



Styrelsen för HSB brf Kaplanen i Umeå

Org.nr: 716415-3574

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kaplanen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2009

Fastigheter

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra, fastighetsmaskin samt bostadsrättstillägg via fastighetsförsäkringen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes den 30 augusti 2009.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 7 maj 2009. På stämman deltog 31 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 59 medlemmar varav HSB Umeå är en medlem.

Styrelse som valdes på föreningsstämman

Håkan Ottosson	ordförande
Catharina Åhgren	vice ordförande
Mats Lundgren	sekreterare
Leif Hedman	vice sekreterare
Annika Eriksson	ledamot utsedd av HSB Umeå

Styrelsesuppleanter har varit Sonja Andersson och Göran Ivarsson. HSB Umeås suppleant har varit Britt-Marie Lundström.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Av föreningen utsedd revisor har varit Monika Bågfors med Kerstin Fjällberg som suppleant. HSB Riksförbund har utsett revisor från Bo Revision AB.

Representanter i HSB Umeå fullmäktige

Föreningens representant i HSB Umeå fullmäktige har varit Håkan Ottosson med Catharina Åhgren som suppleant.

Valberedning

Valberedning har bestått av Stig Lundgren, Hans Andersson och Folke Sandström.

Studie-, miljö- och fritidskommitté

Tillika styrelsen.

IT-grupp

Ordinarie ledamot har varit Magnus Westin med Niklas Winsa som suppleant. Deras huvuduppgifter är löpande underhåll av föreningens bredbandsnät samt e-postsystem.

Yttre miljögrupp

Sonja Andersson (smk), Kristin Lundgren samt Annica Sjöström.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 39 medlemslägenheter har under året 3 överlåtit.

Antal	Benämning	Yta, kvm
39	lägenheter (borätter)	3 597
1	kvartersgård	84
2	soprum med källsortering	33

På föreningens fastighet finns 40 garage och 8 parkeringsplatser med motorvärmarruttag. Därutöver finns 8 gästparkeringar.

Förvaltning

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

I maj anställde föreningen Folke Sandström som vicevärd.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, tkr	3 335	3 257	3 153	2 768	2 591
Rörelseresultat, tkr	1 760	1 779	1 635	1 395	1 339
Resultat efter finansiella poster, tkr	852	364	502	431	235
Resultat efter föreslagen vinstdisposition, tkr	433	11	56	26	38
Balansomslutning, tkr	33164	33414	33626	34643	30867
Fond för yttre underhåll, tkr	1 878	1 525	1 080	675	478
Avgifts- och hyresbortfall bostäder och lokaler, %	0	0	0	0	0
Driftkostnader bostäder, kr/m ² bostadsyta	290	284	265	224	194
Långfristiga skulder, per m ² bostadsyta	7 465	7 766	7 902	8 050	7 461
Genomsnittsränta på lån, %	3,27	5,12	4,02	3,82	3,36
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	926	908	880	772	725

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Underhållsplanen har uppdaterats i vanlig ordning. Styrelsen har under året fortsatt arbetet med energieffektivisering och kostnadsöversyn. Den lagstadgade energideklarationen är genomförd. Nya motorvärmarruttag med temperaturstyrning är installerade i garage och på uteparkeringar. Lån och ränteutvecklingen har följts upp kontinuerligt. Tack vare de senaste årens låga räntenivå har föreningen kunnat amortera på lånen utöver amorteringsplan. Styrelsen har även beslutat frysa avsättningen till inre fond.

Aktiviteter

I föreningen har genomförts gemensamma städ- och arbetsdagar. Medlemmarna träffades vid jul för fika och samvaro i föreningslokalen.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2010

I kommande års budget har hänsyn tagits till ökade kostnader för låneränta och fjärrvärme. För övrigt förväntar styrelsen att räntenivån allmänt kommer att höjas under senare delen av året. Budgeten för 2010 visar på ett överskott efter avsättning till yttre fond på 339 123 kr.

