

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING  
ALIRGÅRDEN I BOLLNÄS

**D A G O R D N I N G**

Vid ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2013, kl 19.00 i Trosnistan  
Missionslokal.

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan om ordförandens val av protokollförare vid stämman
- 4 Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar, röstlängd
- 5 Fastställande av dagordning
- 6 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den  
fastställda balansräkningen
- 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Fråga om arvoden
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Val av fullmäktig(e) och suppleant(er) till HSB Gävleborgs fullmäktige  
den 30 maj 2013 i Söderhamn
- 18 Val av studie- och fritidskommitté
- 19 Övriga anmälda ärenden
- 20 Avslutning

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Alirgården i Bollnäs, org nr 786500-0546, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31, föreningens 45:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2012 haft följande sammansättning:

Ingrid Larsson, ordf,  
Hans Östergård, v. ordf  
Lise-Lotte Flodin, sekr  
Pauli Sepänaho  
Ingemund Andersson  
Sven-Eric Andersson, utsedd av HSB Gävleborg

Suppleanter har varit:

Hansolof Flodin  
Åke Strid  
Jan-Eric Flink, utsedd av HSB Gävleborg

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöterna Ingrid Larsson, Lise-Lotte Flodin och Ingemund Andersson samt styrelsesuppleanten Hansolof Flodin.

### Revisorer

Revisorer har varit Anneli Malmberg med Lennart Björklund som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund förordnad revisor.

### Ombud vid HSB:s föreningsstämma

Föreningens ombud vid HSB Gävleborgs föreningsstämma har varit Ingemund Andersson och Hans Östergård med Christer Andersson som suppleant.

### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2012 i Alirsalen med 26 deltagande medlemmar. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

## **Vicevärd och anställda**

Vicevärd har varit Hansolof Flodin.  
HSB Gävleborg har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Service och trappstädningen av Grängsbo Städservice.

## **Medlemsantal**

Föreningen har 59 medlemmar varav HSB Gävleborg är en medlem i föreningen.  
Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

## **Studie-, miljö och fritidsverksamhet**

Miljöansvarig har varit Hansolof Flodin.  
Miljöplan har upprättats.

Följande miljöbefrämjande åtgärder har vidtagits under året:  
Byte av termostater på samtliga radiatorer och byte till energisnålare torktumlare.

I fritidskommittén har ingått styrelsen. Föreningen har under året haft följande fritidsverksamhet:  
Sommarutflykt med ångbåten Warpen.

## **Valberedning**

Ledamöter i valberedningen har varit Christer Andersson sammankallande och Tommy Jonsson.

## **Fastigheterna**

Föreningen äger fastigheten Blåklinten 3.  
Fastighetens taxeringsvärde är kronor 11 414 000:- varav markvärde kronor 2 454 000:-.  
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar med bostadsrättstillägg till samtliga lägenheter. Dessutom har föreningen Anticimex trygghetspaket.

Styrelsen har besiktigt fastigheterna den 28 augusti 2012.

Under året har följande underhållsåtgärder vidtagits:  
Upprustning av tvättstugan, målning av undercentral, lyftning av vissa garage.

Följande åtgärder planeras under 2013:  
Miljöstation.

Följande åtgärder planeras under 2014 – 2018:  
Målning av trapphus.

Under hållsplan för år 2013 finns, uppdaterad den 28 augusti 2012.

**Åtgärder gjorda tidigare år**

2006 Byte av undercentral samt tilläggsisolering av vindsutrymmen.

2008 PCB-besiktning och radonmätning.

2010 Byte av fönster och fläktsystem. Asbetssanering i samband med byte av balkongfönster.

2011 Målning av balkonger, OVK-besiktning och uppsättning av garagebelysning.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen består av 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 898 m<sup>2</sup>, 2 bostadsrättslokaler och en hyreslokal, 4 parkeringsplatser, 6 motorvärmplatser och 23 garage och ett soprum.

Lägenheterna är uppdelade på följande sätt:

<u>Antal</u>	<u>Storlek</u>	<u>Yta</u>
9	1 rok	42 m <sup>2</sup>
18	2 rok	61 m <sup>2</sup>
18	3 rok	79 m <sup>2</sup>

**Årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna för 2012 har i genomsnitt varit 506 kr/kvm bly. Höjning för år 2013 är beslutad med 4% till i genomsnitt 526 kr/kvm bly. Avgifterna för garage uppgick 2012 till 175 kr/mån, höjning 2013 till 200 kr/mån. Avgifterna för bilplatser uppgick 2012 till 75 kr/mån, höjning 2013 till 100 kr/mån.

