



Årsredovisning 2017 HSB Bostadsrättsförening Alströmer i Alingsås

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.

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma

Onsdagen den 8 maj 2018 kl 18:00
Plats: Hillsalen



Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämmoordföranden 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*
 - a. Valberedningens förslag till antalet styrelseledamöter
 - b. **tre** ordinarie styrelseledamöter för två år, 2018-2020
15. Presentation av HSB-ledamot
16. Val av revisor och revisorssuppleant för 2018-2019
17. Val av valberedning och sammankallande, tre ledamöter.
18. Val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
19. Styrelsens förslag
 1. Antagande av nya stadgar för HSB Brf Alströmer – Beslut nr 2
20. Inkomna motioner enligt fristående bilaga
21. Avslutning

**Valberedningens förslag till
förtroendeposter och arvoden vid
Brf Alströmers ordinarie föreningsstämma
8 maj 2018**

Styrelsen

och

revisorer har under den senaste mandatperioden
maj 2017 – maj 2018 sett ut enligt nedan:

Styrelse (6 ord ledamöter)	Funktion	Mandatperiod
<i>Agne Bodin</i>	<i>Ordförande</i>	<i>2017-2019</i>
Hans Drevik	Vice ordförande	2016-2018
Arne Hjelte	Sekreterare	2016-2018
<i>Hannu Kärki</i>	<i>Ledamot</i>	<i>2017-2019</i>
Maria Malmström	Ledamot	2016-2018
Lisbeth Bäckman	Ledamot; HSB-representant	
Revisorer		
Lisa Cagner	Revisor	2017-2018
Kristian Kjell	Revisorssuppleant	2017-2018

Valberedningen föreslår

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

Nyval/Omval	Namn	Mandatperiod
Omval	Hans Drevik	2018-2020
Omval	Arne Hjelte	2018-2020
Omval	Maria Malmström	2018-2020
Revisorer		
Omval revisor	Lisa Cagner	2018-2019
Omval revisorssuppleant	Kristian Kjell	2018-2019

Valberedningens förslag till arvoden och andra ersättningar:

Styrelsearvoden	Styrelsen disponerar 3,3 prisbasbelopp (PBB) att fördela utifrån ansvarsområde	1 PBB: 45 500 kr (2018) + 700 kr jämfört med 2017
Sammanträdesarvode	1 % av 1 PBB	455 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 2018-2019.

Valberedningen för Brf Alströmer

Henry Thor, Els-Marie Olsson och Bo Eriksson

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Alströmer**

**Organisationsnummer:
764000-0811**

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

2017-01-01—2017-12-31

Verksamhetsberättelse för HSBs bostadsrättsförening Alströmer, Alingsås för verksamhetsåret 2017

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

Värderna 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 1-6 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/hedre 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	Begränsad tid	
Platser utmed S Strömgatan	6 st	Idéhuset	

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2017

Viktiga projekt

- Fortsatt arbete inför kommande påbyggnad av fjärde våning/installation av hissar.
- Byte av lägenhetsfönster påbörjades under 2017 (ca 1 200 fönster till en sammanlagd kostnad av drygt 10,6 milj kr) och är färdigt våren 2018.

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. Även efter räkenskapsårets utgång förblev årsavgifterna oförändrade.

Radonproblematiken

Under 2017 genomfördes inga radonmätningar på grund av förestående fönsterbyte.

Ombyggnation

Lokalerna som inrymt Hills förskola såldes till Olstorps fastighet AB, byggdes under 2017 om till två st lägenheter, en 3:a och en 4:a, varefter de såldes av byggherren.

Gästlägenheten

Gästlägenheten, som togs i bruk under 2016, har under räkenskapsåret 2017 varit uthyrd enligt följande:

81 personer	55 nätter	151 personnätter	14 578 kr
-------------	-----------	------------------	-----------

Hillsalen

Hillsalen har under 2017 varit uthyrd såväl medlemmar som externa aktörer (privatpersoner och föreningar). Total inkomst: 63 726 kr.

