



Årsredovisning

2011

HSB Bostadsrättsförening

Boken 3 i Alingsås



**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Boken 3**

Org. nr: 716460-2216

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011.01.01-2011.12.31

DAGORDNING

- 1 Val av ordförande vid stämman
- 2 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 3 Godkännande av röstlängd
- 4 Fastställande av dagordningen
- 5 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6 Fråga om kallelse behörigen skett
- 7 Styrelsens årsredovisning
- 8 Revisorernas berättelse
- 9 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 11 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12 Fråga om arvoden
 - a) Styrelse
 - b) Revisor
 - c) Andra ekonomiska ersättningar
- 13 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14 Val av revisor och suppleant
- 15 Val av valberedning
- 16 Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB
- 17 Övriga i kallelsen anmälda ärenden
- 18 Avslutning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Boken 3 i Alingsås

MÅL OCH VISIONER

Att vårt boende samt vår utemiljö är så attraktiv och inbjudande som möjligt.

DET GODA BOENDET

Under det gångna året firade föreningen 20-års jubileum. Jubileumsfest för alla medlemmar hölls 24 september i Noltorpsskolans matsal. Medlemmarna samlades på gården och hade tipspromenad på väg till lokalen där Medelhavsinspirerad buffé serverades tillsammans med underhållning och lotterier med många fina vinster. Vår festkommitté har även under detta år anordnat många trevliga och uppskattade sammankomster som till exempel kräftskiva. Flera grillkvällar har också anordnats. Vid det årliga luciafirandet med Alingsås lucia skänker föreningen pengar till Lions välgörenhet. Styrelsen och festkommittén uppskattar att såväl nya som gamla medlemmar deltar i Stämman och olika aktiviteter. I år valde Styrelsen att skänka pengar till Världens barn, istället för julklapp till varje hushåll i föreningen. Vår trädgårdsgrupp har gjort ett fantastiskt arbete med vår innergård under året, detta kommer ge oss alla en vackrare utemiljö.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningen har gjort en extra amortering på 500.000 kronor under året.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Melonen 2. Det finns i denna fastighet sammanlagt 55 st lägenheter och 1 st lokal.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Totala lägenhetsytan är 4253 kvm.

I fastigheten finns 4 bostadshus med adresserna Lövs kogsgatan 32-42

Föreningens 55 st bostäder fördelar sig enligt följande:

	2 st 1 r o k
	27 st 2 r o k
	17 st 3 r o k
	7 st 4 r o k
	2 st 5 r o k

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Byte av leksand

Målning av murar, räcken och överliggare, balkongpelare,
fönsterbleck samt entrétak

Hängränna samt stuprör har monterats vid balkongrad på hus 34

Jordfelsbrytare har installerats i samtliga lägenheter

FÖRENINGSPÅRÅG

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/5 2011. I stämman
deltog 45 medlemmar, varav 35 röstberättigade.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 70 medlemmar.

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Ingemar Stolt	ordförande
Lars-Göran Axelsson	vice ordförande
Kristina Lidskans	sekreterare
Per Lifvergren	ledamot
Arne Andersson	ledamot
Arne Karlsson	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma

är: Ingemar Stolt, Kristina Lidskans, Lars-Göran Axelsson samt
Arne Andersson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingemar Stolt, Lars-Göran Axelsson, Kristina Lidskans
och Per Lifvergren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kerstin Sandström med Barbro Hägerhed
som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund
utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningsfullmäktige har varit Ingemar Stolt
vald av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Gitzy Blomgren (sammankallande), Ingrid Nordgren
och Maria Carlsson valda av stämman.

EKONOMI

Resultat och ställning, tkr	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	3484	3484	3489	3350	3387
Resultat efter finansiella poster	452	125	397	-182	250
Balansomslutning	27485	27641	27560	27448	27701
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	779	779	779	764	764
Fond för yttre underhåll	1393	1287	1075	1536	1664

Avgifter och hyror;

Räkenskapsårets avgifter var under 2011 oförändrad.

Avgiften under 2012 blir oförändrad i jämförelse med 2011.

Avgifter uppgår i genomsnitt till 779 kr/m².

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan 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	3 286 817
<u>Årets resultat</u>	<u>452 417</u>
	3 739 233

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 4 274
Avsättning till underhållsfond	305 000
<u>Balanserat resultat</u>	<u>3 438 508</u>
	3 739 233

**Hsb Brf Boken 3 i Alingsås**

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 483 847	3 483 881
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 800 561	-1 818 077
Planerat underhåll		-4 274	-180 441
Fastighetsskatt/avgift		-71 610	-70 235
Avskrivningar	Not 3	-299 166	-392 056
Summa fastighetskostnader		<u>-2 175 611</u>	<u>-2 460 809</u>
Rörelseresultat		1 308 236	1 023 072
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	41 374	18 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-897 193</u>	<u>-916 983</u>
Summa finansiella poster		<u>-855 819</u>	<u>-898 107</u>
Årets resultat		452 417	124 965
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		<u>-305 000</u>	<u>-287 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>4 274</u>	<u>180 441</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-300 726</u>	<u>-106 559</u>
Resultat efter fondförändring		151 691	18 406

**Hsb Brf Boken 3 i Alingsås****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*Byggnader och ombyggnader
Mark

Not 6	23 320 259	23 619 425
	<u>1 149 686</u>	<u>1 149 686</u>
	24 469 945	24 769 111

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>24 470 445</u>	<u>24 769 611</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göteborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	0	8 447
	1 373 721	1 145 187
Not 8	872	7 148
Not 9	<u>40 067</u>	<u>110 505</u>
	1 414 660	1 271 286

