 2018**. Extrastämman beslutade om att anta nya stadgar samt HSBs kod för styrelsearbete. I extrastämman deltog **44** personer, varav **36** närvarande röstberättigade medlemmar. Ordförande för extrastämman var **Anton Nilsson**, Plangatan 4A/1001. Efter extrastämman bjöds deltagarna på varm korv med bröd.

Ordinarie föreningsstämma hölls den **8 maj 2018**. I stämman deltog **74** personer, varav **54** närvarande röstberättigade medlemmar. Ordförande för stämman var **Anton Nilsson**, Plangatan 4A/1001.

Till årets stämma hade inkommit tre motioner om kantstenar, solceller och kameraövervakning i sophuset.

Efter att stämman avslutats kunde närvarande medlemmar njuta av räksmörgås och därtill passande dryck.

Ägarförhållanden

Föreningen hade vid årets början **162** medlemmar och vid årets slut **159** medlemmar, en minskning med tre (3) medlemmar.

Under året har totalt **11** unika lägenhetsköp genomförts till ett sammanlagt värde av **27 995 000** kr. Överlåtelsesiffrorna för åren 2010-2018 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. De medlemmar som inte har tillgång till internet får riktad skriftlig information men vi kan konstatera att samma breda skriftliga information till medlemmarna erbjuds inte som tidigare.

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	2017-2019
Vice ordförande	Hans Drevik	2018-2020
Sekreterare	Arne Hjelte	2018-2020
Ledamot	Hannu Kärki	2017-2019
Ledamot	Maria Malmström	2018-2020
Av HSB Göteborg utsedd ledamot	Lisbeth Bäckman	

Följande ledamöter är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma 2019:

Agne Bodin	Ordinarie ledamot/ordförande
Hannu Kärki	Ordinarie ledamot

Protokollförda sammanträden

Styrelsen har under året hållit **tio (10)** 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

Ansvarsområden

Vicevärdskapet har i stort delats mellan **Agne Bodin**, ordförande, och **Arne Hjelte**, sekreterare. Handläggare för påbyggnads- och fönsterprojektet har **Hans Drevik** varit.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer: **Lisa Cagner**, ordinarie revisor med **Kristian Kjell** 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 2018 valde **Bo Eriksson** (2B/1102), **Henry Thor** (6A/1201) och **Karin Nilsson** (3A/1001) till valberedning fram till föreningsstämman 2019. **Henry Thor** valdes till sammankallande.

Flerårsöversikt ekonomi

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 021	6 956	7 230	7 185	7 211
Resultat efter finansiella poster	1 565	1 872	1 982	1 022	1 399
Balansomslutning i tkr	35 990	28 853	24 456	24 854	25 320
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ² genomsnitt	496	496	496	496	496
Fond för yttre underhåll	5 124	3 924	2 706	1 071	0
Soliditet i %	41	46	34	26	21

Förändringar av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 198 300	0	0	1 198 300
Upplåtelseavgifter	2 874 400	0	8	2 873 400
Fond för yttre underhåll	3 924 261	0	1 199 713	5 123 974
Summa bundet eget kapital	7 995 961	0	1 199 713	9 195 674
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 314 225	1 872 036	-1 199 713	3 986 548
Årets resultat	1 872 036	-1 872 036	1 565 196	1 565 196
Summa ansamlad vinst/förlust	5 186 261	0	365 483	5 551 744
Summa eget kapital	13 182 223	0	1 565 196	14 747 418

* Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 420 000 kr samt disposition ur underhållsfonden med 220 827 kr.