**Ekonomi**

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning tkr	1565	1 560	1 443	1 428	1 390
Rörelseresultat tkr	-134	180	-227	-13	173
Res efter finansiella poster tkr	-203	110	-243	-12	158
Balansomslutning tkr	5244	5 480	5 488	3 554	3 532
Årsavgift lgh kr/kvm	506	506	469	469	455
Fond för yttre underhåll	1927	1 886	2 051	1 927	1 819
Lån kr/kvm	702	686	709	0	0
Räntekostnad kr/kvm	25	24	6	0	6
Driftskostnad kr/kvm	377	365	394	399	351

**Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	633 613,36 kronor
Årets Resultat	<u>-203 794,97</u> kronor
	429 818,39 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-431 996,00 kronor
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	124 000,00 kronor
Balanserat resultat	<u>737 814,39</u> kronor
	429 818,39 kronor

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till	1 619 618,17 kronor
---	---------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**HSBs brf Alirgården i Bollnäs**

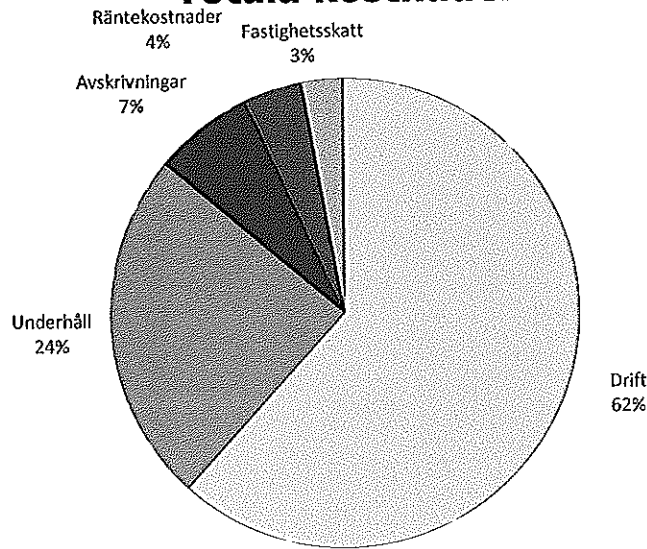
<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-01-01 2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 2011-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>1 565 341</b>	<b>1 560 343</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 094 072	-1 123 263
Planerat underhåll		-431 996	-81 644
Fastighetskatt		-50 558	-50 556
Avskrivningar	Not 3	-123 215	-124 802
Summa fastighetskostnader		<u>-1 699 841</u>	<u>-1 380 265</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-134 500</b>	<b>180 078</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 441	4 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-71 736	-74 630
Summa finansiella poster		<u>-69 295</u>	<u>-70 395</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-203 795</b>	<b>109 683</b>

