HSB Bostadsrättsförening Aklejan i Norrköping
Organisationsnummer: 725000-1075

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2011/12 hölls den 21 november 2012.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 159 medlemmar, varav 18 samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.
Under året har 22 lägenheter överlåtits.

Styrelsen under verksamhetsåret

Leif Andersson	ordförande
Kari Niemelä	vice ordförande
Gerd Lööf	sekreterare
Christina Carlsson	ledamot
Tommy Petersson	ledamot utsedd av HSB
Kerstin Svensson	suppleant, studieorganisatör
Christian Larsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Leif Andersson och Christina Carlsson samt suppleanten Kerstin Svensson.

Sammanträden under året
Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Leif Andersson, Kari Niemelä, Christina Carlsson och Tommy Petersson, två i förening.

Revisorer
Föreningsvald revisor har varit Maud Filipsson med Anneli Kavén som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Fullmäktigeombud i HSB Östra
Föreningens ombud i fullmäktige har varit Leif Andersson och Christina Carlsson med Gerd Lööf och Kari Niemelä som suppleanter.

Valberedning
Valberedningen har bestått av Ewa Sjögren, sammankallande, Aston Johansson och Krister Johansson.

Vicevärd
Kari Niemelä har varit vicevärd.

CC

HSB Bostadsrättsförening Aklejan i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-1075

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheterna kv Aklejan nr 2, som uppfördes år 1947.

Bostadsrättslägenheter 141 st	7 849,5 m²
Lokaler	255,0 m²
Total bruksarea	8 104,5 m²

Specifikation av lägenheter

1 r o kokvrå	9 st
1 r o k	9 st
2 ”	96 st
3 ”	27 st

Medellägenhetsyta 56 m².

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Stadgeenlig besiktning av fastigheterna har utförts den 14 maj 2013.

Ekonomi

Resultat och ställning (kkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 484	5 269	5 037	4 916	4 693
Rörelseresultat	1 527	1 046	859	1 070	-1 745
Resultat efter finansiella poster	1 319	795	557	612	-2 137
Balansomslutning	14 566	13 281	12 562	13 989	13 562

Fastighetsunderhåll

Under 1980-talet har nedanstående underhåll utförts.

Fasadrenovering inklusive tilläggsisolering och byte av balkonger

Under 1990-talet har nedanstående underhåll utförts.

Byte av el-installationer i lägenheter och trapphus.
Byte av värmeväxlare och värmereglering.
Byte av VA- och dräneringsledningar.
Helrenovering av badrum.
Komplettering av el-installationer.
Byte av taktegel.
Målning av samtliga trapphus.

Under 2000-talet har nedanstående underhåll utförts.

Installation av fastighetsnät för bredbandstjänster.
Fönsterrenovering samt inoljning av golv i källargångar.
Ombyggnad av el-centraler i samband med övergång till kollektiv mätning av hushålls-el.
Uppgradering av antennnät. Installation av styr- och reglerutrustning.
Ombyggnad av källartrapp. Byte av lägenhetsdörrar och låssystem.
Montering av snörasskydd på balkonger. Omb. av torkrum och installation av luftavfuktare.
Uppförande av 2st miljöhus, fönsterrenovering, renovering av bastu.

Under 2010-talet har nedanstående underhåll utförts.

Installation av Pipejet på värmesystemet för att rena radiatorvattnet.
23 juli 2011 översvämmades källarna i samtliga fastigheter, arbetet med torkning och återställning av lokalerna pågick till årsskiftet 2011-2012.
Byte av pumpar och montering av reningssystem Bauer har utförts.

CC

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Byte av fjärrvärmecentral.
Föreningen har ett pågående försäkringsärende pga av en vattenskada, nedlagda kostnader är ca 62 000 kr. Ersättning från försäkringsbolag kommer att intäktföras när ärendet är avslutat.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2011 med 2%. Genomsnittlig årsavgift är 618 kr/m^2.

Föreningen har individuell elmätning. Preliminär avgift debiteras, avläsning och reglering görs av föreningen.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har stabil ekonomi, som ger utrymme till ordentliga avskrivningar och avsättningar till framtida underhåll.

Budget för år 2014

Föreningens budget för 2014 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt den 40-åriga underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter tills vidare.

Framtida underhåll

Föreningen har en underhållsplan som underlag till framtida avsättning/underhåll.
Isolering av torkvindar.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	305 589,55 kr
Årets resultat	1 319 296,14 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-136 013,00 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 050 000,00 kr
Extra avsättning till fond för yttre underhåll för att stärka underhållsfonden inför framtida underhåll.	250 000,00 kr
Överföring till balanserat resultat	155 309,14 kr
	1 319 296,14 kr

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 931 413 kr och balanserat resultat till 460 899 kr.

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB Bostadsrättsförening Aklejan i Norrköping
orgnr 725000-1075

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 484 377	5 269 099
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 401 748	-3 546 548
Underhåll	3	-136 013	-257 737
Avskrivningar	4	-419 936	-418 654
		-3 957 697	**-4 222 939**
Rörelseresultat		**1 526 680**	**1 046 160**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		82 201	73 293
Räntekostnader och liknande poster		-289 585	-324 928
		-207 384	**-251 635**
Resultat efter finansiella poster		**1 319 296**	**794 525**
ÅRETS RESULTAT		**1 319 296**	**794 525**

HSB Bostadsrättsförening Aklejan i Norrköping
orgnr 725000-1075

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-08-31	2012-08-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	4	8 665 825	9 085 761
Mark		220 000	220 000
		8 885 825	**9 305 761**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Östra		500	500
		500	**500**
Summa anläggningstillgångar		**8 886 325**	**9 306 261**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 706
Övriga fordringar	5	79 166	38 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	123 376	121 508
		202 542	**162 154**
Kortfristiga placeringar			
Bunden inlåning HSB Östra		4 300 000	3 100 000
		4 300 000	**3 100 000**
Kassa och bank			
Swedbank		1 177 323	712 851
		1 177 323	**712 851**
Summa omsättningstillgångar		**5 679 865**	**3 975 006**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 566 190**	**13 281 267**

CC

HSB Bostadsrättsförening Aklejan i Norrköping
orgnr 725000-1075

BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2013-08-31	2012-08-31
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		153 980	153 980
Fond för yttre underhåll		3 767 426	2 975 163
		3 921 406	**3 129 143**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		305 590	303 327
Årets resultat		1 319 296	794 525
		1 624 886	**1 097 853**
Summa eget kapital		**5 546 292**	**4 226 996**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 814 074	7 925 282
		7 814 074	**7 925 282**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	113 000	120 000
Leverantörsskulder		352 590	236 815
Övriga skulder	9	1 690	1 690
Fond för inre underhåll	10	254 642	248 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	483 903	521 801
		1 205 824	**1 128 989**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 566 190**	**13 281 267**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	12	17 040 000	17 040 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

CC

HSB Bostadsrättsförening Aklejan i Norrköping
orgnr 725000-1075

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Byggnader
Byggnader är upptagna till anskaffningsvärde. Avskrivning sker enligt en rak plan som sträcker sig till år 2017. Byte va, tak och renovering av badrum avskrives enligt en rak plan som sträcker sig till år 2037. Miljöhus avskrives enligt en rak plan som sträcker sig till år 2027.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition vad avser fondjustering på basis av föreningens underhållsplan.

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

Inkomstskatt
Föreningen beskattas för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförbara till fastigheten.
Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%.
Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförbara till fastigheten och beskattas inte.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning	**2013**	**2012**
Årsavgifter	4 847 376	4 847 376
Elavgifter	381 481	186 400
Hyror	275 701	257 370
Övriga intäkter	6 742	1 746
Brutto	*5 511 300*	*5 292 892*
Hyresbortfall	-4 910	-1 780
Avsättning till inre fond	-22 013	-22 013
Summa	**5 484 377**	**5 269 099**

Not 2 Drift	**2013**	**2012**
Reparationer och löpande underhåll	231 831	334 603
El	529 824	649 316
Uppvärmning	947 453	815 561
Vatten	263 872	240 613
Sophämtning	179 934	185 465
Övrig renhållning, snörenhållning	3 891	4 244
Försäkringar	63 212	55 736
Kabel-tv	107 456	106 157
Fastighetsskötsel	511 640	497 455
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	148 370	183 610
Förvaltningskostnader	224 684	228 158
Revisionskostnader	10 163	10 563
Medlemsavgifter	50 960	50 695
Övriga kostnader	42 205	52 566
Driftskostnader	*3 315 495*	*3 414 741*
Löner i samband med vattenskada	0	30 303
Styrelsearvode och övriga arvoden 4 280 kr förhögt beräknat 2012	19 000	25 000
Vicevärdsarvode	50 377	45 996
Föreningsvald revisor	4 130	4 200
Kostnadsersättningar	2 599	2 853
Sociala avgifter	10 146	23 454
Förtroendevalda och personalkostnader	*86 253*	*131 806*
Summa	**3 401 748**	**3 546 548**

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

Not 3 Underhåll	**2013**	**2012**
Genomfört underhåll enligt underhållsplan	136 013	257 737
Summa	**136 013**	**257 737**

CC

Not 4 Byggnader	**2013**	**2012**
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 854 537	21 854 537
Utgående anskaffningsvärde	**21 854 537**	**21 854 537**
Ingående avskrivningar	-12 768 776	-12 350 122
Årets avskrivningar	-419 936	-418 654
Utgående ackumulerad avskrivning	**-13 188 712**	**-12 768 776**
Utgående planenligt restvärde	**8 665 825**	**9 085 761**

Taxeringsvärde (kkr)	**2013**		
Värdeår 1947	**Bostäder**	**Lokaler**	**Totalt**
Byggnad	34 000	557	34 557
Mark	13 600	0	13 600
	47 600	557	48 157
Taxeringsvärde 2012			45 121

Not 5 Övriga fordringar	**2013**	**2012**
Skattefordran	76 666	36 440
Personligt a-conto	2 500	2 500
Summa	**79 166**	**38 940**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2013**	**2012**
Förutbetald sophämtning	10 755	10 726
Förutbetald fastighetsförvaltning	76 382	75 108
Förutbetald fastighetsförsäkring	22 027	19 159
Förutbetald kabel-tv/bredband	8 968	9 215
Upplupna ränteintäkter	5 245	7 300
Summa	**123 376**	**121 508**

CC

Not 7 Eget kapital	**Inbetalda insatser**	**Upplåtelse avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	153 980	0	2 975 163	303 327	794 525
Disposition enl. stämmobeslut			792 263	2 262	-794 525
Årets resultat					1 319 296
Belopp vid årets slut	153 980	0	3 767 426	305 590	1 319 296

Not 8 Skulder till kreditinstitut		**Skuld 13-08-31**	**Amortering Inom 1 år**	**Amortering Inom 2-5 år**	**Amortering Senare än 5 år**
Skuld		7 927 074	113 000	452 000	7 362 074
Långivare	**Andel**	**Ränteändr.**	**Räntesats**	**Låneskuld**	
Stadshypotek AB	43%	2013-09-30	3,01	3 404 908	
Stadshypotek AB	16%	2013-10-30	3,31	1 298 366	
Stadshypotek AB	41%	2015-04-30	2,32	3 223 800	
	100%			**7 927 074**	
Avgår kortfristig del				-113 000	
				7 814 074	

Not 9 Övriga skulder	**2013**	**2012**
Källskatt	1 299	1 299
Sociala avgifter	391	391
Summa	**1 690**	**1 690**

Not 10 Fond för inre underhåll	**2013**	**2012**
Ingående värde	248 683	246 287
Uttag	-16 054	-19 617
Avsättning	22 013	22 013
Utgående värde	**254 642**	**248 683**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2013**	**2012**
Upplupna löner/arvoden	31 771	29 200
Upplupna lagstadgade avgifter	6 500	8 000
Upplupen fastighetsförvaltning	10 300	10 000
Förutbetalda hyror/årsavgifter	416 977	447 477
Upplupna räntekostnader	18 355	27 124
Summa	**483 903**	**521 801**

Not 12 Ställda säkerheter	**2013**	**2012**
Uttagna pantbrev	17 040 000	17 040 000
Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut	**17 040 000**	**17 040 000**

Norrköping 2013-09-25

Leif Andersson

Gerd Lööf

Kari Niemelä

Christina Carlsson

Tommy Pétersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2013-10-09

Maud Filipsson
Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB

CC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Aklejan i Norrköping org.nr. 725000-1075

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Aklejan i Norrköping för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31.

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 31 augusti 2013 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 Aklejan i Norrköping för år 2012-09-01 – 2013-08-31..

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 04/10 2013

Maud Filipsson

Av föreningen vald revisor

Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

HSB Brf Aklejan

Budget 2014

	Budget 2014	*Bokslut 2013-08-31*	*Budget 2013*
Årsavgifter	4 847 000	4 847 376	4 847 000
Hyror	634 000	652 272	604 000
Avsättning inre fond	-22 000	-22 013	-22 000
Övriga intäkter	0	6 742	0
Intäkter	**5 459 000**	**5 484 377**	**5 429 000**
Reparationer löpande underhåll	-400 000	-231 831	-400 000
El	-595 000	-529 824	-655 000
Uppvärmning	-975 000	-947 453	-855 000
Vatten	-270 000	-263 872	-260 000
Sophämtning	-190 000	-179 934	-190 000
Övrig renhållning, snöröjning	-50 000	-3 891	-60 000
Fastighetsförsäkring	-67 000	-63 212	-59 000
Kabel-TV, bredband	-110 000	-107 456	-110 000
Fastighetsskötsel	-527 000	-511 640	-510 000
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	-149 000	-148 370	-184 000
Förvaltningskostnader	-235 000	-224 684	-235 000
Revisionskostnader	-11 000	-10 163	-11 000
Medlemsavgift	-51 000	-50 960	-51 000
Övrig kostnad	-55 000	-42 205	-50 000
Styrelsearvode och övriga arvoden	-25 000	-19 000	-25 000
Vicevärdsarvode	-50 000	-50 377	-48 000
Föreningsvald revisor	-4 000	-4 130	-4 000
Övriga arvoden	-1 000	0	-1 000
Kostnadsersättningar	0	-2 599	0
Sociala avgifter	-13 000	-10 146	-16 000
Driftskostnader	**-3 778 000**	**-3 401 748**	**-3 724 000**
Utfört underhåll enligt underhållsplan	-46 000	-136 013	-1 179 000
Avskrivningar	-422 000	-419 936	-420 000
Rörelseresultat	**1 213 000**	**1 526 680**	**106 000**
Ränteintäkter	88 000	82 201	68 000
Räntekostnader	-247 000	-289 585	-303 000
Resultat efter finansiella poster	**1 054 000**	**1 319 296**	**-129 000**
Resultat	**1 054 000**	**1 319 296**	**-129 000**
Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad	46 000	136 013	1 179 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	-1 100 000	-1 300 000	-1 050 000
Resultat efter fondreglering	**0**	**155 309**	**0**