Förslag till disposition av årets resultat

Enligt den nya stadgarna är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 986 548
Årets resultat	1 565 196
	<hr/>
	5 551 744

Styrelsen föreslår att till *balanserat resultat föra* 5 551 744

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 020 979	6 962 443
Övriga rörelseintäkter	Not 2	107 176	36 783
Summa rörelseintäkter		7 128 155	6 999 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 302 225	-3 187 087
Underhållskostnader	Not 4	-220 287	-201 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 181	-301 187
Personalkostnader	Not 6	-239 834	-229 504
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 389 016	-1 158 416
Summa rörelsekostnader		-5 460 544	-5 077 916
Rörelseresultat		1 667 611	1 921 310
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 427	19 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-111 842	-68 654
Summa finansiella poster		-102 415	-49 275
Årets resultat	Not 10	1 565 196	1 872 036

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 29 536 972 20 191 011

Inventarier

Not 12 14 649 21 975

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 705 233 2 084 708

30 256 854 22 297 694*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

30 257 354 **22 298 194****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 0 272

Övriga fordringar

Not 16 1 154 055 698 061

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 368 612 360 592

1 522 667 1 058 925

Kassa och bank

4 210 286 5 495 882

Summa omsättningstillgångar

5 732 953 **6 554 807****Summa tillgångar****35 990 306** **28 853 000**

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 071 700	4 071 700
Underhållsfond		5 123 974	3 924 261
		<u>9 195 674</u>	<u>7 995 961</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 986 548	3 314 225
Årets resultat		1 565 196	1 872 036
		<u>5 551 744</u>	<u>5 186 261</u>
Summa eget kapital		14 747 418	13 182 222
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 200 000	13 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	600 000	400 000
Leverantörsskulder		520 452	505 697
Skatteskulder		9 646	28 025
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	118 042	72 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	794 748	764 345
		<u>2 042 888</u>	<u>1 770 778</u>
Summa skulder		21 242 888	15 670 778
Summa Eget kapital och skulder		35 990 306	28 853 000



Hsb Brf Alströmer i Alingsås

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,95%
Fönsterbyten	2,50%
Passersystem/Bredband/Lan	10,00%
Inventarier: Postboxar	10,00%

Pågående projekt

4:e våning och hissar
Balkongprojekt

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter 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	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 940 628	4 871 500
Hyror	1 278 732	1 288 871
Elintäkter	362 167	338 298
Vattenintäkter	284 124	302 872
Ovriga intäkter	155 328	160 902
	7 020 979	6 962 443
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	107 176	36 783
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	258 597	267 454
Reparationer	150 759	107 272
El	443 758	439 906
Uppvärmning	1 279 412	1 230 981
Vatten	195 283	207 224
Sophämtning	223 187	188 413
Ovriga avgifter	182 404	183 755
Förvaltningsarvodet	339 623	333 278
Övriga driftskostnader	229 203	228 805
	3 302 225	3 187 087
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	11 950
VVS	184 167	22 400
El och tele	0	356
Styr och övervakning	36 120	75 306
Utrustning	0	91 709
	220 287	201 722
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	243 494	245 680
Reglerad fastighetsskatt 2018 för 2017	-2 630	0
Medlemsavgifter	42 900	42 300
Övriga externa kostnader	25 417	13 207
	309 181	301 187
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	150 000	147 840
Sammanträdesersättningar	19 214	21 862
Revisorsarvode	6 826	6 646
Löner och andra ersättningar	9 137	10 033
Sociala kostnader	33 399	33 354
Kurser och konferenser	21 259	9 769
	239 834	229 504
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 381 690	1 146 261
Inventarier	7 326	12 155
	1 389 016	1 158 416
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	12
Övriga ränteintäkter	9 427	19 367
	9 427	19 379
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	110 808	67 852
Räntekostnader kortfristiga skulder	414	262
Övriga finansiella kostnader	620	540
	111 842	68 654
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	1 565 196	1 872 036
Avsättning till underhållsfond	-1 420 000	-1 420 000
Disposition ur underhållsfond	220 287	201 722
Resultat efter underhållspåverkan	365 483	653 758