**Tilläggsupplysning**

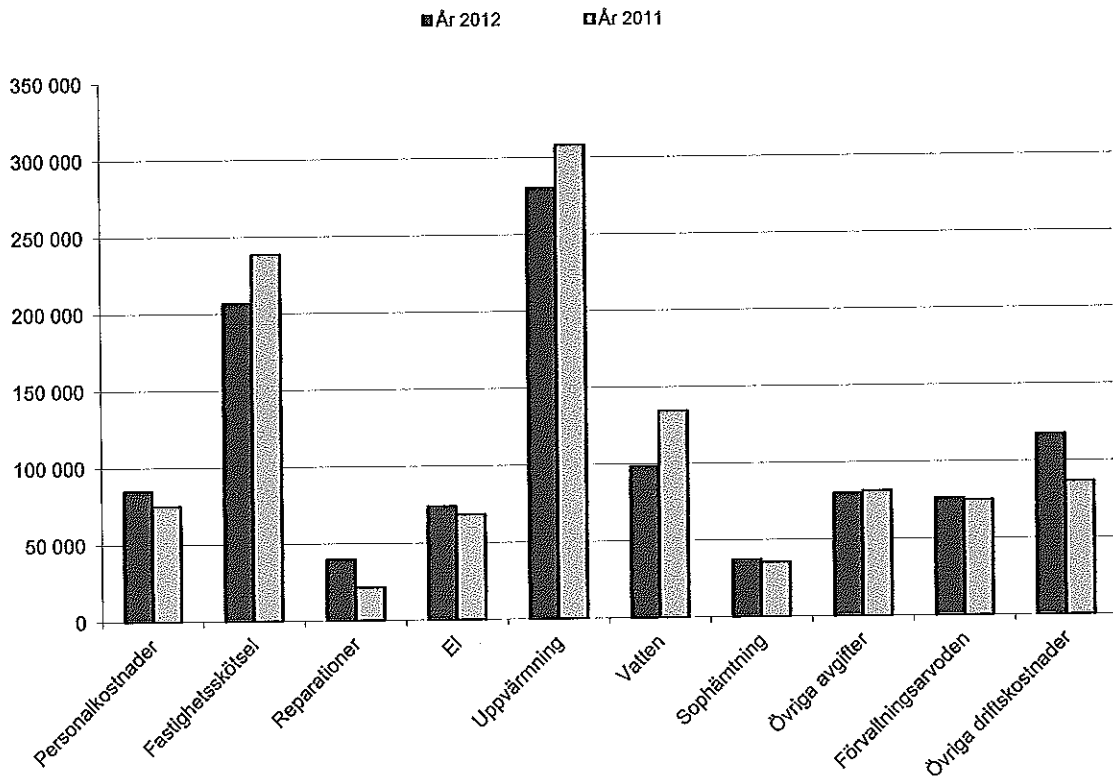
Förändring av fond för yttre underhåll redovisas inte i resultaträkningen. Om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll beaktas har föreningen nedanstående överskott:

Årets resultat	-203 795	109 683
Ianspråktagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	431 996	81 644
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgeenlig underhållsplan	-124 000	-123 000
överskott för år 2012	<u>104 201</u>	<u>68 327</u>

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



**HSBs brf Alirgården i Bollnäs**

<b>Balansräkning</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	4 832 481	4 954 783
Inventarier	Not 7	905	1 818
		<u>4 833 386</u>	<u>4 956 601</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 833 386</u>	<u>4 956 601</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Gävleborg		369 854	488 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	38 927	32 764
		<u>408 781</u>	<u>521 280</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 000	2 000
		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>410 781</u>	<u>523 280</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>5 244 167</u></b>	<b><u>5 479 881</u></b>



**HSBs brf Alirgården i Bollnäs****Balansräkning** **2012-12-31**    **2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 9

*Bundet eget kapital*

Insatser

271 795

271 795

Fond för yttre underhåll

1 927 614

1 886 258

2 199 4092 158 053*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

633 613

565 286

Årets resultat

-203 795109 683

429 818

674 969

Summa eget kapital

2 629 2282 833 023**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

1 961 5812 053 336

1 961 581

2 053 336

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

73 377

54 999

Leverantörsskulder

105 906

86 644

Skatteskulder

2 923

4 215

Fond för inre underhåll

281 066

251 681

Övriga skulder

Not 12

1 124

1 024

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

188 963194 959

653 358

593 522

Summa skulder

2 614 9392 646 858**Summa eget kapital och skulder****5 244 167****5 479 881****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

3 243 600

3 243 600

*Lämnade som säkerhet för lån till kreditinstitut  
varav obelånade***Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSBs brf Alirgården i Bollnäs****Redovisningsprinciper m.m.**

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

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en **40-årig rak** plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 1,9 % av anskaffningsvärdet.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 955 920 kr (955 920 kr).

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
<b><u>Förtroendevalda</u></b>		
Styrelsearvode	20 700	17 230
Revisorsarvode	1 650	1 600
Övriga arvoden och ersättningar	0	1 300
	<u>22 350</u>	<u>20 130</u>
<b><u>Uppdragstagare och anställda</u></b>		
Löner och ersättningar	0	2 600
Vicevärdsarvode	35 331	32 375
	<u>35 331</u>	<u>34 975</u>
<b><u>Sociala kostnader</u></b>		
Arbetsgivaravgifter	17 575	16 303
	<u>17 575</u>	<u>16 303</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>75 256</b></u>	<u><b>71 408</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSBs brf Alirgården i Bollnäs

