



Årsredovisningen för  
**HSB:s bostadsrättsförening**

**Alhem**

Org.nr 794700-0985

Räkenskapsåret

*2014-07-01—2015-06-30*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för 2619 HSB:s brf Alhem i Skellefteå, 794700-0985 får härmed avge årsredovisning för 2014-07-01 - 2015-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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-J och Torsgatan 19 A-J. Dessutom finns 130 garage och 116 bilplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
1 rum och kök	42	1 420
2 rum och kök	168	9 997
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	545
Garageplatser	130	
Bilplatser med motorvärmare.	116	

### Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

1980 Biluppställningsplatser	2011 Tillägg vicevärdslokal
1980 Garageombyggnad	2011-2012 Yttertak
1988 Ombyggnad soprum	2012 Radiatorbyte, etapp 1
1989 Rotinvesteringar	2012 Breddning parkeringsplatser
1993 Nybyggnad garage cykelrum	2013-2014 Radiatorer etapp 2 Kågevägen 38
1995, 1996 Kök, badrum och fasader	2013-2014 Kulvertdragning fjärrvärme
2002 Balkongrenovering	2014-2015 Radiatorer etapp 3 Torsgatan 19
2003 Dörrbyte, målning trapphus	
2004 Nya entreèr	
2010 Ny ventilation	
2010 Ny vicevärdslokal	
2011 Matsal Björkskolan	

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Färdigställt radiatorbyten på Torsgatan 19 (etapp 3). Påbörjat investeringar i tvättstugor samt påbörjat spolning och filmning av avloppsledningar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2015-06-01.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder: Färdigställande av tvättstugor, byte av tak på kallgarage, ordningsställande av övernattningsrum samt underhåll av balkonger planeras.

### Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 201506-201607 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 692,-/m<sup>2</sup>.

Fr o m 2015-07-01 tar föreningen ut en avgift för andrahandsuthyrning med 200 kr/mån. Kostnaden debiteras bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 40 453 358 kr. Under året har föreningen amorterat 686 172 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 59 år.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Hedin	ordförande
Sven-Erik Lindfors	vice ordförande
Anna Klaesson	sekreterare
Susanne Marklund	ledamot
Malin Bohman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Gerd Dahlgren  
Tom Wikström  
Sven-Bertil Lindström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Hedin, Susanne Marklund samt suppleanten Gerd Dahlgren.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Hedin, Sven-Erik Lindfors, Anna Klaesson och utom styrelsen Gunnar Lundström, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Anita Vernersson, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Kristina Berntsdotter (sammankallande), och Yngve Lundström .

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Anders Hedin samt Sven-Erik Lindfors som suppleant.

*en*

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-12-10. Vid stämman deltog 22 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 2015-06-16. Vid stämman deltog 22 medlemmar. Stämman beslutade att för första gången anta 2011 års mönsterstadgar, ver 4, gällande § 13 att byta från brutet räkenskapsår till kalenderår.

## Väsentliga avtal

Fastighetsskötsel har besörjts av HSB Service.

Lokalvård sköts av egen anställd personal.

Bredbandsbolaget, Bredband  
Com Hem, kabel TV  
HSB Norr, administrativ förvaltning

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 326 varav HSB Norr är 1. Under året har 27 lägenhetsöverlåtelser skett.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Nettoomsättning i tkr	13 181	12 698	12 499	12 215	11 535
Resultat efter fin.poster i tkr	2 645	-86	549	718	1 204
Årsavgifter bostäder, kr/m2	692	666	656	646	607
Driftskostnad, kr/m2	396	434	430	422	411
Låneskuld, kr/m2	2 314	2 353	2 189	2 293	2 327
Yttre underhållsfond, kr/m2	323	246	231	209	138
Likviditet i %*	102	98	62	111	69
Soliditet i %**	16	12	12	11	10
Genomsnittlig ränta lån i %	3,5	4,1	4,1	4,4	4,2

\* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll</b>	
Fondbehållning vid årets början	4 301 445
Disponering ur fond enl stämmobeslut 2013-2014	-1 782 486
Avsättning till fond enl stämmobeslut 2013-2014	1 527 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	1 603 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	0
	<b>5 648 959</b>
<b>Stämman har att ta ställning till:</b>	
Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-661 766
Årets resultat	2 645 232
	<b>1 983 466</b>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 983 466</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-07-01- 2015-06-30</i>	<i>2013-07-01- 2014-06-30</i>
<b>Nettoomsättning</b>	<i>1</i>	<b>13 180 753</b>	<b>12 701 112</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	<i>2</i>	-6 931 639	-6 881 998
Övriga externa kostnader	<i>3</i>	-178 128	-176 076
Underhåll	<i>4</i>	0	-1 782 486
Personalkostnader	<i>5</i>	-821 314	-816 340
Avskrivningar	<i>6</i>	-1 165 953	-1 535 918
		-9 097 034	-11 192 818
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 083 719</b>	<b>1 508 294</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>7</i>	6 304	17 854
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>8</i>	-1 444 791	-1 612 246
		-1 438 487	-1 594 392
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 645 232</b>	<b>-86 098</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 645 232</b>	<b>-86 098</b>
<i>Aktuell skatt</i>			
<b>Årets resultat</b>		<b>2 645 232</b>	<b>-86 098</b>