Kortfristiga placeringar

Not 10	1 600 000	1 600 000
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 014 660</u>	<u>2 871 286</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>27 485 105</u>	<u>27 640 897</u>
-------------------	-------------------

**Hsb Brf Boken 3 i Alingsås****Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

245 122

245 122

Upplåtelseavgifter

858 003

858 003

Underhållsfond

1 393 2201 286 661

2 496 345

2 389 786

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 286 817

3 268 411

Årets resultat

452 417124 965

3 739 233

3 393 376

Summa eget kapital

6 235 5785 783 161**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

20 194 04020 774 591

20 194 040

20 774 591

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

101 304

162 108

Leverantörsskulder

299 974

266 533

Skatteskulder

71 610

70 235

Övriga skulder

Not 14

16 000

31 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

566 599553 269

1 055 487

1 083 145

Summa skulder

21 249 52721 857 736**Summa eget kapital och skulder****27 485 105****27 640 897****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

45 550 000

45 550 000

varav frigjorda

19 300 000

19 300 000

Ansvarsförbindelser**Inga****Inga**



Hsb Brf Boken 3 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 1,07 % av anskaffningsvärdet.

Sophuset skrivs av på en tid av 20 år.

Cykelgaraget skrivs av på en tid av 10 år.

Home Solutions (el-enhetsmätning) samt bredband är färdigavskrivna.

Inventarier

Inga inventarier finns att skriva av.

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.

	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	62 100	63 800
Revisorsarvode	4 800	4 800
Festkommittén	0	4 000
Sociala kostnader	20 694	11 000
	87 594	83 600

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



Hsb Brf Boken 3 i Alingsås

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 312 048	3 312 048
	Hyror	2 100	350
	Elintäkter	165 801	165 570
	Övriga intäkter	3 898	5 913
		3 483 847	3 483 881
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	96 157	91 850
	Fastighetsskötsel och lokalvård	285 795	281 412
	Reparationer	180 748	169 345
	El	240 456	255 823
	Uppvärmning	520 820	584 596
	Vatten	125 110	112 129
	Sophämtning	90 292	86 116
	Fastighetsförsäkring	15 303	15 547
	Kabel-TV	69 840	69 840
	Förvaltningsarvoden	87 059	93 664
	Övriga driftskostnader	88 982	57 756
		1 800 561	1 818 077
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	299 166	386 324
	Inventarier	0	5 732
		299 166	392 056
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	5 344	3 268
	Ränteintäkter skattekonto	17	0
	Övriga ränteintäkter	36 013	15 608
		41 374	18 876
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	897 193	916 983
		897 193	916 983



Hsb Brf Boken 3 i Alingsås

Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	26 382 547	26 382 547			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 382 547	26 382 547			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 763 122	-2 376 798			
Årets avskrivningar	-299 166	-386 324			
Utgående avskrivningar	-3 062 288	-2 763 122			
Bokfört värde	23 320 259	23 619 425			
Taxeringsvärde för Melonen 2					
Byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000			
	28 000 000	28 000 000			
Mark - bostäder	8 400 000	8 400 000			
	8 400 000	8 400 000			
Taxeringsvärde totalt	36 400 000	36 400 000			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
En andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	17	0			
Handkassa	855	7 148			
	872	7 148			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	40 067	104 805			
Upplupna intäkter	0	5 700			
	40 067	110 505			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2012-01-01	2011-12-31	3 mån	2,85%	800 000
HSB Göteborg	2012-01-01	2011-12-31	3 mån	2,85%	800 000
					1 600 000



Hsb Brf Boken 3 i Alingsås

Noter 2011-12-31 2010-12-31

Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	245 122	858 003	1 286 661	3 268 411	124 965
Vinstdisp enl. stämmobeslut			106 559	18 406	-124 965
Årets resultat					452 417
Belopp vid årets slut	245 122	858 003	1 393 220	3 286 817	452 417

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 84 40754	4,34%	2014-02-19	7 159 140	36 808
Nordea	3978 84 68586	4,54%	2012-02-15	7 153 625	42 300
Stadshypotek	185779-921319	3,42%	2014-10-30	5 982 579	22 196
				20 295 344	101 304

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 20 194 040

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 19 788 824

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) 101 304 162 108

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	20 000
Arbetsgivaravgifter	16 000	11 000
	16 000	31 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	119 229	92 652
Övriga upplupna kostnader	156 372	187 175
Förutbetalda hyror och avgifter	290 998	273 442
	566 599	553 269

Alingsås 5/3 2012

Ingemar Stolt
Lars-Göran Axelsson
Per Lifvergren
Kristina Lidskans
Arne Andersson
Arne Karlsson

Vår revisionsberättelse har 12-03-20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kerstin Sandström
Av föreningen vald revisor
Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbundet utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Boken 3 i Alingsås

Organisationsnummer 716460-2216

Vi har reviderat årsredovisningen för Hsb Brf Boken 3 i Alingsås för år 2011.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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 Boken 3 i Alingsås för 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

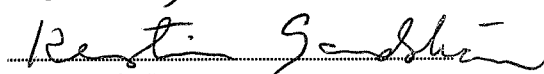
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

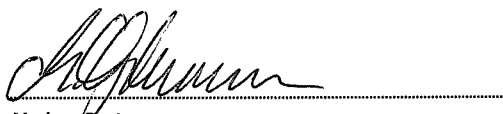
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Alingsås ²⁰ 13 2012


Kerstin Sandström
Av föreningen vald revisor


Markus Gustavsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor