



Styrelsen för HSB brf Axtorp i Umeå

Org nr: 794000-0875

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Axtorp i Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01—2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kontrollen 4 i Umeå som byggdes år 1958 som föreningen innehar med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
57	lägenheter (bostadsrätt)	4 480
4	lokaler (hyresrätt)	148

På föreningens fastigheter finns 24 garage, 34 parkeringsplatser och 6 carportplatser.

Tidigare års underhåll

- El – och stambyten utfördes år 2000
- Fönsterbyten utfördes år 2005
- Balkongbesiktning gjordes år 2011

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Under året har inga större ombyggnationer utförts och löpande underhåll har utförts vid behov.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utföres löpande under året.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas byte av takplåt. Hänsyn till detta har tagits i underhållsplanen.



Årsavgifter och hyror

Föreningen beslutade om oförändrade årsavgifter från och med 2015-01-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 553 kr per kvadratmeter.

Budget för år 2015

I budgeten för 2015 har hänsyn tagits till ökade taxebundna kostnader enligt leverantörernas lämnade uppgifter. Enligt underhållsplanen som uppdaterades i september 2014 skulle föreningen göra en avsättning till fond för yttre underhåll på 445 000 kr och 47 000 kr skulle disponeras för underhåll under 2015. Det budgeterade resultatet uppgår till 38 000 kr efter avsättning till fond för yttre underhåll.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ek för. Trappstädning och inre renhållning har utförts av Umeå Företagsservice.

Vicevärd i föreningen har varit Margareta Åberg.

Medlemsinformation

Av föreningens 57 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 72 medlemmar varav HSB Umeå är en medlem. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet 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.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2014-05-27. På stämman deltog 20 medlemmar inklusive 2 fullmakter.

Styrelse		Vald till årsstämma, år
Åsa Bäckström	ordförande	2015
Daniel Andersson-Junkka	vice ordförande	2015
Peter Blomqvist	sekreterare	2016
Elisabeth Hjortsberg	vice sekreterare	2016
Björn Dahlberg	ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	

Styrelsesuppleanter har varit Monica Norlund och Robert Gabrielsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jan Lindvall med Veronica Bourquin som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Åsa Bäckström med Daniel Andersson-Junkka som suppleant.

Valberedningen har varit Anders Bäckström sammankallande och Eva Sjöström.

Studieorganisatör har styrelsen varit och föreningens fritidskommitté har bestått av styrelsen.

Den årliga vårstädningen ägde rum den 7 maj.



Flerårsöversikt

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning tkr	2 998	2 956	2 953	2 857	2 765
Rörelseresultat tkr	676	442	391	201	505
Resultat efter finansiella poster tkr	514	261	197	21	311
Resultat efter föreslagen vinstdisp. tkr	121	81	12	76	-46
Balansomslutning tkr	13 114	13 965	13 771	13 499	13 533
Fond för yttre underhåll tkr	3 149	2 969	2 784	2 839	2 482
Avgifts- och hyresbortfall bostäder i %	0	0	0	0	0
Driftskostnader kr/m ² bostadsyta	409	384	395	365	380
Långfristiga skulder per m ² bostadsyta	1 316	1 618	1 629	1 641	1 652
Genomsnittsränta på lån %	2,92	3,09	3,44	2,86	2,55
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	553	543	535	519	501
Soliditet i %	50,2	43,5			

* Från år 2014 är fastighetsskatten inkluderad i driftskostnaden.

Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	3 148 756
Balanserat resultat	1 826 571
Årets resultat	<u>513 659</u>
	5 488 986

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets resultat och balanserat resultat:

Överföring till fond för yttre underhåll sker med 393 010 kr, varav 396 000 kr är en avsättning enligt underhållsplan och 2 990 kr är ett uttag motsvarande årets underhållskostnad.

Till balanserat resultat överförs 120 649 kr, vilket ger;

Fond för yttre underhåll	3 541 766
Balanserat resultat	<u>1 947 220</u>
	5 488 986

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





HSB brf Axtorp i Umeå

Resultaträkning2014-01-01
2014-12-312013-01-01
2013-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	2 998 183	2 955 810
Summa rörelseintäkter		2 998 183	2 955 810

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 2	-1 755 791	-1 754 125
Underhåll enligt plan	Not 3	-2 990	-224 421
Personalkostnader	Not 4	-75 198	-47 697
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-487 770	-487 770
Summa rörelsekostnader		-2 321 749	-2 514 012

Rörelseresultat		676 434	441 798
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	30 476	44 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-193 251	-226 091
Summa finansiella poster		-162 775	-181 265

Resultat efter finansiella poster		513 659	260 533
--	--	----------------	----------------

Årets resultat	Not 8	513 659	260 533
-----------------------	-------	----------------	----------------



HSB brf Axtorp i Umeå

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 9 974 120 10 461 890*Summa materiella anläggningstillgångar* 9 974 120 10 461 890*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500*Summa finansiella anläggningstillgångar* 500 500**Summa anläggningstillgångar**9 974 620 10 462 390**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0 4 287

Övriga fordringar

Not 11 9 738 12 742

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 87 259 126 756*Summa kortfristiga fordringar* 96 997 143 785

Kortfristiga placeringar

Not 13 2 200 000 2 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank

842 269 859 046*Summa kassa och bank* 842 269 859 046**Summa omsättningstillgångar**3 139 266 3 502 830**Summa tillgångar**13 113 886 13 965 220*u*



HSB brf Axtorp i Umeå

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Not 14

Medlemsinsatser

1 097 885

1 097 885

Fond för yttre underhåll

Not 15

3 148 756

2 969 176

Summa bundet eget kapital

4 246 641

4 067 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 826 571

1 745 617

Årets resultat

513 659

260 533

Summa fritt eget kapital

2 340 230

2 006 150

Summa eget kapital

6 586 871

6 073 211

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

5 897 119

7 248 444

Summa långfristiga skulder

5 897 119

7 248 444

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

50 800

50 800

Leverantörsskulder

210 884

228 523

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

3 446

9 891

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

364 766

354 351

Summa kortfristiga skulder

629 896

643 565

Summa eget kapital och skulder

13 113 886

13 965 220

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Uttagna pantbrev i fastighet

8 830 000

8 830 000

varav ej utnyttjad del

2 882 081

1 530 756

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

5 947 919

7 299 244

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB brf Axtorp i Umeå****Tilläggsupplysningar****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedömdes vara 47 år och därmed helt avskriven år 2004.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Årets avskrivning uppgår till 2,4% av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av stämman.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



HSB brf Axtorp i Umeå

Noter

2014-01-01	2013-01-01
2014-12-31	2013-12-31

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 479 500	2 430 888
	Hyrer lokaler	61 044	59 844
	Hyrer garage, p-platser	201 948	198 914
	Elavgifter	178 595	192 140
	Internetavgifter	85 500	85 500
	Övriga intäkter	694	1 100
	Brutto	3 007 281	2 968 386
	 Hyresbortfall garage och p-platser	 -9 098	 -12 576
	Summa	2 998 183	2 955 810

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	166 125	161 884
	Snöröjning och sandning	35 898	49 682
	Hissar, besiktningar och avtal	35 568	17 870
	Reparationer och förbrukningsmaterial	79 867	61 106
	El	271 292	299 627
	Uppvärmning	588 151	587 284
	Vatten	147 967	149 314
	Renhållning	54 202	52 395
	Kabel-TV	52 348	51 231
	Internet - datadrift	85 500	85 630
	Fastighetförsäkring	19 035	16 956
	Fastighetsskatt	83 759	83 360
	Förvaltningsarvoden 1)	113 643	114 733
	Övriga driftskostnader	22 437	23 052
		1 755 791	1 754 125

1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 8088 kr (7925 kr)

Not 3	Underhall enligt plan		
	Byte blandare	2 990	0
	Utemiljö (lekplats, uteplats, planteringar)	0	123 346
	Byte källardörrar	0	88 825
	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	12 250
		2 990	224 421

Not 4	Personalkostnader		
	Styrelsearvode enligt stämmobeslut *	25 682	12 705
	Föreningsvald revisor *	3 100	0
	Andra ersättningar *	6 701	3 138
	Vicevärdsarvode	28 500	26 167
	Sociala kostnader *	11 215	5 687
		75 198	47 697

* Föreningen ändrade utbetalningsperiod för arvoden 2013, utbetalning sker efter årsstämman.

Not 5	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	405 256	405 256
	Om- och tillbyggnader	12 750	12 750
	Markanläggningar	69 764	69 764
		487 770	487 770

ju



HSB brf Axtorp i Umeå

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter från bank	881	3 065
	Ränteintäkter placeringar	29 313	41 654
	Övriga ränteintäkter	283	106
		30 476	44 826
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	193 209	226 077
	Räntekostnader kortfristiga skulder	42	14
		193 251	226 091
Not 8	Årets resultat		
	Resultatdisposition enligt styrelsens förslag		
	Årets resultat	513 659	260 533
	Förslag till avsättning underhållsfond	-396 000	-404 000
	Förslag till disposition underhållsfond	2 990	224 421
	Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	-393 010	-179 580
	Resultat efter föreslagen resultatdisposition	120 649	80 953

lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB brf Axtorp i Umeå

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark inklusive ombyggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Ingående anskaffningsvärde	20 293 237	20 293 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 293 237	20 293 237
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 831 347	-9 343 577
Årets avskrivningar	-487 770	-487 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 319 117	-9 831 347

Utgående bokfört värde	9 974 120	10 461 890
varav byggnader	6 740 599	7 158 605
varav mark	107 260	107 260
varav markanläggning	3 126 261	3 196 025

Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 42439000 kr. Värdeår 1958.

	Byggnader	Mark	Totalt
F. familjhus/bostäder	29 000 000	12 000 000	41 000 000
F. familjhus/lokaler	740 000	699 000	1 439 000
	29 740 000	12 699 000	42 439 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Umeå	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	7 981	8 380
Skattekonto	425	1 247
Övriga fordringar	1 332	3 115
	9 738	12 742

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Ränta	6 013	6 967
Fastighetsförsäkring	0	19 035
Förutbetalda kostnader	81 246	100 754
	87 259	126 756

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fasträntepacering, Nordea	2014-10-10	2015-01-09	3 mån	1,20%	2 200 000
					2 200 000

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	160 345	937 540	2 969 176	1 745 617	260 533
Vinstdisp enl. stämmobeslut			179 580 *	80 953	-260 533
Årets resultat					513 659
Belopp vid årets slut	160 345	937 540	3 148 756	1 826 571	513 659

* Beslutad avsättning 404 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

u



HSB brf Axtorp i Umeå

Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 15 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition

Belopp vid årets ingång	2 969 176	2 784 145
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	179 580	185 031
Föreslagen överföring enl underhållsplan	396 000 *	404 000
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad	-2 990	-224 421
Summa	3 541 766	3 148 756

* Föreslagen avsättning 396 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek 202183		Lånet löst	0	1 300 525
Swedbank Hypotek 2759051663	3,25%	2015-09-25	3 700 000	3 700 000
Stadshypotek 215557	2,88%	2017-03-30	2 247 919	2 298 719
			5 947 919	7 299 244

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-50 800	-50 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 897 119	7 248 444

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år	5 693 919
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Preliminärskatt	2 668	6 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatt december	778	3 591
	3 446	9 891

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	9 019	17 062
Övriga upplupna kostnader	122 985	114 075
Förutbetalda hyror och avgifter	232 762	223 214
	364 766	354 351

Umeå 2015 - 04 - 20

Asa Bäckström

Daniel Andersson-Junkka

Peter Blomqvist

Elisabeth Hjortsberg

Björn Dahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 04 - 20

Jan Lindvall

Eeva-Riitta Salminen

Föreningsvald revisor

BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Axtorp i Umeå

Organisationsnummer 794000-0875

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Axtorp i Umeå för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. 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 2014-12-31 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 Axtorp i Umeå för 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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.

Umeå 2015-04-20

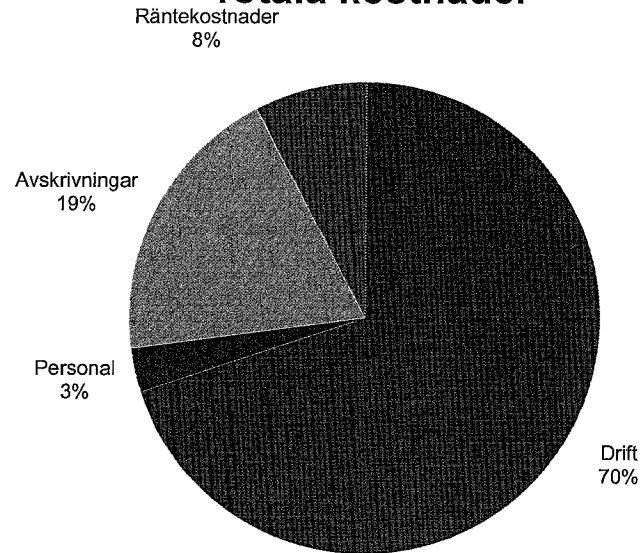
Jan Lindvall

Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

