



ÅRSREDOVISNING

HSB:s brf Alhem i Skellefteå
794700-0985

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Alhem i Skellefteå, 794700-0985 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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. Gatuadress Kågevägen 40 A-I, 38 A-J och Torsgatan 19 A-J. Dessutom finns 128 garage och 127 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	Antal	Yta m2
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	9	386
Garageplatser	128	
Bilplatser med motorvärmare.	127	
Totalyta m2		17 325

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	2015 Tvättstugor och ny tvättutrustning
2004 Nya entreér	2015 Spolning, filmning avloppsledningar
2010 Ny ventilation	2016 Byte garagetak
2010 Ny vicevärdslokal	2016 Målning ca 50 balkonger
2011 Matsal Björkskolan	2017 Nyinstallation av torktumlare Kågevägen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen beslutat att påbörja projekt för ny och ombyggnad av balkonger. Investeringen beräknas uppgå till ca 50 000 000 kr och kommer delvis finansieras med egna medel. Projektet kommer att slutföras under 2019.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-05-29.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Egenkontroll genomförs enligt plan.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat att höja avgifterna med 2% från 2019-01-01. Under året kommer föreningen även att ta ut en balkongavgift med i snitt 356 kr/balkong. Avgiften kommer att tas ut när balkongprojektet är avslutat, vilket förväntas bli 2019-07-01. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 692 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Årets avsättning till underhållsfond 622 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Hedin	ordförande
Hans Eriksson	vice ordförande
Louise Flodin	sekreterare
Tom Wikström	Ledamot
Malin Bohman	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Anna Klaesson	suppleant
Åke Lindberg	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Hans Eriksson och Louise Flodin samt suppleanten Åke Lindberg

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Hedin, Hans Eriksson, Louise Flodin samt utom styrelsen Gunnar Lundström (tom dec 2018) samt Yngve Lundström (efter dec 2018), två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Wiklund med Roger Lundström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Yngve Lundström (sammankallande), Marie Boström och Gunnel Lundgren.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Anders Hedin, Hans Eriksson och Louise Flodin. Suppleanter har varit Tom Wikström, Anna Klaesson och Åke Lindberg.

Studie och fritidsverksamhet

Styrelsen har beslutat att inte utse någon organisatör för studie och fritidsverksamheten för året.

Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-31, angående ny och ombyggnad av balkonger samt nya stadgar. Stämman beslutade i majoritet att bifalla styrelsens förslag om nya och ombyggnad av balkonger, samt att enhälligt anta HSBs normalstadgar 2011 version 5 i första läsningen. På stämman deltog 160 röstberättigade. Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25. Vid stämman deltog 23 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Skellefteå kraft

Medlemsinformation

Under året har 20 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 327 (319) medlemmar varav HSB Norr utgör en medlem. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	13 189	13 151	19 765	13 121	12 698
Resultat efter fin.poster i tkr	3 383	3 229	4 513	2 645	-86
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	692	692	692	692	666
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	416	438	392	400	434
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 623	2 228	2 272	2 335	2 353
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	1,6	3,3	3,5	4,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	447	413	380	326	246
Sparande, kr/m2 totalyta*	263	265			
Soliditet i %**	20,4	27,9	23,2	15,9	12,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Räkenskapsår 2015/2016 är ett sk förlängt räkenskapsår på 18 månader (fr om 2015-07-01--2016-12-31). Nyckeltalen för årsavgifter och driftkostnad är omräknat på en 12 månaders period.

Under 2015/2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2014/2015 års siffror har anpassats till 2015/2016 års omklassificering. 2013/2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 759 920 kr. Under året har föreningen amorterat 799 632 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 år.

Förändring i 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	7 156 701	4 988 803	3 229 253
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-04-25				3 229 253	-3 229 253
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-30 750	30 750	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			622 000	-622 000	
Årets resultat					3 382 618
Vid årets slut	627 900	67 270	7 747 951	7 626 806	3 382 618

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

7 626 806

3 382 618

11 009 424

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

11 009 424

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 157 784	13 151 522
Övriga rörelseintäkter	3	164 898	481 671
		<u>13 322 682</u>	<u>13 633 193</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-7 205 539	-7 586 887
Underhåll	5	-30 750	-52 500
Övriga externa kostnader	6	-200 542	-209 665
Personalkostnader	7	-874 150	-797 805
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 137 418	-1 137 418
Övriga rörelsekostnader	9	-	-14 812
		<u>-9 448 399</u>	<u>-9 799 087</u>
Rörelseresultat		3 874 283	3 834 106
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	554	1 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-492 219	-606 356
		<u>-491 665</u>	<u>-604 853</u>
Resultat efter finansiella poster		3 382 618	3 229 253
Resultat före skatt		3 382 618	3 229 253
Årets resultat	12	3 382 618	3 229 253