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	1 577 700	1 577 701
	Hyror	34 320	34 320
	Övriga intäkter	8 045	6 799
	<b>Brutto</b>	<b>1 620 065</b>	<b>1 618 820</b>
	Avsatt till inre fond	-54 725	-58 477
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 565 341</b>	<b>1 560 343</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	84 856	74 918
	Fastighetsskötsel och lokalvård	206 865	238 504
	Reparationer	39 644	21 343
	El	73 733	68 230
	Uppvärmning	280 244	308 009
	Vatten	98 315	134 386
	Sophämtning	37 120	35 428
	Övriga avgifter	79 771	81 279
	Förvaltningsarvoden	76 115	74 728
	Övriga driftskostnader	117 409	86 438
		<b>1 094 072</b>	<b>1 123 263</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	122 302	122 302
	Inventarier	913	2 500
		<b>123 215</b>	<b>124 802</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto, bank	2 416	4 235
	Ränteintäkter övriga	25	0
		<b>2 441</b>	<b>4 235</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	71 736	74 476
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	154
		<b>71 736</b>	<b>74 630</b>



## HSBs brf Allirgården i Bollnäs

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 477 428	6 418 459
Årets investeringar	0	58 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 477 428</u>	<u>6 477 428</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 522 645	-1 400 343
Årets avskrivningar	-122 302	-122 302
Utgående avskrivningar	<u>-1 644 947</u>	<u>-1 522 645</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 832 481</b>	<b>4 954 783</b>
varav byggnader	4 647 481	4 769 783
varav mark	<u>185 000</u>	<u>185 000</u>
	<u>4 832 481</u>	<u>4 954 783</u>
Taxeringsvärde för fastigheten Blåklinten 3 i Bollnäs. Värdeår är 1967.		
Byggnad - bostäder	8 400 000	8 400 000
Byggnad - lokaler	<u>560 000</u>	<u>560 000</u>
	<u>8 960 000</u>	<u>8 960 000</u>
Mark - bostäder	2 197 000	2 197 000
Mark - lokaler	<u>257 000</u>	<u>257 000</u>
	<u>2 454 000</u>	<u>2 454 000</u>
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>11 414 000</b>	<b>11 414 000</b>
<b>Not 7 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>39 586</u>	<u>39 586</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>39 586</u>	<u>39 586</u>
Ingående avskrivningar	-37 768	-35 268
Årets avskrivningar	-913	-2 500
Utgående avskrivningar	<u>-38 681</u>	<u>-37 768</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>905</b>	<b>1 818</b>



## HSBs brf Alirgården i Bollnäs

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	38 927	32 764
Upplupna intäkter	0	0
	<b>38 927</b>	<b>32 764</b>

	Insatser		Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
		Uppl. avgifter			
Belopp vid årets ingång	271 795	0	1 886 258	565 286	109 683
Förändring balanserat resultat					-109 683
Årets avsättning yttre fond			123 000		
Årets uttag yttre fond			-81 644		
Årets resultat				68 327	-203 795
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>271 795</b>	<b>0</b>	<b>1 927 614</b>	<b>633 613</b>	<b>-203 795</b>

**Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2850487758	3,44%	2015-06-25	2 034 958	73 377
				<b>2 034 958</b>	<b>73 377</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 961 581

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

1 668 073



## HSBs brf Allergården i Bollnäs

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<b>Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	73 377	54 999
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	1 124	1 024
	<b>1 124</b>	<b>1 024</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	-589	-609
Övriga upplupna kostnader	78 519	63 240
Förutbetalda hyror och avgifter	111 033	132 328
	<b>188 963</b>	<b>194 959</b>

17/3  
Bollnäs den.....2013

HANS ÖSTERGÅRD

SVEN-ERIK ANDERSSON

INGEMUND ANDERSSON

INGRID LARSSON

LISE-LOTTE FLODIN

PAULI SEPÄNAHO

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12 april 2013.

ANNELI MALMBERG  
Av stämman vald revisor

KURT BOHMAN  
Av BoRevision AB förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Allergården org.nr. 786500-0546

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Allergården för år 2012.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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 den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Allergården för år 2012.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

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

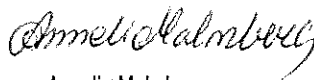
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Bollnäs den: 12/4 2013



Annelie Malmberg  
Av föreningen vald  
revisor



Kurt Bohman  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor