



Årsredovisningen för
HSB:s bostadsrättsförening

Alhem i Skellefteå

Org.nr 794700-0985

Räkenskapsåret
2011-07-01—2012-06-30

Skellefteå 2012 08 28

Motion till årsstämman

§ 17 motionsrätt

Förslag: att ärenden till ordinarie föreningsstämma förlängs till september månads utgång i stället som i dag augusti.

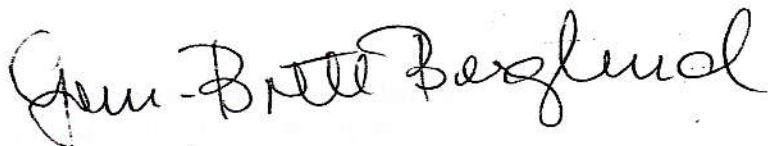
§ 19 Röstning

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Andra meningen, Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Förslag att andra meningen stryks helt.

Gun-Britt Berglund
Kågevägen 38D /Nr 1103

E-postadress . 091032656@bredband. net

A handwritten signature in black ink that reads "Gun-Britt Berglund". The signature is written in a cursive, flowing style.



Brf Alhem

Motion angående ändring av stadgarna för Bostadsrättsföreningen Alhem

Ställd av

Gun-Britt Berglund

Lägenhetsnr 1103

Styrelsen lämnar följande synpunkter

§ 17

Enligt föreningens mönsterstadgar har medlemmarna möjlighet att lämna skriftliga motioner till styrelsen före augusti månads utgång. Om förändring av denna paragraf skall ske krävs två efter varandra följande föreningsstämmor och ett stadgebyte.

Styrelsen ställer sig positiv till att föreningens medlemmar lämnar in motioner till föreningsstämman och välkomnar gärna fler motioner.

Det är dock viktigt att styrelsen får tid att bereda och behandla inlämnade motioner för att sedan kunna lämna förslag till svar till föreningsstämman. Om motionstiden förlängs med en månad finns risken att föreningsstämma måste skjutas på och hållas senare på året.

Styrelsen lämnar förslag till stämman att avslå förslag på ändring av § 17.

§ 19

På föreningsstämma har varje medlem en röst. *Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst.* Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Styrelsen anser att, om mening två i § 19 tas bort (den kursiva), strider det mot likhetsprincipen.

Styrelsen lämnar förslag till stämman att avslå förslag på ändring av § 19.

Motionen anses vara besvarad

Styrelsen Brf Alhem 20121016

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s brf Alhem i Skellefteå, 794700-0985 får härmed avge årsredovisning för 2011-07-01 - 2012-06-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 november 2011. I stämman deltog 42 medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björksoppen 8. På fastigheten uppfördes under åren 1961-1963 12 huskroppar med 278 lägenheter. Gatadress Kågevägen 40 A-I, 38 A-I och Torsgatan 19 A-J. Dessutom finns 130 garage och 112 bilplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
1 rum och kök	42	1 420
2 rum och kök	168	9 997,0
3 rum och kök	53	4 119,5
4 rum och kök	12	1 075,5
5 rum och kök	3	327
Bostäder	278	16 939
Lokaler	13	525
	291	17 464

Byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Västerbotten.

Föreningen har egen anställd personal som sköter fastighetsskötseln och lokalvården.

Avgifter och hyror

Styrelsen har fastställt budgeten för 201207-201306 och beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 % fr o m 1 juli 2012. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 656,-/m2 efter höjningen.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 300 varav HSB Norr är 1. Under året har 31 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Solveig Lindberg	ordförande
Owe Svedjetorp	vice ordförande
Gerd Dahlgren	sekreterare
Hans Eriksson	ledamot
Malin Bohman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Elin Ala
Leif Jonsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Owe Svedjetorp, Gerd Dahlgren samt

ll

suppleanterna Elin Ala och Leif Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Solveig Lindberg, Owe Svedjetorp, Gerd Dahlgren samt utom styrelsen Thomas Hällgren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anita Vernersson med Eva Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Jessica Degerman, Gun-Britt Berglund och Joakim Lundström med Gun-Britt Berglund som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Solveig Lindberg, Gerd Dahlgren och Owe Svedjetorp som ordinarie med Hans Eriksson, Elin Ala och Leif Jonsson som suppleanter.

Studie och fritidsverksamhet

Ingen fritidsverksamhet har skett under året.