*u*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	47 287 275	45 956 871
Inventarier	10	162 136	199 524
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	544 787	90 638
		<u>47 994 198</u>	<u>46 247 033</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 994 698</b>	<b>46 247 533</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 542	1 412
Övriga fordringar	12	2 208	16 225
Aktuell skattefordran		292 072	292 072
Avräkning HSB Norr ek för		3 672 702	2 574 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	221 317	221 705
		<u>4 196 841</u>	<u>3 105 513</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	4 714	6 964
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 201 555</b>	<b>3 112 477</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>52 196 253</b>	<b>49 360 010</b>

ju

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		627 900	627 900
Upplåtelseavgift		67 270	67 270
Yttre underhållsfond		5 648 959	4 301 445
		<u>6 344 129</u>	<u>4 996 615</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-661 766	771 845
Årets resultat		2 645 232	-86 098
		<u>1 983 466</u>	<u>685 747</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 327 595</b>	<b>5 682 362</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	39 754 626	40 485 654
		<u>39 754 626</u>	<u>40 485 654</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	698 732	653 876
Leverantörsskulder		1 282 534	369 089
Fond för inre underhåll	18	521 031	577 026
Övriga skulder	19	197 211	196 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 414 524	1 395 290
		<u>4 114 032</u>	<u>3 191 994</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>52 196 253</b>	<b>49 360 010</b>

## POSTER INOM LINJEN

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna panter i fastighet		<u>52 624 000</u>	<u>52 624 000</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>		<b>52 624 000</b>	<b>52 624 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Fastigo		6 397	6 217

*lu*

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Belopp i kr om inget annat anges

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 20140701--20150630 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningar är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 20140630 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i föregående årsredovisning, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren. Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4% på anskaffningsvärdet.

#### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

#### *Skatt*

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 22 procent. Underskottsavdrag uppgår till: -15 251 069 kr

#### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Det redovisade resultatet visar resultatet utan avsättningar till yttre underhållsfonden. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas i år av styrelsen efter att föreningen tagit nya HSB normalstadgar 2011 version 4 på stämman 2015-06-16. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

u



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2014/2015	2013/2014
Avgifter	11 728 668	11 277 420
Hysesintäkter	771 055	772 824
Intäkter el	558 795	584 486
Övriga intäkter	122 241	118 426
	<b>13 180 759</b>	<b>12 753 156</b>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	0	-52 008
Rabatter/Avdrag	-6	-36
	<b>13 180 753</b>	<b>12 701 112</b>

### Not 2 Drift

	2014/2015	2013/2014
Fastighetsskötsel	775 273	698 732
Reparationer	180 677	199 144
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	803 206	861 168
Uppvärmning	2 282 681	2 252 434
Vatten	826 557	852 966
Renhållning	550 380	511 268
Förvaltningskostnader	469 771	474 797
Försäkring	138 722	131 595
Fastighetsskatt/avgift	290 070	290 070
Kommunikation och media		
Datakommunikation	421 962	423 038
Kabel-TV	192 340	186 786
	<b>6 931 639</b>	<b>6 881 998</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2014/2015	2013/2014
Förbrukningsmaterial och - inventarier	6 369	32 070
Telefon och kontorsvaror	14 514	10 250
Juridiska kostnader	15 475	369
Bolagsverket mm	900	3 137
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	140 870	130 250
	<b>178 128</b>	<b>176 076</b>

### Not 4 Underhåll

	2014/2015	2013/2014
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning	0	83 734
Utfört underhåll installationer, avfuktare	0	1 698 752
Utfört underhåll garage och parkering	0	0
	<b>0</b>	<b>1 782 486</b>

*m*

**Not 5 Personalkostnader**

	2014/2015	2013/2014
Medelantalet anställda	1	1
Varav män	0	0

Vicevärd har varit Gunnar Lundström

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

Arvoden enligt stämmobeslut	108 200	115 258
Vicevärd	114 000	78 000
Bilersättningar	0	585
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	34 155	46 392
	<u>258 356</u>	<u>242 236</u>

*Kostnader för fastighetsskötsel*

Löner för fastighetsskötsel	324 762	318 293
Sociala kostnader	97 652	95 301
Pensionskostnader	5 168	21 230
Uttagsskatt	109 533	110 332
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 043	7 016
Övriga personalkostnader	18 801	21 933
	<u>821 315</u>	<u>816 341</u>

**Not 6 Avskrivningar**

	2014/2015	2013/2014
Byggnader	1 038 156	1 460 014
Inventarier	37 388	37 388
Restvärdesavskrivning Värme etapp 3	90 409	38 516
	<u>1 165 953</u>	<u>1 535 918</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2014/2015	2013/2014
Ränteintäkter transaktionskonto	2 953	16 847
Övriga ränteintäkter	3 351	1 007
<b>Summa</b>	<u>6 304</u>	<u>17 854</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2014/2015	2013/2014
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 444 791	1 612 246
<b>Summa</b>	<u>1 444 791</u>	<u>1 612 246</u>

ll

**Not 9 Byggnader och mark**

	2015-06-30	2014-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	72 818 729	69 730 728
-Mark	830 423	830 423
-Årets anskaffningar, Värme Etapp 3	2 458 969	3 243 797
-Årets utrangeringar	-116 525	-155 796
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>75 991 596</b>	<b>73 649 152</b>
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-27 692 281	-26 349 547
-Årets utrangering	26 116	117 280
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 038 156	-1 460 014
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 704 321</b>	<b>-27 692 281</b>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 287 275</b>	<b>45 956 871</b>

**Not 10 Inventarier**

	2015-06-30	2014-06-30
Vid årets början	898 303	1 143 366
Årets anskaffningar		49 375
Årets utrangering		-294 438
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>898 303</b>	<b>898 303</b>
Vid årets början	-698 779	-955 829
Årets utrangering		294 438
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-37 388	-37 388
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-736 167</b>	<b>-698 779</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>162 136</b>	<b>199 524</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	2015-06-30	2014-06-30
Vid årets början	90 638	445 385
Tillkommande radiatorer etapp 2		2 830 712
Tillkommande radiatorer etapp 3	2 368 331	90 638
Tillkommande kulvertdragning		1 542 706
Tillkommande Tvättstugor	544 787	
	3 003 756	4 909 441
Omfört investering radiatorer etapp 3	-2 458 969	
Omfört investering radiatorer etapp 2		-3 243 797
Omfört Planerat underhåll Kulvertdragning		-1 575 006
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>544 787</b>	<b>90 638</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2015-06-30	2014-06-30
Skattkonto	2 208	16 225
	<b>2 208</b>	<b>16 225</b>

*ll*

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Com Hem, Försäkringar, Bredbandsbolaget, HSB Norr	221 317	221 705
	<b>221 317</b>	<b>221 705</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Kassa	4 714	6 964
	<b>4 714</b>	<b>6 964</b>

**Not 15 Eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	627 900	67 270	4 301 445	771 845	-86 098
Resultatdisposition enligt stämman 201307-201406			-255 486	169 389	86 098
Ianspråktagande av yttre fond			1 603 000	-1 603 000	
Årets resultat					2 645 232
<b>Vid årets slut</b>	<b>627 900</b>	<b>67 270</b>	<b>5 648 959</b>	<b>-661 766</b>	<b>2 645 232</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
SHYP	2015-10-30	1,10%	8 727 664	8 917 396
SHYP	2015-10-30	1,10%	6 862 030	6 971 530
SHYP	2017-09-30	3,34 %	8 418 528	8 547 712
SHYP	2018-04-30	2,44 %	1 393 224	1 421 656
SHYP	2019-10-30	2,01 %	3 204 000	3 276 000
SHYP	2019-10-30	2,01%	8 470 412	8 557 736
SHYP, nytt lånt 201308	2018-07-30	3,44%	3 377 500	3 447 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-698 732	-653 876
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>39 754 626</b>	<b>40 485 654</b>
Amorteringar inom 1 - 5 år beräknas uppgå till			2 794 928	2 615 504
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			36 959 698	37 870 150
			<b>39 754 626</b>	<b>40 485 654</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	698 732	653 876
	<b>698 732</b>	<b>653 876</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Vid årets början	577 026	541 782
Årets avsättning	0	52 008
Uttag under året	-55 995	-16 764
<b>Vid årets utgång</b>	<b>521 031</b>	<b>577 026</b>

*u*

**Not 19 Övriga skulder**

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Personalens källskatt	44 060	42 471
Upplupna arbetsgivaravgifter	36 853	34 968
Uttagsskatt	109 533	110 332
Löneskatt	3 532	2 885
Övriga kortfristiga skulder	3 233	6 057
	<b>197 211</b>	<b>196 713</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2015-06-30</i>	<i>2014-06-30</i>
Räntor	153 759	245 594
Förutbetalda avgifter/hyror	1 001 820	904 387
Borevision	18 835	18 455
Luleå energi el, Skellefteå kraft el och fjärrvärme, IL, Semesterlöneskuld	240 110	226 854
	<b>1 414 524</b>	<b>1 395 290</b>

u

Skellefteå 2015-10-07



Anders Hedin



Sven-Erik Lindfors



Susanne Marklund



Anna Klaesson



Malin Bohman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-07



Anita Verneresson

Av föreningen vald revisor



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

u

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Alhem i Skellefteå, org.nr. 794700-0985

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alhem i Skellefteå för år 2014-07-01—2015-06-30.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 30 juni 2015 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 Alhem i Skellefteå för år 2014-07-01—2015-06-30.

#### 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 med 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 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 27 / 10 2015



Anita Vemersson

Av föreningen vald  
revisor



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad 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.