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	44 850 845	45 962 013
Inventarier	14	39 375	65 625
Pågående nyanläggningar och förskott	15	37 818 945	-
		<u>82 709 165</u>	<u>46 027 638</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		82 709 665	46 028 138
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 046	5 503
Aktuell skattefordran	16	54 821	54 821
Avräkning HSB Norr ek för		12 052 839	11 114 825
Övriga fordringar	17	13 777	116 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	265 103	260 917
		<u>12 391 586</u>	<u>11 552 443</u>
<i>Kassa och bank</i>	19	24 261	18 900
Summa omsättningstillgångar		12 415 847	11 571 343
SUMMA TILLGÅNGAR		95 125 512	57 599 481

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		627 900	627 900
Upplåtelseavgift		67 270	67 270
Yttre underhållsfond	20	7 747 951	7 156 701
		<u>8 443 121</u>	<u>7 851 871</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 626 806	4 988 803
Årets resultat		3 382 618	3 229 253
		<u>11 009 424</u>	<u>8 218 056</u>
Summa eget kapital		19 452 545	16 069 927
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21,26	27 879 626	37 796 284
		<u>27 879 626</u>	<u>37 796 284</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	34 880 294	800 768
Leverantörsskulder		10 799 599	817 702
Fond för inre underhåll	23	437 178	453 218
Övriga skulder	24	214 292	184 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	1 461 978	1 476 963
		<u>47 793 341</u>	<u>3 733 270</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 125 512	57 599 481

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 1,45 % 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.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

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.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 337 kr/lgh för 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 15 251 069 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	11 728 812	11 728 812
Hysesintäkter	803 461	808 168
Intäkter el	594 170	573 747
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	46 544	55 736
	<u>13 172 987</u>	<u>13 166 463</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-15 203	-14 941
	<u>13 157 784</u>	<u>13 151 522</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	164 898	481 671
	<u>164 898</u>	<u>481 671</u>

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	968 644	1 055 786
Reparationer	210 830	349 958
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	710 349	703 322
Uppvärmning	2 372 889	2 509 271
Vatten	856 459	856 588
Renhållning	528 972	530 829
Förvaltningskostnader	446 408	474 823
Försäkring	151 100	149 510
Fastighetsskatt/avgift	333 270	333 270
Kommunikation och media		
Datakommunikation	424 458	422 389
Kabel-TV	202 160	201 141
	<u>7 205 539</u>	<u>7 586 887</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll installationer Spolning avloppsledningar utfördes 2016	-	52 500
Utfört underhåll mark, grävning ny dagvattenbrunn	30 750	-
	<u>30 750</u>	<u>52 500</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Trivsellokalen, förbruknings mtrl	37 214	21 502
Telefon och kontors mtrl mm	14 571	13 593
Resekostnader	-	1 678
Kundförluster	-	7
Risikostnader, juridiska åtgärder, förluster	1 460	37 195
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	4 399	608
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	142 898	135 082
	<u>200 542</u>	<u>209 665</u>

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda	1	1

Vicevärd har varit Gunnar Lundström samt hans efterträdare Yngve Lundström

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	114 990	89 750
Vicevärd	119 600	111 200
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	51 621	43 205
	<u>290 211</u>	<u>246 155</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	320 330	306 128
Sociala kostnader	100 648	96 185
Pensionskostnader	17 441	13 583
Uttagsskatt	113 332	109 778
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 151	7 097
Övriga personalkostnader	25 037	18 879
	<u>874 150</u>	<u>797 805</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	1 111 168	1 111 168
Inventarier	26 250	26 250
	<u>1 137 418</u>	<u>1 137 418</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Försluts vid avyttring av maskiner och inventarier	-	14 812
	<u>-</u>	<u>14 812</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	554	1 503
	<u>554</u>	<u>1 503</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	492 219	606 356
	<u>492 219</u>	<u>606 356</u>