Ekonomi

Nyckeltal

	2011/2012	2010/2011	2009/2010	2008/2009	2007/2008
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	646	607	570	570	570
Driftskostnad, kr/m ²	422	411	387	369	355
Låneskuld, kr/m ²	2 293	2 327	2 286	2 314	2 398
Yttre underhållsfond, kr/m ²	209	138	82	31	64
Likviditet i %	111	69	185	140	122
Soliditet i %	11	10	7	6	3
Genomsnittlig ränta lån i %	4,4	4,2	4,0	4,5	4,6

Underhåll

Takarbetet med att byta takpapp som påbörjades hösten 2011 på 38- och 40- gruppen är gjorda. 19-gruppen har påbörjats under augusti månad 2012.

Ytterligare ett stort arbete påbörjades med att byta ut radiatorerna på 40-gruppen under våren 2012.

Björkskolan inkom med en förfrågan om, att få nyttja vår lokal på Kågevägen 40 som matsal. Styrelsen kom överens med Björkskolan att de får hyra lokalen fr o m 1 februari 2012, efter det att vi rustat upp den.

Entrén till soprummet på Kågevägen 38 A har renoverats. Nytt golv har lagts in i vår Trivsellokal på Kågevägen 38 J.

Föreningen har underhållsplan som har reviderats löpande under året.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga yttre besiktningen den 1 juni 2012.

aw

Gjorda underhåll och investeringar

1980 Biluppställningsplatser

1980 Garageombyggnad

1988 Ombyggnad soprum

1989 Rotinvesteringar

1993 Nybyggnad garage cykelrum

1995, 1996 Kök, badrum och fasader

2002 Balkongrenovering

2003 Dörrbyte, målning trapphus

2004 Nya entreer

2010 Ny ventilation

2010 Ny vicevärdslokal

2011 Matsal Björkskolan

2011 Tillägg vicevärdslokal

2011 Yttertak, etapp 1

U

Framtida utveckling

Takarbeten på 19-gruppen har slutförts i september 2012, även arbetet med radiatorerna på Kågevägen 40 har slutförts och slutbesiktning av arbetet är gjord. Utvärdering kommer att ske under vintern 12/13 för att vi ska undvika problem framöver med de andra husgrupperna. Fortsatta arbetet med radiatorerna påbörjas på Kågevägen 38 under våren 2013. Breddning av parkeringsplatser ska göras utmed Torsgatan, Kågevägen 40 och Kågevägen 38 då de är för smala. Tyvärr innebär det att 3 st p-platser med motorvärmare försvinner, och för att kunna ersätta dessa har styrelsen vid den yttre besiktningen kommit med förslag att göra 6 st nya motorvärmarplatser, samt montera motorvärmare på de 3 parkeringarna vid Kågevägen 38 eftersom vi har behov av fler parkeringsplatser inom området.

Föreningen har fortfarande en god ekonomi, trots detta var vi tvungna att höja årsavgifterna från den 1/7 för att möta föreningens ökade kostnader i framtiden. Våra lägenheter är fortfarande konkurrenskraftiga och efterfrågan är stor.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	718 300
Balanserat resultat	271 015
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	1 027 603
Totalt att disponera	2 016 918
Avsättning till fond för yttre underhåll för framtida underhållskostnader	1 535 000
Balanseras i ny räkning	481 918
Summa	2 016 918

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	3 535 314
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-1 027 603
Överföring till fond enligt styrelsens förslag	1 535 000
Utgående saldo enligt styrelsens förslag	4 042 711

Årets föreslagna avsättning till underhållsfonden stämmer med fastställd underhållsplan.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

er

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01- 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01- 2011-06-30</i>
Nettoomsättning	<i>1</i>	12 214 600	11 535 410
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	<i>2</i>	-7 141 610	-6 967 631
Underhåll	<i>3</i>	-1 027 603	-96 220
Fastighetsskatt/avgift		-371 955	-343 350
Avskrivningar	<i>4</i>	-1 296 503	-1 241 660
		<u>-9 837 671</u>	<u>-8 648 861</u>
Restvärdesavskrivning ventilation		-	-65 703
Rörelseresultat		2 376 929	2 820 846
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>5</i>	45 897	30 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>6</i>	-1 704 527	-1 647 042
		<u>-1 658 630</u>	<u>-1 616 715</u>
Resultat efter finansiella poster		718 299	1 204 131
Resultat före skatt		718 299	1 204 131
<i>Skatt</i>			
Årets resultat		718 300	1 204 131