Hsb Brf Alströmer i Alingsås

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 935 224	34 935 224
Årets investeringar: Fönsterbyte	10 727 651	0
Utrangering fönster	-1 393 365	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 269 510	34 935 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 526 413	-16 380 152
Årets avskrivningar	-1 381 690	-1 146 261
Utrangering fönster	1 393 365	0
Utgående avskrivningar	-17 514 738	-17 526 413
Bokfört värde byggnader	26 754 772	17 408 811
Bokfört värde mark	2 782 200	2 782 200
Bokfört värde byggnader och mark	29 536 972	20 191 011
Taxeringsvärde för Hill 1		
Byggnad - bostäder	63 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	6 000 000	6 200 000
	69 000 000	68 200 000
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	2 038 000	2 325 000
	31 038 000	31 325 000
Taxeringsvärde totalt	100 038 000	99 525 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	338 094	338 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 094	338 094
Ingående avskrivningar	-316 119	-303 964
Årets avskrivningar	-7 326	-12 155
Utgående avskrivningar	-323 445	-316 119
Bokfört värde	14 649	21 975
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Fönsterbyten	0	1 845 113
4:e våning och hissar	686 445	239 595
Balkongprojekt	18 788	0
	705 233	2 084 708
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	0	272
	0	272
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 143 287	695 061
Skattekonto	7 768	0
Handkassa	3 000	3 000
	1 154 055	698 061
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	202 567	197 938
Upplupna intäkter	166 045	162 654
	368 612	360 592

M4



Hsb Brf Alströmer i Alingsås

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
Nordea	39788821634	0,83%
Nordea	39788821642	0,83%
Nordea	39788833934	0,53%
	Konv.datum	Belopp
	2019-03-29	6 450 000
	2019-03-29	7 450 000
	2019-04-10	5 900 000
		19 800 000
		600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		19 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		16 800 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	24 350 000	24 350 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	600 000	400 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	35 992	39 812
Övriga kortfristiga skulder	82 050	32 900
	118 042	72 712
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 180	683
Ovriga upplupna kostnader	265 010	211 184
Förutbetalda hyror och avgifter	521 558	552 478
	794 748	764 345

Alingsås 8/4 2019


Agne Bodin


Arne Hjelte


Hannu Kärki


Hans Drevik


Lisbeth Bäckman


Maria Malmström

Vår revisionsberättelse har 19-04-09 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lisa Cagner
Av föreningen vald revisor


Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Alströmer i Alingsås för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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. Revisorerans 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 eventuella 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 i Alingsås för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed 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.

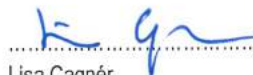
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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, vidtagna 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 9/4 2019