Not 12 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	3 382 618	3 229 253
Reservering till yttre underhållsfond	-622 000	-623 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	30 750	52 500
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>2 791 368</u>	<u>2 658 753</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 13 Byggnader och mark	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	76 451 208	76 451 208
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	76 451 208	76 451 208
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-31 319 618	-30 208 450
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 111 168	-1 111 168
Summa ackumulerade avskrivningar	-32 430 786	-31 319 618
 Bokfört värde byggnader	44 020 422	45 131 590
Bokfört värde mark	830 423	830 423
Summa bokfört värde byggnader och mark	44 850 845	45 962 013
 Taxeringsvärde byggnader:	82 692 000	82 692 000
Taxeringsvärde mark:	23 295 000	23 295 000
 Not 14 Inventarier	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	288 924	881 265
-Avyttringar och utrangeringar		-592 341
	288 924	288 924
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-223 299	-774 578
-Avyttringar och utrangeringar		577 529
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-26 250	-26 250
	-249 549	-223 299
 Redovisat värde vid årets slut	39 375	65 625
 Not 15 Pågående nyanläggningar	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Ny och ombyggnation balkonger	37 744 871	
Nya lägenheter ettor	74 074	
Redovisat värde vid årets slut	37 818 945	-
 Not 16 Statlig inkomstskatt	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Övriga ränteintäkter	-	-
Vinst traktorförsäljning	-	250 000
Outnyttjat underskott från tidigare år	-14 751 069	-15 001 069
Underlag för statlig inkomstskatt	-14 751 069	-14 751 069
 Statlig inkomstskatt 22%	-	-
 Not 17 Övriga fordringar	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Skattekonto	13 777	116 377
	13 777	116 377

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Länsförsäkringar	102 139	100 030
Avarn bevakning	6 974	5 474
Com Hem	50 165	49 588
Bredband	105 825	105 825
	<u>265 103</u>	<u>260 917</u>

Not 19 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	24 261	18 900
	<u>24 261</u>	<u>18 900</u>

Not 20 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 156 701	6 586 201
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	622 000	623 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-30 750	-52 500
Fondbehållning vid årets slut	<u>7 747 951</u>	<u>7 156 701</u>

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	2020-11-02	0,55 %	7 967 290	8 133 274
Stadshypotek	2021-04-30	1,05 %	1 294 848	1 322 144
Stadshypotek	2023-07-30	1,52 %	3 132 500	3 202 500
Stadshypotek	2019-10-30	2,01 %	2 952 000	3 024 000
Stadshypotek	2019-10-30	0,90 %	6 389 922	6 523 046
Stadshypotek	2020-09-30	1,05 %	7 933 656	8 095 568
Stadshypotek	2021-10-30	0,98 %	8 127 204	8 296 520
Stadshypotek	2019-03-11	0,95 %	7 462 500	
Stadshypotek	2019-01-28	0,95 %	12 500 000	
Stadshypotek	2019-01-07	0,95 %	5 000 000	
Avgår kortfristig del			-34 880 294	-800 768
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<u>27 879 626</u>	<u>37 796 284</u>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	6 404 980	3 203 072
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	55 073 944	34 593 212
	<u>61 478 924</u>	<u>37 796 284</u>

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	799 632	800 768
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	34 080 662	
	<u>34 880 294</u>	<u>800 768</u>

Not 23 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	453 218	479 338
Uttag under året	-16 040	-26 120
Vid årets slut	<u>437 178</u>	<u>453 218</u>

Not 24 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	48 134	37 041
Upplupna arbetsgivaravgifter	43 367	34 616
Uttagsskatt	113 932	109 778
Löneskatt	3 358	3 184
Övriga kortfristiga skulder	5 501	-
	214 292	184 619

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	85 784	64 497
Förutbetalda avgifter/hyror	931 899	964 001
Borevision	24 536	20 320
El	88 074	82 389
Fjärrvärme	283 324	295 096
Semesterlöneskuld	48 048	50 660
Fora	313	
Summa	1 461 978	1 476 963

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	62 999 000	52 624 000

Eventalförpliktelser

Fastigo	6 176	6 625
---------	-------	-------

m

Underskrifter

Skellefteå 2019-03-11



Anders Hedin



Hans Eriksson



Tom Wikström



Louise Flodin



Malin Bohman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-28



Maria Wiklund

Av föreningen vald revisor



Fia Andersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Alhem i Skellefteå, Skellefteå, org.nr. 7947000985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Alhem i Skellefteå, Skellefteå för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s brf Alhem i Skellefteå, Skellefteå år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 28/13 2019



Fia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maria Viklund

Av föreningen vald revisor