

HSB Bostadsrättsförening Aklejan i Norrköping

Organisationsnummer: 725000-1075

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2012/13 hölls den 20 november 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen har vid årets slut 163 medlemmar, varav 22 samäger lägenhet. Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem.

Under året har 24 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 Kari Niemelä och Gerd Lööf samt suppleanten Christian Larsson.

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 11 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 Radmila Ljubicac.

Vicevärd

Kari Niemelä har varit vicevärd.

11/

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 m ²
Lokaler	<u>255,0 m²</u>
Total bruksarea	8 104,5 m ²

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 22 maj 2014.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	5 370	5 484	5 269	5 037	4 916
Rörelseresultat	1 148	1 527	1 046	859	1 070
Resultat efter finansiella poster	1 047	1 319	795	557	612
Balansomslutning	14 143	14 566	13 281	12 562	13 989

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.

Byte av fjärrvärmecentral.

Väsentliga händelser under året

Årets underhåll

Isolering av torkvindar.

Upprustning av källartrappor.

Radonmätning av fastigheterna (långt under godkända värden).

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2011 med 2 %. Genomsnittlig årsavgift är 618 kr/m².

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 2015

Föreningens budget för 2015 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder enligt den 40-åriga underhållsplanen.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter tills vidare.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2015.

Framtida underhåll

Föreningen har en underhållsplan som underlag till framtida avsättning/underhåll. Under kommande år förväntas allmänt underhåll, bl.a. byte av viss tvättutrustning.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	460 898,69 kr
---------------------	---------------

Årets resultat	1 047 000,38 kr
----------------	-----------------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-594 135,00 kr
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	883 000,00 kr
Extra avsättning till fond för yttre underhåll för att täcka årets underhåll utöver underhållsplan.	462 500,00 kr
Överföring till balanserat resultat	<u>295 635,38 kr</u>
	1 047 000,38 kr

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 682 778 kr och balanserat resultat till 756 534 kr.

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
	Not		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	5 369 524	5 484 377
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-3 205 871	-3 401 748
Underhåll	3	-594 135	-136 013
Avskrivningar	4	-421 218	-419 936
		-4 221 224	-3 957 697
Rörelseresultat		1 148 301	1 526 680
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		61 466	82 201
Räntekostnader och liknande poster		-162 766	-289 585
		-101 300	-207 384
Resultat efter finansiella poster		1 047 000	1 319 296
ÅRETS RESULTAT		1 047 000	1 319 296

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-08-31	2013-08-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	8 244 607	8 665 825
Mark		220 000	220 000
		8 464 607	8 885 825
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andel i HSB Östra		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 465 107	8 886 325
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 728	0
Övriga fordringar	5	79 737	79 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	308 526	123 376
		390 991	202 542
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bunden inlåning HSB Östra		3 900 000	4 300 000
		3 900 000	4 300 000
<u>Kassa och bank</u>			
Swedbank		1 386 930	1 177 323
		1 386 930	1 177 323
Summa omsättningstillgångar		5 677 921	5 679 865
SUMMA TILLGÅNGAR		14 143 028	14 566 190

MP

BALANSRÄKNING

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Not 2014-08-31 2013-08-31

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Insatser

153 980

153 980

Fond för yttre underhåll

4 931 413

3 767 426

5 085 393

3 921 406

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

460 899

305 590

Årets resultat

1 047 000

1 319 296

1 507 899

1 624 886

Summa eget kapital

6 593 292

5 546 292

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

6 431 007

7 814 074

6 431 007

7 814 074

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

98 764

113 000

Leverantörsskulder

293 140

352 590

Övriga skulder

9

27 022

1 690

Fond för inre underhåll

10

255 513

254 642

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

444 290

483 903

1 118 729

1 205 824

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 143 028

14 566 190

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

12

17 040 000

17 040 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

MR

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 hänförliga till fastigheten.

Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%.

Årets ränteintäkter och andra intäkter är hänförliga till fastigheten och beskattas inte.

NOTER

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	4 847 376	4 847 376
Hyrer	271 256	275 701
Elavgifter	277 311	381 481
Övriga intäkter	6 824	6 742
Brutto	5 402 767	5 511 300
Hysesbortfall	-11 230	-4 910
Avsättning till inre fond	-22 013	-22 013
Summa	5 369 524	5 484 377

Not 4 Byggnader

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Utgående anskaffningsvärde

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerad avskrivning

Utgående planenligt restvärde

2014	2013
21 854 537	21 854 537
21 854 537	21 854 537
-13 188 712	-12 768 776
-421 218	-419 936
-13 609 930	-13 188 712
8 244 607	8 665 825

Taxeringsvärde (tkr)

Värdeår 1947

Byggnad

Mark

2014			
Bostäder	Lokaler	Totalt	
34 000	557	34 557	
13 600	0	13 600	
47 600	557	48 157	

Taxeringsvärde 2013

48 157

Not 5 Övriga fordringar

Skattekonto

Skattefordran

Personligt à-conto

Summa

2014	2013
569	0
76 668	76 666
2 500	2 500
79 737	79 166

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald sophämtning

Förutbetald fastighetsförvaltning

Förutbetald fastighetsförsäkring

Förutbetald kabel-tv/bredband

Upplupna ränteintäkter

Upplupen utbetalning försäkring

Summa

2014	2013
10 444	10 755
77 917	76 382
22 227	22 027
5 309	8 968
2 502	5 245
190 127	0
308 526	123 376

Not 7 Eget kapital

Belopp vid årets början

Disposition enl. stämmobeslut

Årets resultat

Belopp vid årets slut

Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
153 980	0	305 590	1 319 296
	1 163 987	155 309	-1 319 296
			1 047 000
153 980	0	460 899	1 047 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut	Skuld 14-08-31	Amortering Inom 1 år	Amortering Inom 2-5 år	Amortering Senare än 5 år
Skuld	6 529 771	98 764	395 056	6 035 951

Långgivare	Andel	Ränteändr.	Räntesats	Låneskuld
Stadshypotek AB	48%	2015-04-30	2,32	3 159 000
Stadshypotek AB	0%	2013-10-30	3,31	0
Stadshypotek AB	52%	2014-09-30	2,35	3 370 771
	100%			6 529 771
Avgår kortfristig del				-98 764
				6 431 007

Not 9 Övriga skulder

	2014	2013
Källskatt	16 767	1 299
Sociala avgifter	10 255	391
Summa	27 022	1 690

Not 10 Fond för inre underhåll

	2014	2013
Ingående värde	254 642	248 683
Uttag	-21 142	-16 054
Avsättning	22 013	22 013
Utgående värde	255 513	254 642

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Upplupna löner/arvoden	0	31 771
Upplupna lagstadgade avgifter	0	6 500
Upplupen fastighetsförvaltning	0	10 300
Förutbetalda hyror/årsavgifter	421 150	416 977
Upplupna räntekostnader	12 708	18 355
Övriga upplupna kostnader	10 432	0
Summa	444 290	483 903

Not 12 Ställda säkerheter

	2014	2013
Uttagna pantbrev	17 040 000	17 040 000
Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut	17 040 000	17 040 000

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 år 2013-09-01—2014-08-31.

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 2014 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 2013-09-01—2014-08-31.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

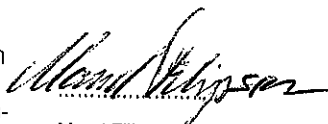
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Norrköping den 14/10 2014

21/10-2014



Maud Filipsson

Av föreningen vald
revisor



Alexander Forslöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

AK

HSB Brf Aklejan

Budget 2015

	<i>Budget</i>	<i>Bokslut</i>	<i>Budget</i>
	<i>2015</i>	<i>2014-08-31</i>	<i>2014</i>
Årsavgifter	4 847 000	4 847 376	4 847 000
Hyrer	544 000	537 337	634 000
Avsättning inre fond	-22 000	-22 013	-22 000
Övriga intäkter	0	6 824	0
Intäkter	5 369 000	5 369 524	5 459 000
Reparationer löpande underhåll	-300 000	-155 270	-400 000
El	-525 000	-498 573	-595 000
Uppvärmning	-975 000	-891 387	-975 000
Vatten	-260 000	-242 532	-270 000
Sophämtning	-180 000	-156 898	-190 000
Övrig renhållning, snöröjning	-50 000	-4 579	-50 000
Fastighetsförsäkring	-93 000	-66 480	-67 000
Kabel-TV, bredband	-75 000	-73 608	-110 000
Fastighetsskötsel	-543 000	-527 733	-527 000
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	-149 000	-148 370	-149 000
Förvaltningskostnader	-240 000	-219 320	-235 000
Revisionskostnader	-11 000	-10 432	-11 000
Medlemsavgift	-51 000	-50 960	-51 000
Övrig kostnad	-60 000	-43 731	-55 000
Styrelsearvode och övriga arvoden	-48 000	-47 048	-25 000
Vicevärdsarvode	-54 000	-48 000	-50 000
Föreningsvald revisor	-5 000	-4 630	-4 000
Övriga arvoden	0	0	-1 000
Kostnadsersättningar	-2 000	-1 800	0
Sociala avgifter	-15 000	-14 519	-13 000
Driftskostnader	-3 636 000	-3 205 871	-3 778 000
Utfört underhåll enligt underhållsplan	-403 000	-594 135	-46 000
Avskrivningar	-422 000	-421 218	-422 000
Rörelseresultat	908 000	1 148 301	1 213 000
Ränteintäkter	43 000	61 466	88 000
Räntekostnader	-158 000	-162 766	-247 000
Resultat efter finansiella poster	793 000	1 047 000	1 054 000
Resultat	793 000	1 047 000	1 054 000
Förändring underhållsfond motsvarande årets kostnad	403 000	594 135	46 000
Avsättning till fond för yttre underhåll	-883 000	-1 345 500	-1 100 000
Resultat efter fondreglering	313 000	295 635	0