ll

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	41 782 487	42 815 143
Mark		830 423	830 423
Inventarier	8	215 050	236 250
Pågående nyanläggningar	9	288 184	508 338
		43 116 144	44 390 154
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 116 644	44 390 654
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		200	822
Skattefordringar		177 018	241 579
Avräkning HSB Norr ek för		3 453 591	2 110 610
Övriga fordringar	10	4 429	1 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	217 951	216 084
		3 853 189	2 570 896
Summa omsättningstillgångar		3 853 189	2 570 896
SUMMA TILLGÅNGAR		46 969 833	46 961 550

Handwritten mark

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		627 900	627 900
Upplåtelseavgift		67 270	67 270
Yttre underhållsfond		3 535 314	2 339 534
		4 230 484	3 034 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		271 015	262 664
Årets resultat		718 300	1 204 131
		989 315	1 466 795
Summa eget kapital		5 219 799	4 501 499
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Fastighetslån		38 276 792	38 843 768
		38 276 792	38 843 768
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		566 976	570 616
Leverantörsskulder		407 884	526 554
Fond för inre underhåll	14	537 308	522 883
Övriga skulder	15	485 145	453 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 475 929	1 543 149
		3 473 242	3 616 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 969 833	46 961 550

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

52 624 000

52 624 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

11 350

10 973

ll

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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 procent. Underskottsavdraget uppgår till -15 251 069kr.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 365 kr/lgh för 2011, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:	Avskrivningstid/metod	Övrig information
Byggnader	84 år, annuitetsmetod	Diskonteringsränta 3 %
Om- och tillbyggnader	10-40 år annuitetsmetod samt linjärmotod	Diskonteringsränta 3-8 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år linjärmotod	

	2011/2012	2010/2011
Medelantalet anställda		
Medelantalet anställda	2	2
Varav män	1	1

Vicevärd har varit Thomas Hällgren

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	78 686	35 831
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Löner samt arvoden förutom styrelsen	638 281	654 376
Sociala kostnader	206 527	202 259
Pensionskostnader	28 648	20 235
	953 645	914 204

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011/2012	2010/2011
Avgifter	10 946 592	10 278 324
Hysesintäkter	730 253	676 274
Intäkter gemensamhetsel	584 313	618 291
Övriga intäkter	15 084	35 507
	12 276 242	11 608 396

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-52 008	-52 008
Hysesbortfall	-9 559	-20 814
Rabatter/Avdrag	-75	-164
	12 214 600	11 535 410

Not 2 Drift

	2011/2012	2010/2011
Fastighetsskötsel	59 240	49 966
Reparationer	275 416	207 753
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 074 386	1 184 229
Uppvärmning	2 156 772	2 028 654
Vatten	638 672	642 568
Renhållning	435 303	414 482
Förvaltningskostnader	387 671	388 158
Kommunikation och media		
Datakommunikation	421 106	417 558
Kabel-TV	172 842	169 708
Övriga driftskostnader	347 012	336 962
Personalkostnader	1 173 190	1 127 593
	7 141 610	6 967 631

u

Not 3 Underhåll

	2011/2012	2010/2011
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning	25 303	24 200
Utförd underhåll installationer, avfuktare	32 569	72 020
Utfört underhåll huskropp utvändigt, tak	964 338	-
Utfört underhåll mark	5 393	-
	1 027 603	96 220

Not 4 Avskrivningar

	2011/2012	2010/2011
Byggnader	1 268 990	1 204 034
Inventarier	27 513	37 626
	1 296 503	1 241 660

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011/2012	2010/2011
Ränteintäkter transaktionskonto	43 954	29 125
Övriga ränteintäkter	1 943	1 202
Summa	45 897	30 327

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011/2012	2010/2011
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 704 434	1 646 908
Övriga finansiella kostnader	93	134
Summa	1 704 527	1 647 042

Not 7 Byggnader

	2012-06-30	2011-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	66 657 144	62 077 834
-Årets anskaffningar	236 334	4 827 628
-Årets utrangeringar		-248 318
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	66 893 478	66 657 144
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-23 842 001	-22 820 582
-Årets utrangering		182 615
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 268 990	-1 204 034
Summa ackumulerade avskrivningar	-25 110 991	-23 842 001
Redovisat värde vid årets slut	41 782 487	42 815 143
Taxeringsvärde byggnader:	64 862 000	64 862 000
Taxeringsvärde mark:	18 073 000	18 073 000

