



Årsredovisningen för
HSB:s bostadsrättsförening

Älven i Skellefteå

Org.nr 794700-1090

Räkenskapsåret
2010-01-01—2010-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för 2603 HSB:S brf Älven i Skellefteå, 794700-1090 får härmed avge årsredovisning för 2010.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2010. I stämman deltog 9 medlemmar.

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Falken 4. På fastigheten har under 1942 uppförts ett hus med adress Strandgatan 13 A-C och innehåller 27 lägenheter med bostadsrätt, en hyreslokal samt 6 bilplatser med motorvärmarruttag.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1 rum och kök	3	108
2 rum och kök	24	1 152
Bostäder	27	1 260
Lokaler	1	58

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolaget är Länsförsäkringar i Västerbotten.

Fastighetsskötsel och trappstädning har besörjts av HSB Service.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen den 1/10 2010.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2010-01-01 med 3%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2011 och beslutat att höja årsavgifterna med 5 % och hyra för lokal med 10 % fr o m 2011-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 820 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 29 varav HSB Norr är 1. Under året har fyra lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Gilbert Lundqvist	ordförande och utsedd av HSB Norr
Håkan Forsström	vice ordförande
Anders Marklund	sekreterare
Stefan Lundström	ledamot
Johnny Wählberg	ledamot§

Suppleanter	
Urban Örnkloo	utsedd av HSB Norr
Gudrun Nyström	miljöansvarig
Jon Andersson	studie- och fritidsverksamhet

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Stefan Lundström och Håkan Forsström samt suppleanderna Gudrun Nyström och Jon Andersson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gilbert Lundqvist, Håkan Forsström, Stefan Lundström och Johnny Wählberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Hans Persson med Inger Lindmark som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Inger Lindmark och Barbro Eriksson med Inger Lindmark som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Anders Marklund samt Johnny Wählberg som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Jon Andersson. Ingen verksamhet under året.

Ekonomi

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	757	735	714	700	636
Driftskostnad, kr/m ²	485	482	495	445	453
Låneskuld, kr/m ²	3 135	3 210	2 866	2 984	2 430
Yttre underhållsfond, kr/m ²	581	543	513	495	435
Likviditet i %	155	122	311	211	26
Soliditet i %	17	15	16	13	17
Genomsnittlig ränta lån i %	3,1	3,5	4,4	4,8	5,4

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan. Årets underhåll består av ny belysningsstolpe.

Gjorda underhåll och investeringar

1996 Ombyggnad kök, badrum samt fasadrenoveringar
2008 Gemensamhetsel
2009 Nytt tak

Framtida utveckling

Föreningen är väl underhållen och det centrala läget gör lägenheterna eftertraktade.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	60 466
Balanserat resultat	6 339
Täckande av årets underhållskostnad ur fond för yttre underhåll	14 241
Totalt att disponera	81 046

Avsättning till fond för yttre underhåll för framtida underhållskostnader	114 000
Balanseras i ny räkning	-32 954
Summa	81 046

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Saldot efter senaste resultatdispositionen	765 608
Uttag motsvarande genomfört planerat underhåll	-14 241
Överföring till fond enligt styrelsens förslag	114 000
Utgående saldo enligt styrelsens förslag	865 367

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.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	<i>1</i>	1 055 562	1 013 468
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	<i>2</i>	-638 914	-635 489
Underhåll	<i>3</i>	-14 241	-
Fastighetsskatt		-26 196	-22 552
Avskrivningar	<i>4</i>	-186 632	-169 587
		-865 983	-827 628
Rörelseresultat		189 579	185 840
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<i>5</i>	1 767	10 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>6</i>	-130 880	-141 576
		-129 113	-131 043
Resultat efter finansiella poster		60 466	54 797
Resultat före skatt		60 466	54 797
Skatt	<i>7</i>	-	-
Årets resultat		60 466	54 797

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	4 715 723	4 899 610
Mark		10 000	10 000
Inventarier	9	5 491	8 235
		4 731 214	4 917 845
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 731 714	4 918 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100	-
Avräkning HSB Norr ek för		430 625	327 967
Övriga fordringar	10	598	4 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	34 470	36 297
		465 793	368 835
Summa omsättningstillgångar		465 793	368 835
SUMMA TILLGÅNGAR		5 197 507	5 287 180

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 400	33 400
Yttre underhållsfond		765 608	715 608
		799 008	749 008
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 339	1 542
Årets resultat		60 466	54 797
		66 805	56 339
Summa eget kapital		865 813	805 347
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Fastighetslån		4 031 842	4 179 363
		4 031 842	4 179 363
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		99 536	51 624
Leverantörsskulder		52 371	117 424
Skatteskulder		5 539	5 867
Övriga skulder	14	-	8 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	142 406	118 917
		299 852	302 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 197 507	5 287 180
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 251 500	4 251 500
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