Årsavgifter och hyror

Styrelsen beslutade i november om att höja årsavgifterna med 0,45 % från och med 2010. Detta innebär en årsavgiftsnivå på 930 kr per kvm bostadsyta. Årsavgifterna har i genomsnitt varit 926 kr per kvm under 2009.

I årsavgiften ingår värme, garage med motorvärmarruttag, bredbandsuppkoppling, kabel-TV i samtliga lägenheter samt bostadsrättstillägg via försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Kretsloppsrum med källsortering finns på två platser inom området samt fri tillgång till kvartersgård med samlingsrum och bastu.

Framtida underhåll och åtgärder

Styrelsen avser att under närmaste året publicera föreningens nya hemsida. Vidare kommer en plan för utemiljön med lekplatser, staket, buskar och träd att utarbetas. En framtida energiplan ligger också på styrelsens agenda.

Förslag till resultatdisposition

Kontoställning yttre fond samt fritt eget kapital före stämmobeslut:

Fond för yttre underhåll	1 877 872
Balanserat resultat	10 371
Årets resultat	<u>851 750</u>
	2 739 993

Styrelsen föreslår följande fördelning av årets resultat och balanserat resultat:

Överföring till fond för yttre underhåll sker med 418 695 kr, varav 531 000kr är en avsättning och 112 305 kr är ett uttag motsvarande årets underhållskostnad.

Till balanserat resultat överförs 433 055 kr, vilket ger;

Fond för yttre underhåll	2 296 567
Balanserat resultat	<u>443 426</u>
	2 739 993

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

**HSB brf Kaplanen i Umeå**

		2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 334 680	3 257 378
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 044 471	-1 021 109
Underhåll	Not 3	-112 289	-47 317
Fastighetsskatt		-60 158	-57 350
Avskrivningar	Not 4	-357 557	-352 900
Summa fastighetskostnader		-1 574 475	-1 478 676
Rörelseresultat		1 760 205	1 778 702
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 348	58 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-914 803	-1 473 576
Summa finansiella poster		-908 455	-1 414 592
Årets resultat		851 750	364 110
Föreslagen vinstdisposition yttre underhållsfond			
Föreslagen överföring till yttre underhållsfond	Not 12	-418 695	-352 683
Resultat efter föreslagen vinstdisposition		433 055	11 427

en
x

**HSB brf Kaplanen i Umeå**

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>31 297 830</u>	<u>31 655 387</u>
		31 297 830	31 655 387
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>192 500</u>	<u>159 900</u>
		192 500	159 900
Summa anläggningstillgångar		<u>31 490 330</u>	<u>31 815 287</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	28 579	31 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>115 628</u>	<u>190 512</u>
		144 207	221 899
Kortfristiga placeringar		0	600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Plusgiro och bank		1 529 033	774 097
Kassa		<u>210</u>	<u>2 740</u>
		1 529 243	776 837
Summa omsättningstillgångar		<u>1 673 450</u>	<u>1 598 735</u>
Summa tillgångar		<u>33 163 780</u>	<u>33 414 022</u>

du
←

**HSB brf Kaplanen i Umeå**

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 11		
Insatser		2 435 002	2 435 002
Fond för yttre underhåll	Not 12	<u>1 877 872</u>	<u>1 525 189</u>
		4 312 874	3 960 191
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 371	-1 056
Årets resultat		<u>851 750</u>	<u>364 110</u>
		862 121	363 054
Summa eget kapital		<u>5 174 995</u>	<u>4 323 245</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>26 851 685</u>	<u>27 933 685</u>
		26 851 685	27 933 685
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	582 000	582 000
Leverantörsskulder		131 080	110 597
Fond för inre underhåll	Not 14	136 132	143 359
Övriga skulder	Not 15	937	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>286 951</u>	<u>321 136</u>
		1 137 100	1 157 092
Summa skulder		<u>27 988 785</u>	<u>29 090 777</u>
Summa eget kapital och skulder		33 163 780	33 414 022
Poster inom linjen			
Uttagna pantbrev i fastighet		31 033 000	31 033 000
<i>varav ej utnyttjad del</i>		3 599 315	2 517 315
Ansvarsförbindelser	Not 17	0	39 600

per
L

**HSB brf Kaplanen i Umeå****Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Bostadslånepost

Bostadslånepost, enligt särskild lagstiftning, tas upp till högst samma belopp som sammanhängande lån. Avskrivningar sker årligen med samma belopp som amorteras på dessa lån.

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 1,1% av 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 inkomstbeskattas med utgångspunkt av kapitalintäkter. Därutöver är intäkter som inte betraktas som fastighetsrelaterade skattepliktiga. Från dessa intäkter får avdrag göras för de kostnader som finns för att erhålla dessa intäkter. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 477 638 kr, en minskning med 5 780 kr 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>2009-01-01</u> <u>2009-12-31</u>	<u>2008-01-01</u> <u>2008-12-31</u>
Ersättningar till förtroendevalda		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	34 485	40 988
Vicevärdsarvode	7 774	15 000
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Andra ersättningar	1 296	2 081
	46 055	60 569
Anställda		
Sociala kostnader	11 052	14 605
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
	11 302	14 855
Totalt	57 357	75 424

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

er



HSB brf Kaplanen i Umeå

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 330 972	3 265 680
Hyror garage, p-platser	14 352	13 390
Övriga intäkter	12 819	308
<i>Brutto</i>	<u>3 358 143</u>	<u>3 279 378</u>
Avsättning till inre fond	-22 000	-22 000
Hysesbortfall garage och p-platser	-1 463	0
Summa	3 334 680	3 257 378
Not 2 Drift		
Personalkostnader	57 357	75 424
Fastighetsskötsel och lokalvård	63 616	61 716
Snöröjning, sandning, ventilation, hissar, mm.	88 776	77 566
Reparationer	51 486	77 136
Taxebundna kostnader		
El	47 415	51 818
Uppvärmning	294 406	289 895
Vatten	103 620	95 612
Renhållning	51 220	48 380
Kabel-TV	29 524	30 410
Internet - datadrift	39 930	39 930
Övriga avgifter	70 890	62 557
Förvaltningsarvoden 1)	87 968	78 120
Övriga driftskostnader	58 263	32 544
	<u>1 044 471</u>	<u>1 021 109</u>
1) I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 6730 kr (6700 kr) samt administrationsarvode till HSB Umeå med 58028 kr (57000 kr)		
Not 3 Underhåll		
Byte motorvärmare	107 305	0
Uppgradering triple-play	0	33 538
Markarbete	0	13 779
Övrigt genomfört planerat periodiskt underhåll	4 984	0
	<u>112 289</u>	<u>47 317</u>
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	239 903	232 872
Om- och tillbyggnader	117 654	120 028
	<u>357 557</u>	<u>352 900</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter från bank	5 709	58 441
Övriga ränteintäkter	639	543
	<u>6 348</u>	<u>58 984</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	914 803	1 473 576
	<u>914 803</u>	<u>1 473 576</u>