Markus Gustavsson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

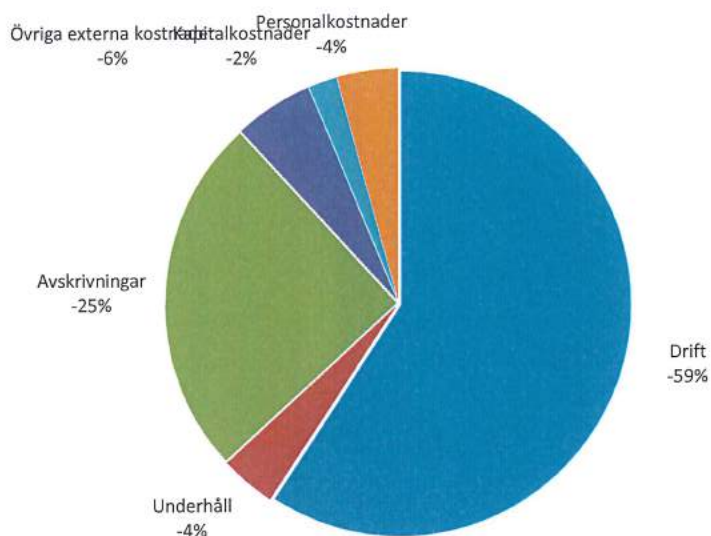


Lisa Cagnér

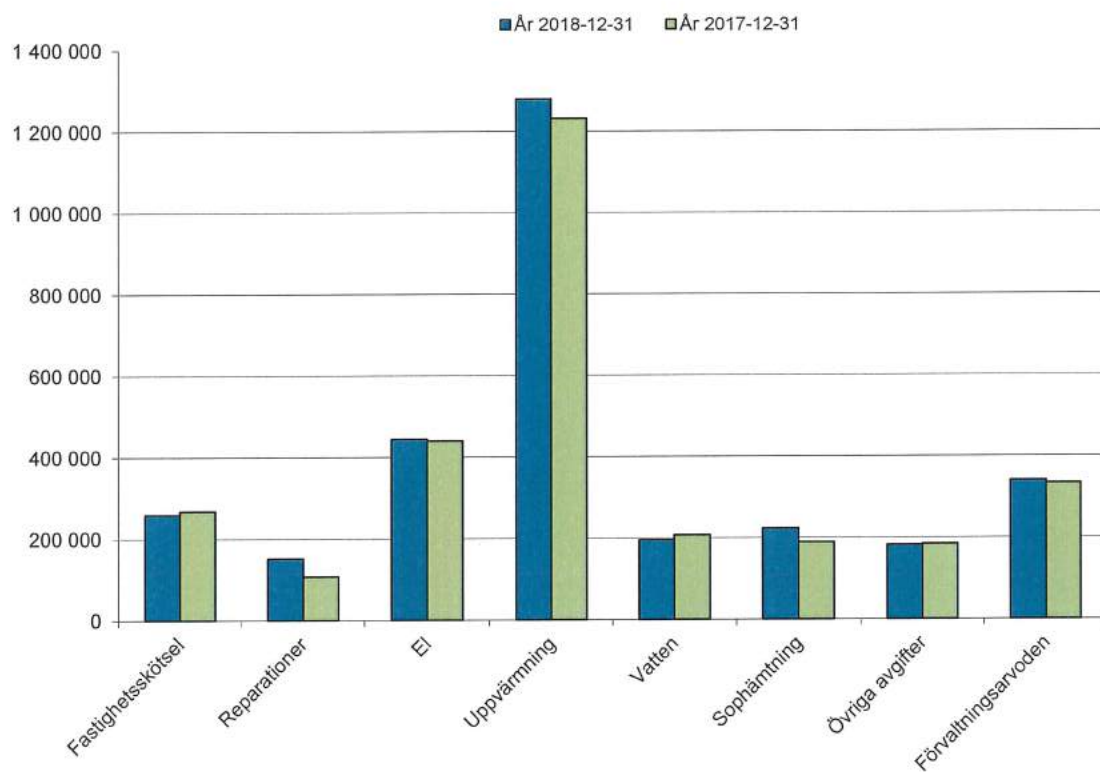
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Större investeringar under tiden 2002-2018

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
2017-2018	Byte av ca 1200 st fönster i lägenheterna	Ca 10,6 milj kr

Avgiftsförändring			Lånebild vid resp års slut					
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
2017	+0%	496 kr	2017	99,5	14,2	14,3	1 454	44 800
2018	+0%	496 kr	2018	100	19,8	19,7	2 023	45 500

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

Under motsvarande tidsperiod har basbeloppet ökat från **38 600** till **44 800** kr **22,4%**. Vår snittavgift per m² har under denna tid förändrats med **12,2%** från **442** kr till **496** kr.

Försäljningsutvecklingen för tiden 2010-2018:

Antal och belopp utgår från kontrakts-/överlåtelsedatum

År	Antal	Totalsumma
2010	10	12 510 000
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
2017	14	30 105 000
2018	11	27 995 000

Förbrukning i siffror för tiden 2010-2018

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
2017	1 367	1 246 000	-	368 000
2018	1 375	1 278 000	7 608	370 000