Investeringar och underhåll

Underhåll

- Något underhåll av större omfattning har ej gjorts under 2017 i avvaktan på påbyggnadsprojektet. Planerat takunderhåll har flyttats fram; styrelsen har dock låtit inspektera och åtgärda taken i mindre omfattning för att förhindra skador.
- Hillsalen har tagit över förskolans tidigare fläktaggregat och försetts med bland annat automatik.

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. Som vanligt skänktes hela behållningen från lotteriet och några medlemmar gick hem med en fruktkorg eller en julblomma.
- ❖ Under hösten genomfördes en städdag som samlade cirka 20 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 **lånemarknaden** och försöker hitta så ekonomiskt fördelaktiga lösningar som möjligt. Styrelsens strategi har under 2017 varit att till största delen ha rörliga lån. Föreningens lån uppgick vid ingången av räkenskapsåret till **14,7 Mkr**. Under året gjordes amorteringar till ett belopp av **100 000 kr/kvartal**, totalt **400 000 kr**. Föreningens låneskuld uppgick vid årets slut till **14,3 Mkr**.

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

Kvartal 1:	Kvartal 2:	Kvartal 3:	Kvartal 4:	Årets slut:
14,7 Mkr	14,6 Mkr	14,5 Mkr	14,4 Mkr	14,3 Mkr
0,212%	0,500%	0,494%	0,572%	

Den förhållandevis låga räntan har självklart varit till fördel för föreningens ekonomi.

Föreningen har sina lån hos **Nordea**.

Utöver detta har styrelsen skapat ett konto hos **SBAB** för att hantera avkastningspengar.

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 att 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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den **10 maj 2017**. I stämman deltog **66** personer, varav **55** närvarande röstberättigade medlemmar och **1** medlem representerades genom ombud.

Ordförande för stämman var **Leif Börjesson**, fastighetsmäklare.

Till årets stämma hade inkommit inte mindre än 15 motioner, som rörde allt från balkonger, solceller, centraldammsugare till skyddsrum och sopsortering.

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

Ägarförhållanden

Föreningen hade vid årets början **154** medlemmar och vid årets slut **162** medlemmar, en ökning med åtta (8) medlemmar.

Under året har totalt **14** unika lägenhetsköp genomförts till ett sammanlagt värde av **30 105 000** kr. Överlåtelsesiffrorna för åren 2010-2017 framgår av bilaga.

Information och kommunikation

Föreningen har en hemsida – www.brfaalstromer.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 journalnummer 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	2016-2018
Sekreterare	Arne Hjelte	2016-2018
Ledamot	Hannu Kärki	2017-2019
Ledamot	Maria Malmström	2016-2018
Av HSB Göteborg utsedd ledamot	Lisbeth Bäckman	

Följande ledamöter är i tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma 2018:

Hans Drevik	Ordinarie ledamot/v ordförande
Arne Hjelte	Ordinarie ledamot/sekreterare
Maria Malmström	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

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 valde **Bo Eriksson** (2B), **Henry Thor** (6A) och **Else-Britt Olsson** (3D) till valberedningen fram till föreningsstämman 2017. Henry Thor har varit sammankallande.

Flerårsöversikt ekonomi

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 962	7 230	7 185	7 211	7 311	6 465	6 119
Resultat efter finansiella poster	1 872	1 982	1 022	1 399	- 1468	-1 449	1 308
Balansomslutning i tkr	28 853	24 456	24 854	25 320	26 266	30 489	27 955
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per m ²	496	496	496	496	496	482	482
Fond för yttre underhåll	3 924	2 706	1 071	0	1 688	3 025	1 810
Soliditet i %	46	34	26	21	15	18	25

Förändringar av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års reslutat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 176 700	0	21 600	1 198 300
Upplåtelseavgifter	0	0	2 873 400	2 873 400
Fond för yttre underhåll	2 705 983	0	1 218 278	3 924 261
Summa bundet eget kapital	3 882 683	0	4 113 278	7 995 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 550 501	1 982 003	-1 218 278	3 314 225
Årets resultat	1 982 003	-1 982 003	1 872 036	1872 036
Summa ansamlad vinst/förlust	4 532 504	0	653 758	5 186 261
Summa eget kapital	8 415 187	0	4 767 036	13 182 223

* Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 420 000 kr samt disposition ur underhållsfonden med 201 722 kr.

Förslag till disposition av årets resultat

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	3 314 225
Årets resultat	1 872 036
	5 186 261
Styrelsen föreslår att till <i>balanserat resultat</i> föra	5 186 261

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 962 443	7 093 391
Övriga rörelseintäkter	Not 2	36 783	136 575
Summa rörelseintäkter		6 999 226	7 229 966
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 187 087	-3 203 552
Underhållskostnader	Not 4	-201 722	-165 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 187	-324 963
Personalkostnader	Not 6	-229 504	-212 190
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 158 416	-1 280 239
Summa rörelsekostnader		-5 077 916	-5 186 254
Rörelseresultat		1 921 310	2 043 712
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 379	665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-68 654	-62 375
Summa finansiella poster		-49 275	-61 710
Årets resultat	Not 10	1 872 036	1 982 003

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 20 191 011 21 337 272

Inventarier

Not 12 21 975 34 130

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 2 084 708 0

22 297 694 21 371 402

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

22 298 194 21 371 902

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 272 2 027

Övriga fordringar

Not 16 698 061 2 710 455

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 360 592 371 398

1 058 925 3 083 880

Kassa och bank

5 495 882 682

Summa omsättningstillgångar

6 554 807 3 084 562

Summa tillgångar

28 853 000 24 456 464

M4

**Hsb Brf Alströmer i Alingsås****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Not 18

4 071 700

1 176 700

Underhållsfond

3 924 261

2 705 983

7 995 9613 882 683*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 314 225

2 550 501

Årets resultat

1 872 036

1 982 003

5 186 2614 532 503

Summa eget kapital

13 182 222**8 415 186****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

13 900 000

14 300 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

400 000

400 000

Leverantörsskulder

505 697

487 834

Skatteskulder

28 025

20 578

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

72 712

79 408

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

764 345

753 458

1 770 7781 741 278

Summa skulder

15 670 778**16 041 278****Summa Eget kapital och skulder****28 853 000****24 456 464**



Hsb Brf Alströmer i Alingsås

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35.

HSB Brf Alströmer är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de jämförelsetal som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Anläggningstillgångar

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 enl komponentplan	3,05%
Passersystem/Bredband/Lan	10,0%
Inventarier: Postboxar	10,0%
Datorer	33,3%

Pågående projekt

Fönsterbyten
4:e våning och hissar

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt 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 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.

114



Hsb Brf Alströmer i Alingsås

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 871 500	4 844 820
	Hyrer	1 288 871	1 402 440
	Elintäkter	338 298	378 239
	Vattenintäkter	302 872	308 418
	Övriga intäkter	160 902	159 474
		6 962 443	7 093 391
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	36 783	136 575
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	267 454	228 236
	Reparationer	107 272	84 507
	El	439 906	496 473
	Uppvärmning	1 230 981	1 303 406
	Vatten	207 224	197 303
	Sophämtning	188 413	182 649
	Övriga avgifter	183 755	180 379
	Förvaltningsarvoden	333 278	336 563
	Övriga driftskostnader	228 805	194 035
		3 187 087	3 203 552
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	11 950	0
	VVS	22 400	17 590
	El och tele	356	0
	Byggnad utvändigt	0	120 441
	Styr och övervakning	75 306	0
	Utrustning	91 709	27 278
		201 722	165 309
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	245 680	237 410
	Medlemsavgifter	42 300	42 600
	Övriga externa kostnader	13 207	44 953
		301 187	324 963
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	147 840	146 000
	Sammanträdesersättningar	21 862	16 844
	Revisorsarvode	6 646	6 646
	Löner och andra ersättningar	10 033	9 999
	Sociala kostnader	33 354	32 329
	Kurser och konferenser	9 769	372
		229 504	212 190
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 146 261	1 268 077
	Inventarier	12 155	12 162
		1 158 416	1 280 239
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	12	189
	Övriga ränteintäkter	19 367	476
		19 379	665
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	67 852	62 015
	Räntekostnader kortfristiga skulder	262	0
	Övriga finansiella kostnader	540	360
		68 654	62 375
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 872 036	1 982 003
	Avsättning till underhållsfond	-1 420 000	-1 420 000
	Disposition ur underhållsfond	201 722	165 309
	Resultat efter underhållspåverkan	653 758	727 312