Not 8 Inventarier

	2012-06-30	2011-06-30
Vid årets början	1 137 053	874 553
Årets anskaffningar	6 313	262 500
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	1 143 366	1 137 053
Vid årets början	-900 803	-863 177
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-27 513	-37 626
Summa ackumulerade avskrivningar	-928 316	-900 803
Planenligt restvärde vid årets slut	215 050	236 250

ew

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2012-06-30	2011-06-30
Vid årets början	508 338	3 432
Ventilationsombyggnad		4 712 003
Tillkommande radiatorer	181 371	
Tillkommande tak	532 893	
Ny vicevärdslokal		112 193
Lyft till investering, Ventilation o vicevärdslokal pågående radiatorer		-4 827 628
Pågående tak		106 813
Omfört planerat underhåll Tak	-934 418	401 525
Resovisat värde vid årets slut	288 184	508 338

Not 10 Övriga fordringar

	2012-06-30	2011-06-30
Övriga kortfristiga fordringar, Fora	3 484	595
Handkassa	259	974
Skattekonto	686	232
	4 429	1 801

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Com Hem, Försäkringar, Bredbandsbolaget, HSB Norr	217 951	216 084
	217 951	216 084

Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	695 170	2 339 534	262 664	1 204 131
Disposition enl årsstämmobeslut		1 195 780	8 351	-1 204 131
Årets resultat				718 300
Vid årets slut	695 170	3 535 314	271 015	718 300

Not 13 Långfristiga skulder

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2012-06-30	2011-06-30
SHYP	2012-07-30	3,70 %	8 732 384	8 823 348
SHYP	2013-09-30	3,98 %	8 752 722	8 846 334
SHYP	2014-04-30	3,35 %	1 451 272	1 466 080
SHYP	2014-10-30	3,98 %	3 420 000	3 492 000
SHYP	2015-04-30	4,53 %	9 296 860	9 486 592
SHYP	2015-04-30	4,27 %	7 190 530	7 300 030
Kortfristig del av långfristig skuld			-566 976	-570 616
			38 276 792	38 843 768
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			2 267 904	2 282 464
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			36 008 888	36 561 304
			38 276 792	38 843 768

Not 14 Fond för inre underhåll

	2012-06-30	2011-06-30
Vid årets början	522 883	509 784
Årets avsättning	52 008	52 008
Uttag under året	-37 583	-38 909
Vid årets utgång	537 308	522 883


Not 15 Övriga skulder


	2012-06-30	2011-06-30
Personalens källskatt	41 924	30 412
Upplupna arbetsgivaravgifter	38 361	30 066
Uttagsskatt	393 760	387 203
Skellefteå Kommun	11 100	5 400
	485 145	453 081

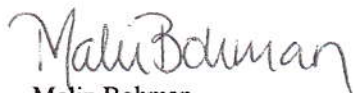
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-06-30	2011-06-30
Räntor	254 681	280 404
Förutbetalda avgifter/hyror	882 013	937 359
Borevision	17 052	16 925
Löneskatt	8 856	8 442
Skellefteå Kraft, Luleå Energi, Semesterlöneskuld	313 327	300 019
	1 475 929	1 543 149

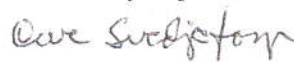
Skellefteå 2012-10-16


Solveig Lindberg



Hans Eriksson


Malin Bohman

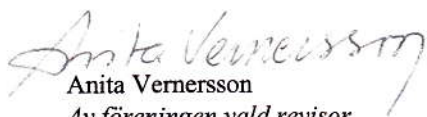
Owe Svedjetorp

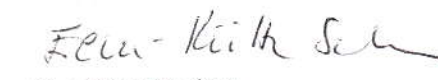


Gerd Dahlgren



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-10-16


Anita Verneresson
Av föreningen vald revisor


Eva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Alhem i Skellefteå

Organisationsnummer 794700-0985

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Alhem i Skellefteå för år 2011-2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar → Internationell standard för revision

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 den 30 juni 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.

lh

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 Brf Alhem år 2011-2012.