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

Beskattnings sker med 26,3% på kapitalintäkter efter avräkning av ev. befintlig skattemässigt underskottsavdrag. Uppskjuten skatt i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 277 kr per år 2010 bostadslägenhet, 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. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>	<i>Avskrivningstid/metod</i>	<i>Övrig information</i>
Byggnader	60 år, annuitetsmetod	Helt avskrivna
Om- och tillbyggnader	15 år Injär metod, 40 år annuitetsmetod	Diskonteringsränta 6-12%

Medelantalet anställda	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Vicevärd har varit Stefan Lundström		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	16 600	19 136
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	425	425
Löner samt arvoden förutom styrelsen	11 000	11 000
Sociala kostnader	8 677	8 813
Pensionskostnader	-3 777	-
	32 925	39 374

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Avgifter	954 384	926 604
Hysesintäkter	40 008	37 512
Intäkter gemensamhetsel	48 901	51 455
Övriga intäkter	12 269	-
	1 055 562	1 015 571
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-2 103
	1 055 562	1 013 468

Not 2 Drift

	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Fastighetsskötsel	110 859	91 865
Reparationer	10 570	24 476
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	77 219	69 915
Uppvärmning	169 179	153 221
Vatten	55 965	56 926
Renhållning	37 001	37 053
Förvaltningskostnader	61 404	78 253
Kommunikation och media		
Datakommunikation	41 700	42 000
Kabel-TV	20 900	20 592
Övriga driftskostnader	21 192	21 479
Personalkostnader	32 925	39 709
	638 914	635 489

Not 3 Underhåll

	<i>2010</i>	<i>2009</i>
Besiktning tak	3 421	-
Motorvärmars stolpe	10 820	-
	14 241	-

Not 4 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnader	183 887	166 842
Inventarier	2 745	2 745
	186 632	169 587

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter transaktionskonto	1 331	1 184
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	9 022
Övriga ränteintäkter	436	327
Summa	1 767	10 533

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	130 879	141 493
Övriga finansiella kostnader	1	83
Summa	130 880	141 576

Not 7 Statlig inkomstskatt

	2010	2009
Ränteintäkter transaktionskonto	1 331	1 184
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	9 022
Övriga ränteintäkter	148	315
Outnyttjat underskott från tidigare år	-1 467 585	-1 478 025
Underlag för statlig inkomstskatt	-1 466 106	-1 467 504

Statlig inkomstskatt 26,3%

- -

Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 545 372	5 391 270
-Årets anskaffningar		1 154 102
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	6 545 372	6 545 372
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 645 762	-1 478 920
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-183 887	-166 842
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 829 649	-1 645 762
Redovisat värde vid årets slut	4 715 723	4 899 610
Taxeringsvärde byggnader:	4 930 000	4 279 000
Taxeringsvärde mark:	1 448 000	1 215 000

Not 9 Inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	13 725	13 725
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	13 725	13 725
Vid årets början	-5 490	-2 745
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 745	-2 745
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 235	-5 490
Planenligt restvärde vid årets slut	5 490	8 235

Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattekontot	598	4 571
	598	4 571

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Eldebitering, ComHem, försäkring och bredband	34 470	36 297
	34 470	36 297

Not 12 Eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	33 400	715 608	1 542	54 797
Disposition enl årsstämmobeslut		50 000	4 797	-54 797
Årets resultat				60 466
Vid årets slut	33 400	765 608	6 339	60 466

Not 13 Långfristiga skulder

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek	2011-03-01	2,64	676 000	740 000
Stadshypotek	2011-04-19	2,36	495 009	500 000
Stadshypotek	2011-10-30	5,07	827 697	836 229
Stadshypotek	2012-12-01	3,24	748 038	755 588
Stadshypotek	2013-12-30	3,81	1 384 634	1 399 170
Kortfristig del av långfristig skuld			-99 536	-51 624
			4 031 842	4 179 363
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			206 496	209 496
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			3 825 346	3 969 867
			4 031 842	4 179 363

Not 14 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Personalens källskatt	-	4 537
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	4 101
	-	8 638

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Räntor	12 919	10 304
Förutbetalda avgifter/hyror	74 778	74 896
Borevision	7 338	6 725
Fjärrvärme, el och revision	47 371	26 992
	142 406	118 917

Skellefteå 2011-^{03.17}.....



Gilbert Lundqvist



Håkan Forsström



Stefan Lundström



Anders Marklund



Johnny Wählberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-^{04.01}.....



Hans Persson
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s brf Älven i Skellefteå Organisationsnummer 794700-1090

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Älven i Skellefteå för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skellefteå den 14 2011



Persson Hans
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson
BoRevision

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 saldot 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. Soliditet över 5% anses godkänt när det gäller bostadsrättsföreningar.

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.