H4



Hsb Brf Alströmer i Alingsås

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	34 935 224	34 728 569
Årets investeringar	0	206 655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 935 224	34 935 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 380 152	-15 112 075
Årets avskrivningar	-1 146 261	-1 268 077
Utgående avskrivningar	-17 526 413	-16 380 152
Bokfört värde byggnader	17 408 811	18 555 072
Bokfört värde mark	2 782 200	2 782 200
Bokfört värde byggnader och mark	20 191 011	21 337 272
Taxeringsvärde för Hill 1		
Byggnad - bostäder	62 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	6 200 000	6 200 000
	68 200 000	68 200 000
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	2 325 000	2 325 000
	31 325 000	31 325 000
Taxeringsvärde totalt	99 525 000	99 525 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	338 094	338 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 094	338 094
Ingående avskrivningar	-303 964	-291 802
Årets avskrivningar	-12 155	-12 162
Utgående avskrivningar	-316 119	-303 964
Bokfört värde	21 975	34 130
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Fönsterbyten	1 845 113	0
4:e våning och hissar	239 595	0
	2 084 708	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	272	2 027
	272	2 027
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	695 061	2 685 015
Skattekonto	0	22 440
Handkassa	3 000	3 000
	698 061	2 710 455
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	197 938	195 968
Upplupna intäkter	162 654	175 430
	360 592	371 398



Hsb Brf Alströmer i Alingsås

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 18 Medlemsinsatser		
Ingående värde medlemsinsatser	1 176 700	1 176 700
Medlemsinsatser sålda lägenheter	21 600	0
Upplåtelseavgifter sålda lägenheter	2 873 400	0
	4 071 700	1 176 700

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788764452	0,43%	2018-03-29	6 650 000	200 000
Nordea	39788764460	0,43%	2018-03-29	7 650 000	200 000
				14 300 000	400 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 900 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

12 300 000

STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånen vid förfalldatum.

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**400 000****Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt

39 812

40 257

Övriga kortfristiga skulder

32 900

39 151

72 712**79 408****Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

683

192

Övriga upplupna kostnader

211 184

208 458

Förutbetalda hyror och avgifter

552 478

544 808

764 345**753 458**Alingsås 12/4 2018
Agne Bodin
Arne Hjelte
Hannu Kärki
Hans Drevik
Lisbeth Bäckman
Maria MalmströmVår revisionsberättelse har 18-04-23 avgivits beträffande denna årsredovisning
Lisa Cagner
Av föreningen vald revisor
Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alströmer för år 2017.

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 2017 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.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Brf Alströmer för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 23 / 4 2018


Markus Gustavsson
BoRevision AB


Lisa Cagner
Förtroendevald revisor

Avgifter och hyror

Avgiften vid räkenskapsårets slut för 2017 är densamma som för tiden 2013 till 2016, vilket innebär att avgiften per m² i genomsnitt 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.

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.

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

År	Avgifts-förändring	Snittavgift/m ²
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
2012*	+0%	482 kr
2013	+3%	496 kr
2014	+0%	496 kr
2015	+0%	496 kr
2016	+0%	496 kr
2017	+0%	496 kr

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

Lånebild

År	Tax-värde milj	Lån	Låne - andel %	Låne-andel i kr/m ²	Pris-bas-belopp
2003	39,1	15,7	40,1		38 600
2004	47,9	13	27,2		39 300
2005	47,9	11,2	23,4		39 400
2006	47,9	9,1	19,1		39 700
2007	66,8	7,5	11,2		40 300
2008	66,8	10,3	15,5		41 000
2009	66,8	8,7	13		42 800
2010	74,8	14,1	18,9		42 400
2011	74,8	18	24	1 715	42 800
2012	74,8	23,3	31,1	2 340	44 000
2013	84,5	20,8	24,6	2 134	44 500
2014	84,5	18,5	22	1 902	44 400
2015	84,5	16,2	19	1 656	44 500
2016	99,5	14,7	14,8	1 506	44 300

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 2010-2016:

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

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
2017	1 367	1 246 000	7 538	368 000