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 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 ersättningsskyldig 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

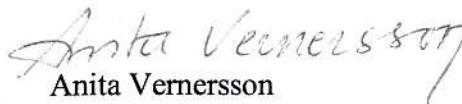
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå den 16/10 2012


Eva-Riitta Salminen

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor


Anita Vernersson

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk inom föreningen. Tillgångarnas värde bör täcka de långfristiga skulderna och eget kapital. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev mark och byggnader. Finansiella anläggnings-tillgångar kan vara värdepapper mm med löptid överstigande ett år.

Avräkning HSB Norr ek. f.

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Norr. HSB Norr betalar ränta till föreningen på dessa medel.

Avskrivningar

Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnad och inventarier. Avskrivning görs för att fördela kostnader över flera år.

Balanserat resultat

Föreningens samlade vinst/förlust över åren. När saldoto blir negativt uppstår en ansamlad förlust.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångar är själva byggnaderna, mark, kund- och hyresfordringar, kassa och pengar som finns på banken. Skulderna är till största delen lån på fastigheten.

Eget kapital

Insatser som betalades vid föreningens bildande tillsammans med yttre underhållsfond, upplåtelseavgifter och föreningens genom åren ansamlade vinster/förluster bildar föreningens eget kapital.

Fond för inre underhåll

Lägenheternas samlade innehav för inre underhåll. Pengarna som finns i fonden och tas från föreningens kassa tillhör lägenheten och innehavaren får disponera medel ur fonden för underhåll/förbättringar i lägenheten.

Fond för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll består av ansamlade vinster öronmärkta för att täcka framtida kostnader för underhåll. Avsättningen till fonden föreslås av styrelsen vilken grundar sig på föreningens underhållsplan. Dispositionen (det stämman, på styrelsens förslag, beslutar att lyfta från fonden) bör motsvara årets underhållskostnad. Styrelsens förslag godkänns/avslås av stämman.

Fordringar

Fordringar delas upp på långfristiga och kortfristiga. Kortfristiga fordringar förfaller inom ett år medan långfristiga förfaller efter mer än ett år. Exempelvis kundfordringar och hyresfordringar som avser kundfakturor respektive obetalda hyror.

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år respektive intäkter som härrör till räkenskaps-året men ännu ej bokförts.

Inventarier

Objekt som inte är fast förankrat i byggnaden, t ex gräsklippare, möbler mm där inte kostnaden tas direkt utan beloppet skrivs av under 5 år.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Kortfristig del av långfristiga skulder

Nästa års amortering av fastighetslån är kortfristig del eftersom den skall betalas inom ett år medan skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare benämns långfristig skuld.

Likviditet

Föreningens betalningsberedskap på kort sikt. Likviditet är omsättningstillgångarna i förhållande till kortfristiga skulder. Om omsättnings-tillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120-150%.

Omsättningstillgång

Tillgång som inte är anläggningstillgång, för kortvarigt bruk, dvs mindre än ett år.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. När intäkter och kostnader summeras uppkommer ett överskott eller underskott, vilket blir årets resultat.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Soliditet betecknas som eget kapital i förhållande till det totala kapitalet.

Ställda säkerheter/Ansvarsförbindelser

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar/pantbrev, som lämnats som säkerhet för erhållna lån. Ansvarsförbindelser kan vara garantier där åtaganden inte alltid måste infrias.

Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura inte erhållits per bokslutsdagen resp intäkter t ex hyror som betalats före årsskiftet men avser nästa år.

KALLELSE

Föreningsstämma

BRF ALHEM

Medlemmar i HSB:s Bostadsrättsförening **ALHEM** kallas till
ordinarie föreningsstämma **onsdag den 5 december 2012**

Tid: **Kl. 19.00**

Lokal: **Restaurang Köket, Norrbölegatan 66**

Dagordning

- 1) Stämman öppnas
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar/godkännande av röstlängd
- 5) Fastställande av dagordning
- 6) Val av två personer att jämte ordf justera protokollet
- 7) Fråga om kallelse behörigen skett
- 8) Styrelsens årsredovisning
- 9) Revisorernas berättelse
- 10) Fastställande av resultat- och balansräkningen
- 11) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt 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) Erforderligt val av fullmäktige och suppleanter till HSB Norrs distriktsstämma
i Skellefteå (3 ordinarie och 3 suppleanter)
- 18) Motion angående stadgeändring av § 17, tid för inlämnande av motioner och § 19
röstning, se bif motion samt styrelsens förslag till svar.
- 19) Avslutning

Styrelsen

MEDTAG VERKSAMHETSBERÄTTELSEN