



# Styrelsen för HSB brf Kaplanen i Umeå

Org.nr: 716415-3574

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kaplanen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kaplanen 1, i Umeå som byggdes 1989 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2013-05-19.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-16 På stämman deltog 26 personer varav 18 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar varav HSB Umeå är en medlem.

### Styrelse

		Vald till årsstämma, år
Lars Nyberg	Ordförande	2015
Magnus Westin	Vice ordförande	2015
Jan Nyberg	Sekreterare	2014
Thomas Sandström	Vice sekreterare, suppl	2014
Kristina Windalen	Ledamot	2015
Lars Elinge	Ledamot utsedd av HSB Umeås fullmäktige	

Styrelsesuppleant har varit Ann-Kristin Rosendahl (vald till 2015). Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor har varit Monika Bågfors med Marika Liljenberg som suppleant valda vid föreningsstämman samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Representanter i HSB Umeå fullmäktige

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige var Lars Nyberg med Magnus Westin som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen har varit Kerstin Fjällberg sammankallande, Lisa Hallén och Ted Sjölund

### Studie-, miljö- och fritidsverksamhet

Styrelsen utgör föreningens studiekommitté.

Fritidskommittén har bestått av Kerstin Fjällberg och Anneli Nyberg. Kommitténs uppgift är att ta initiativ till och arrangera gemensamma träffar och aktiviteter i föreningen.

IT-gruppen har utgjorts av av Magnus Westin (sammakallande) och Annelie Nyberg med Niclas Winsa som suppleant. Gruppens huvuduppgift är löpande underhåll av föreningens bredbandsnät och e-postsystem och samverkan med Umedalens IT-förening.

I den yttre miljögruppen har ingått Anki Berglund, Monika Nyberg och Ann Kristin Rosendahl. Gruppen utser inom sig sammakallande och uppgiften är att bevaka föreningens yttre miljö och underhåll av densamma.

## Lägenheter och lokaler

### Lägenheter och lokaler

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Yta, kvm</u>
39	lägenheter (borätter)	3 597
1	kvartersgård	84
2	sorum med källsortering	33

På föreningens fastigheter finns 40 garage och 8 parkeringsplatser med motorvärmarruttag. Därutöver finns 8 gästparkeringar. Kretsloppsrum med källsortering finns på området samt kvarterslokal med samlingslokal och bastu med fri tillgång för medlemmarna.

## Förvaltning

Den ekonomiska, administrativa och tekniska förvaltningen har under året utförts av HSB Umeå ekonomisk förening.

Vicevärd i föreningen har varit Kerstin Fjällberg

## Ekonomi

### Resultat och ställning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning, tkr	3 474	3 475	3 375	3 359	3 335
Rörelseresultat, tkr	1 795	1 544	1 781	1 920	1 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 074	649	920	1 214	852
Resultat efter föreslagen vinstdisposition, tkr	432	318	197	214	433
Balansomslutning, tkr	34 958	34 556	34 115	33 789	33 164
Fond för yttre underhåll, tkr	4 351	4 020	3 297	2 297	1 878
Avgifts- och hyresbortfall bostäder och lokaler, %	0	0	0	0	0
Driftskostnader bostäder, kr/m2 bostadsyta	324	310	326	291	290
Långfristiga skulder, per m2 bostadsyta	6 917	7 029	7 141	7 303	7 465
Genomsnittsränta på lån, %	2,94	3,56	3,39	2,62	3,27
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m2	962	962	935	930	926

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året i vanlig ordning. Föreningen lägger stor vikt vid att genomföra planerat underhåll och nödvändiga reparationer för att hålla fastigheten i gott skick och för att den gemensamma miljön ska vara trivsamt.

Under de senaste åren har följande större underhållsåtgärder genomförts:

- Plan för skötsel av utemiljö med lekplatser, staket och planteringar har utarbetats och löpande skötsel av utemiljön har upphandlats.
- Åtgärder för att förbättra den yttre miljön har genomförts under året med borttagande av en mindre utnyttjad lekplats, omplantering av buskage, röjning av en del växtlighet samt uppsättning av flaggstång.
- Miljörum har färdigställts och utrustats med brandskydd.
- Nya staket har tillverkats och satts upp.
- Ett stort antal takpannor har bytts ut.
- Föreningens bredbandsnät har uppgraderats.

Ovanstående åtgärder har finansierats genom nyttjande av yttre underhållsfond och föreningens egna medel.

### **Aktiviteter**

Fritidskommittén och utemiljögruppen har varit aktiva med att anordna gemensamma trivseldagar med arbete med utemiljön, efterföljande förtäring och underhållning. Flera pubkvällar har också anordnats. Detta har varit mycket uppskattade aktiviteter.

### **Ekonomi**

Sedan flera år tillbaka och förtydligat efter årsmötesbeslut 2010 arbetar styrelsen efter en långsiktig plan för att säkra föreningens ekonomiska ställning på lång sikt. Detta sker genom att:

- hålla ned driftskostnader men genomföra nödvändiga reparationer och underhållsåtgärder enligt plan.
- amortera av lån och förhandla om lån till så goda villkor som möjligt när de förfaller.
- hålla intäkterna på en sådan nivå att det blir medel över till amorteringar och kort- och långsiktigt underhåll när drifts- och räntekostnader är betalda.

Föreningens ekonomiska ställning har väsentligt förbättrats under de senaste åren, vilket framgår av bifogade redovisning av ekonomiska nyckeltal. Enligt föreningens långtidsprognos kommer de planerade underhållsåtgärderna under de närmaste åren att kunna finansieras helt och hållet med föreningens egna medel.

### **HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB brf Kaplanen äger 20 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 19427 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 971 kWh per andel (918 kWh). HSB Vinds elpris under 2013 var 43,4 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris under det sista kvartalet år 2012 och fastställs därefter som ett fast pris för år 2013. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 3,9 kg CO<sub>2</sub>e (3,7 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget för år 2014

I budgeten har tagits hänsyn till allmän höjning av prisnivån, ökade kostnader för fjärrvärme och kommande års underhållsbehov. I budgeten för 2014 har även hänsyn tagits till ökade taxebundna kostnader enligt leverantörernas lämnade uppgifter. Umeå Energi kommer att införa fyra olika typer av prisavtal gällande fjärrvärmen från 1 januari 2014. Budgeten utgår från att föreningen väljer prisavtalet "Trygg". Föreningen har 20 vindkraftsandelar där vi räknat med 1000 kWh per andel med ett pris på 0,436 kr per kWh.

Utifrån underhållsplanen som uppdaterades i oktober 2013 görs avsättning till fond för yttre underhåll med 762 000 kr. Bedömning görs att 2 556 000 kr kommer disponeras från fond under 2014. Budgeterat överskott för år 2014 är 332 200 kr.

### Årsavgifter och hyror

Föreningen beslutade om att låta årsavgifterna vara oförändrade och höja avgiften för bilplatser med 2 % från och med 2014-01-01. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår då till 962 kr per kvadratmeter.

I årsavgiften ingår fjärrvärme, garage med motorvärmarruttag, bredbandsuppkoppling, kabel-TV samt bostadsrättstillägg via försäkringsbolaget Länsförsäkringar. På grund av föreningens goda ekonomiska utveckling har årsavgiften inte behövt höjas för de två senaste åren

### Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder under de närmaste åren kan nämnas reparation och ommålning av fasader och snickerier exteriört under 2014, åtgärder av anmärkningar avseende vissa vindsutrymmen under 2014, energioptimering samt ventilationsunderhåll under 2015 till 2016.

Hänsyn till detta har tagits i underhållsplanen, i budget för 2014 och i långtidsprognosen för de kommande åren. Styrelsens avsikt är att underhållsåtgärderna ska kunna finansieras med föreningens egna medel.

### Styrelsens övriga kommentarer

Styrelsen har arbetat för att föreningen ska kännetecknas av välskötta hus, trevlig utemiljö, god grannsämja och gemenskap samt stabil ekonomi. Fastigheten har stora värden i sina vackra hus, sina stora allmänna ytor och sin trevliga utemiljö och ligger dessutom i en vacker omgivning med god service och goda kommunikationer. Värden som är viktiga att bevara och utveckla vidare. Med en allt stabilare ekonomi, långsiktighet i budgetarbetet, löpande underhåll samt aktiva kommittéer och enskilda medlemmar anser styrelsen att föreningen är på rätt väg i det avseendet och kan möta framtiden med tillförsikt.

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 planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

## Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	4 351 287
Balanserat resultat	1 171 414
Årets resultat	<u>1 074 365</u>
	6 597 066

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets resultat och balanserat resultat:

Överföring till fond för yttre underhåll sker med 642 261 kr, varav 752 000 kr är en avsättning enligt underhållsplan och 109 739 kr är ett uttag motsvarande årets underhåll.

Till balanserat resultat förs 432 104 kr vilket ger;

Fond för yttre underhåll	4 993 548
Balanserat resultat	<u>1 603 518</u>
	6 597 066

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

**HSB brf Kaplanen i Umeå**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>3 473 786</b>	<b>3 474 624</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 163 727	-1 116 386
Underhåll	Not 3	-109 739	-408 830
Fastighetsskatt		-60 910	-66 355
Avskrivningar	Not 4	-344 029	-338 988
Summa fastighetskostnader		<u>-1 678 405</u>	<u>-1 930 559</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 795 381</b>	<b>1 544 065</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	30 549	32 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-751 566	-928 049
Summa finansiella poster		<u>-721 017</u>	<u>-895 387</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 074 365</b>	<b>648 678</b>
<hr/>			
Resultatdisposition enligt styrelsens förslag			
Avsättning yttre underhållsfond		-752 000	-740 000
Disposition yttre underhållsfond		109 739	408 830
Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	Not 15	<u>-642 261</u>	<u>-331 170</u>
Resultat efter föreslagen resultatdisposition		<b>432 104</b>	<b>317 508</b>

**HSB brf Kaplanen i Umeå**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>29 951 568</u>	<u>30 295 597</u>
		29 951 568	30 295 597
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>192 500</u>	<u>192 500</u>
		192 500	192 500
Summa anläggningstillgångar		<u>30 144 068</u>	<u>30 488 097</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	7 000
Övriga fordringar	Not 9	28 094	21 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>148 908</u>	<u>203 308</u>
		177 002	232 278
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Plusgiro och bankkonto Nordea		<u>1 136 535</u>	<u>3 835 177</u>
		1 136 535	3 835 177
Summa omsättningstillgångar		<u>4 813 537</u>	<u>4 067 455</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>34 957 605</u></b>	<b><u>34 555 552</u></b>



**HSB brf Kaplanen i Umeå****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

Fond för yttre underhåll

Not 12

2 435 002

2 435 002

Not 13

4 351 287

4 020 117

6 786 2896 455 119*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

1 171 414

853 906

1 074 365

648 678

2 245 7781 502 584

Summa eget kapital

9 032 0677 957 702**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

24 880 655

25 283 685

24 880 65525 283 685*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

401 224

566 000

Leverantörsskulder

185 398

215 615

Fond för inre underhåll

Not 15

65 557

71 627

Övriga skulder

Not 16

614

937

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

392 090

459 986

1 044 8831 314 165

Summa skulder

25 925 53826 597 850**Summa eget kapital och skulder****34 957 605****34 555 552****Poster inom linjen**

Uttagna pantbrev i fastighet

31 033 000

31 033 000

*varav ej utnyttjad del*

5 751 121

5 183 315

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



## HSB brf Kaplanen i Umeå

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig 20-30 år beroende på åtgärd och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Årets avskrivning uppgår till 1% av anskaffningsvärdet.

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i HSB Vind värderas till anskaffningsvärdet.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom disposition på basis av föreningens underhållsplan.

#### 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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 477 638 kr, oförändrat jämfört med föregående år.

#### 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.

	<u>2013-01-01</u> <u>2013-12-31</u>	<u>2012-01-01</u> <u>2012-12-31</u>
<b>Ersättningar till förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	28 189	47 815
Vicevärdsarvode	3 000	12 000
Föreningsvald revisor	1 550	3 100
Andra ersättningar	6 150	5 000
	<u>38 889</u>	<u>67 915</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Sociala kostnader	12 203	14 351
Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	<u>12 653</u>	<u>14 801</u>
<b>Totalt</b>	<u>51 542</u>	<u>82 716</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Under 2013 har föreningen bytt utbetalningsperiod för förtroendevalda och därmed kommer det uppstå skillnader mellan åren. Från och med detta bokslut kommer utbetalningen ske i samband med årstämman så arvodesperioden löper ut.

**HSB brf Kaplanen i Umeå**

<b>Noter</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 462 967	3 460 212
Hyror garage, p-platser	15 530	15 444
Övriga intäkter	275	684
<i>Brutto</i>	<u>3 478 772</u>	<u>3 476 340</u>
Hyresbortfall garage och p-platser	-2 231	-1 716
<b>Summa</b>	<b>3 473 786</b>	<b>3 474 624</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	51 542	82 716
Fastighetsskötsel och lokalvård	125 790	101 224
Snöröjning och sandning	57 640	90 118
Reparationer och förbrukningsmaterial	82 729	36 648
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	30 653	33 630
Uppvärmning	355 847	354 709
Vatten	126 797	111 920
Renhållning	47 911	53 971
Kabel-TV	32 449	31 512
Internet - datadrift	39 814	40 020
Fastighetförsäkring	39 299	38 243
Förvaltningsarvoden 1)	103 945	98 143
Övriga driftskostnader	69 311	43 532
	<u>1 163 727</u>	<u>1 116 386</u>
1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 7925 kr (7623 kr)		
<b>Not 3 Underhåll</b>		
Uppgradering av nätverk	99 033	0
Staket	0	322 460
Utemiljö	0	16 747
Tak	0	14 931
Soprum	0	54 692
Övrigt genomfört planerat periodiskt underhåll	10 706	0
	<u>109 739</u>	<u>408 830</u>
<b>Not 4 Avskrivningar</b>		
Byggnader	257 110	252 069
Om- och tillbyggnader	86 919	86 919
	<u>344 029</u>	<u>338 988</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter från bank	30 181	32 320
Ränteintäkter placeringar	180	154
Övriga ränteintäkter	188	188
	<u>30 549</u>	<u>32 662</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	751 112	926 999
Räntekostnader kortfristiga skulder	454	1 050
	<u>751 566</u>	<u>928 049</u>

**HSB brf Kaplanen i Umeå**

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
<b>Not 7 Materiella anläggningstillgångar</b>					
<b>Byggnader och mark inklusive ombyggnader</b>					
Ingående anskaffningsvärde	35 360 451	35 360 451			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>35 360 451</b>	<b>35 360 451</b>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 064 854	-4 725 866			
Årets avskrivningar	-344 029	-338 988			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 408 883	-5 064 854			
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>29 951 568</b>	<b>30 295 597</b>			
varav byggnader	28 635 062	28 979 091			
varav mark	1 316 506	1 316 506			
<b>Sammanlagt bokfört värde för byggnader och mark</b>	<b>29 951 568</b>	<b>30 295 597</b>			
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 27372000 kr. Värdeår 1989.					
	<b>Byggnader</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>		
F. familjhus/bostäder	20 200 000	5 800 000	26 000 000		
F. familjhus/lokaler	615 000	757 000	1 372 000		
	<b>20 815 000</b>	<b>6 557 000</b>	<b>27 372 000</b>		
<b>Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav</b>					
Andel i HSB Umeå	500	500			
Andel i HSB Vind Umeå	132 000	132 000			
Andelar i Umedlens Intresseförening	60 000	60 000			
	<b>192 500</b>	<b>192 500</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar	26 890	21 445			
Skattekonto	759	525			
Övriga fordringar	445	0			
	<b>28 094</b>	<b>21 970</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Ränta	14 105	32 320			
Fastighetsförsäkring	43 896	39 299			
Förutbetalda kostnader	90 907	131 689			
	<b>148 908</b>	<b>203 308</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Fastränteplacering, Nordea	2013-10-15	2014-01-14	3mån	1,873%	3 500 000
					<b>3 500 000</b>
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Balanserat resultat	Underh.- fond	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 435 002	853 906	4 020 117	648 678	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		317 508	331 170 *	-648 678	
Årets resultat				1 074 365	
Belopp vid årets slut	<b>2 435 002</b>	<b>1 171 414</b>	<b>4 351 287</b>	<b>1 074 365</b>	
* Beslutad avsättning 740 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.					
<b>Not 13 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition</b>					
Belopp vid årets ingång		4 020 117		3 296 567	
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut		331 170		723 550	
Föreslagen överföring enl underhållsplan		752 000 *		740 000	
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad		-109 739		-408 830	
<b>Summa</b>		<b>4 993 548</b>		<b>4 351 287</b>	
* Föreslagen avsättning 752 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderade nivån.					



## HSB brf Kaplanen i Umeå

## Noter

2013-12-31

2012-12-31

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut		Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank Hypotek	2852690474	2,87%	2014-05-23	5 274 377	5 274 377
Swedbank Hypotek	2852684915	2,99%	2015-04-24	5 275 000	5 275 000
Swedbank Hypotek	2854009566	2,47%	2014-03-28	1 522 577	
SBAB	18277859	3,99%	2014-05-28	5 086 000	5 194 000
SBAB	18788497	2,71%	2014-03-07	8 123 925	8 503 925
SBAB				0	1 602 383
				<b>25 281 879</b>	<b>25 849 685</b>

Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år

-401 224

-566 000

24 880 655

25 283 685

Beräknad långfristig skuld till kreditinstitut om 5 år

23 275 759

23 019 685

**Not 15 Fond för inre underhåll**

Belopp vid årets ingång

71 627

78 927

Uttag under året

-6 070

-7 301

Belopp vid årets utgång

**65 557****71 627****Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Preliminärskatt

300

937

Arbetsgivaravgifter och löneskatt december

314

0

**614****937****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

75 726

75 087

Övriga upplupna kostnader

61 246

141 820

Förutbetalda hyror och avgifter

255 118

243 079

**392 090****459 986**

Umeå 2014-04-10

Lars Nyberg

Magnus Westin

Jan Nyberg

Christina Windalen

Lars Elinge

Vår revisionsberättelse har 2014-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning

2014-04-23

Monica Bågfors

**Eva-Riitta Salminen**

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av stämman vald revisor

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i HSB brf Kaplanen i Umeå

Organisationsnummer 716415-3574

---

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kaplanen i Umeå för år 2013.

#### *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 revisionsssed 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 2013-12-31 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 Kaplanen i Umeå för 2013.

#### *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 revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt bostadsrättslagen.

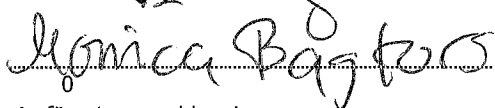
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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.

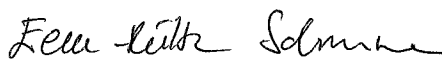
#### *Uttalanden*

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

Umeå 2014-04-12

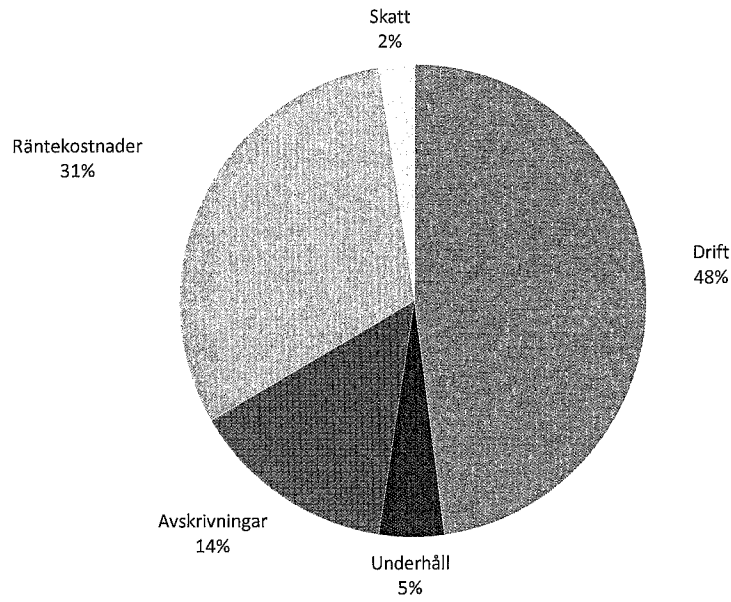


Av föreningen vald revisor

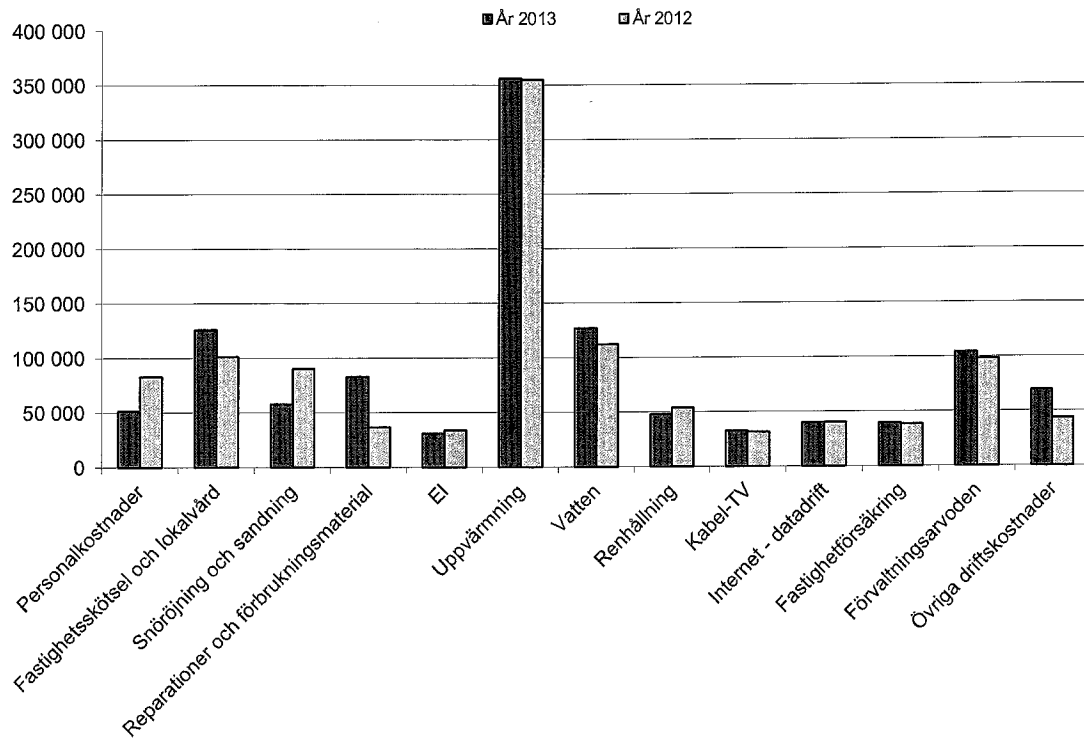


Eva-Riitta Salminen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Totala kostnader



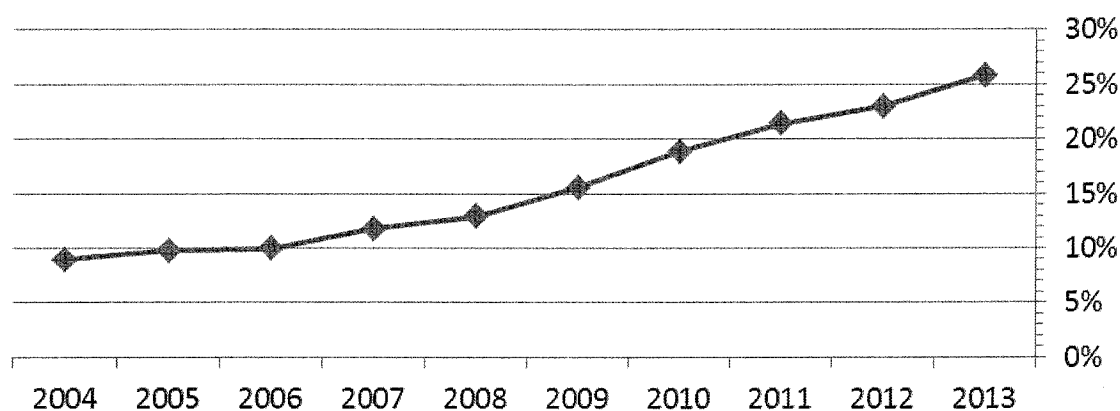
## Fördelning driftkostnader



## Redovisning av ekonomiska nyckeltal

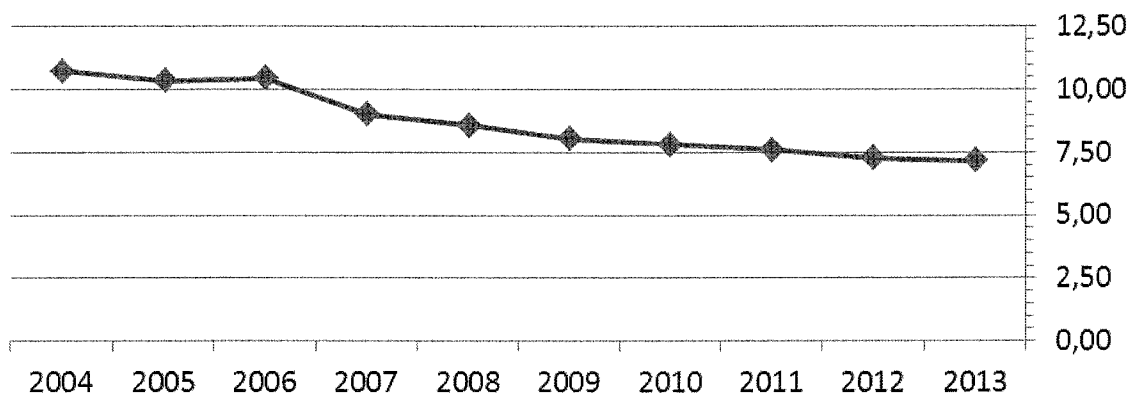
Här redovisas ekonomiska nyckeltal för Brf Kaplanen Umeå under åren 2004-2013. Som framgår av graferna har föreningen stärkt sin ekonomi avsevärt under de senaste åren, främst genom att intäkterna hållits på en nivå som svarar mot driftskostnader, belåning och underhållsbehov. Efterhand som kostnaderna för belåningen sjunker kommer trycket på att hålla intäkterna uppe att minska.

### Soliditet



Soliditeten är ett mått på föreningens långsiktiga betalningsförmåga och ekonomiska stabilitet. Det definieras som andelen eget kapital delat med det totala kapitalet. Som framgår av bilden har föreningen succesivt byggt upp en stabilare ekonomi under de senaste åren. Detta har skett genom att amortera på lånen och sätta av likvida medel för kommande underhåll.

### Belåning i förhållande till intäkter (ggr)



Belåningen i förhållande till intäkterna är ett mått på föreningens räntekänslighet. Värdet indikerar hur många procent intäkterna måste höjas om räntorna skulle höjas med 1 % om man vill behålla samma utrymme för övriga kostnader och utgifter. Nyckeltalet bör ligga under 10 och ligger det under 5 är det ett mycket bra värde. Föreningen har under 10 år gått från nästan 11 till strax över 7.



### Underhålls- & amorteringsutrymme



Nyckeltalet uttrycker hur stor andel av intäkterna under året som blir över för att amortera på skulder och att lägga av till underhåll när drifts- och räntekostnader är betalda, d v s hur mycket som kan läggas av för föreningens skötsel och framtida ekonomi. Riktvärdet är över 25 % för en förening med relativt hög skuldsättning. Föreningen har ökat nyckeltalet, särskilt under de senare åren, i samband med att föreningen byggt upp ett starkare eget kapital.