dr



HSB brf Kaplanen i Umeå

Noter	2009-12-31	2008-12-31		
Not 7 Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark inklusive ombyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	35 360 451	35 360 451		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 360 451	35 360 451		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 705 064	-3 352 164		
Årets avskrivningar	-357 557	-352 900		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 062 621	-3 705 064		
Utgående bokfört värde byggnader och mark	31 297 830	31 655 387		
varav byggnader	29 981 324	30 338 881		
varav mark	1 316 506	1 316 506		
Sammantaget bokfört värde för byggnader och mark	31 297 830	31 655 387		
Fastigheternas taxeringsvärden uppgår till 24325000 kr. Värdeår 1989.				
	Byggnader	Mark	Totalt	
F. familjhus/bostäder	19 000 000	4 270 000	23 270 000	
F. familjhus/lokaler	325 000	730 000	1 055 000	
	19 325 000	5 000 000	24 325 000	
Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav				
Andel i HSB Umeå	500	500		
Andel i HSB Vind Umeå	132 000	99 400		
Andelar Umedalens intresseförening	60 000	60 000		
	192 500	159 900		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattefordringar	28 579	31 387		
	28 579	31 387		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Ränta	2 191	45 545		
Fastighetsförsäkring	34 393	31 290		
Förutbetalda kostnader	79 044	113 677		
	115 628	190 512		
Not 11 Förändring av eget kapital				
	Insatser	Balanserat resultat	Underh.- fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 435 002	-1 056	1 525 189	364 110
Vinstdisp enl. stämmobeslut		11 427	352 683 *	-364 110
Årets resultat				851 750
Belopp vid årets slut	2 435 002	10 371	1 877 872	851 750
* Beslutad avsättning 400 tkr understiger den i underhållsplanen rekommenderad nivån med 118 tkr.				
Not 12 Fond för yttre underhåll inkl föreslagen vinstdisposition				
Belopp vid årets ingång		1 525 189	1 079 838	
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut		352 683	445 351	
Föreslagen överföring enl underhållsplan		531 000 *	400 000	
Föreslaget uttag motsvarande årets kostnad		-112 305	-47 317	
Summa		2 296 567	1 877 872	
* Föreslagen avsättning 531 tkr överrensstämmer med den i underhållsplanen rekommenderad nivå.				



HSB brf Kaplanen i Umeå

Noter	2009-12-31	2008-12-31
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Räntesats	Villkorsändring
SBAB	5.23%	2010-04-23
SBAB	1.21%	Rörligt
SBAB	3.61%	2012-04-11
SBAB	1.33%	Rörligt
SBAB	1.34%	Rörligt
	27 433 685	28 515 685
Avgår kortfristig del som amorteras inom ett år	-582 000	-582 000
	26 851 685	27 933 685
Not 14 Fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	143 359	125 859
Årets avsättning	22 000	22 000
Uttag under året	-29 227	-4 500
Belopp vid årets utgång	136 132	143 359
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Preliminärskatt	937	0
	937	0
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 943	4 446
Övriga upplupna kostnader	57 041	82 461
Förutbetalda hyror och avgifter	227 967	234 229
	286 951	321 136
Not 17 Föreningsavgäld till HSB Umeå		
Belopp vid årets ingång	39 600	79 200
Årets avgäld	-39 600	-39 600
Summa	0	39 600

Umeå, den 1/3 2010

Håkan Ottosson

Catharina Åhgren

Mats Lundgren

Leif Hédman

Annika Eriksson

Vår revisionsberättelse har 10-03-23 avgivits beträffande denna årsredovisning

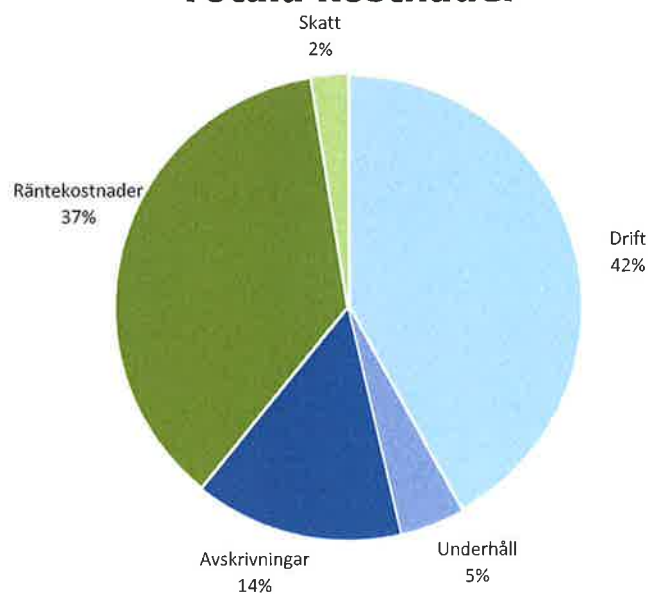
Monika Bågfors

Eeva-Riitta Salminen

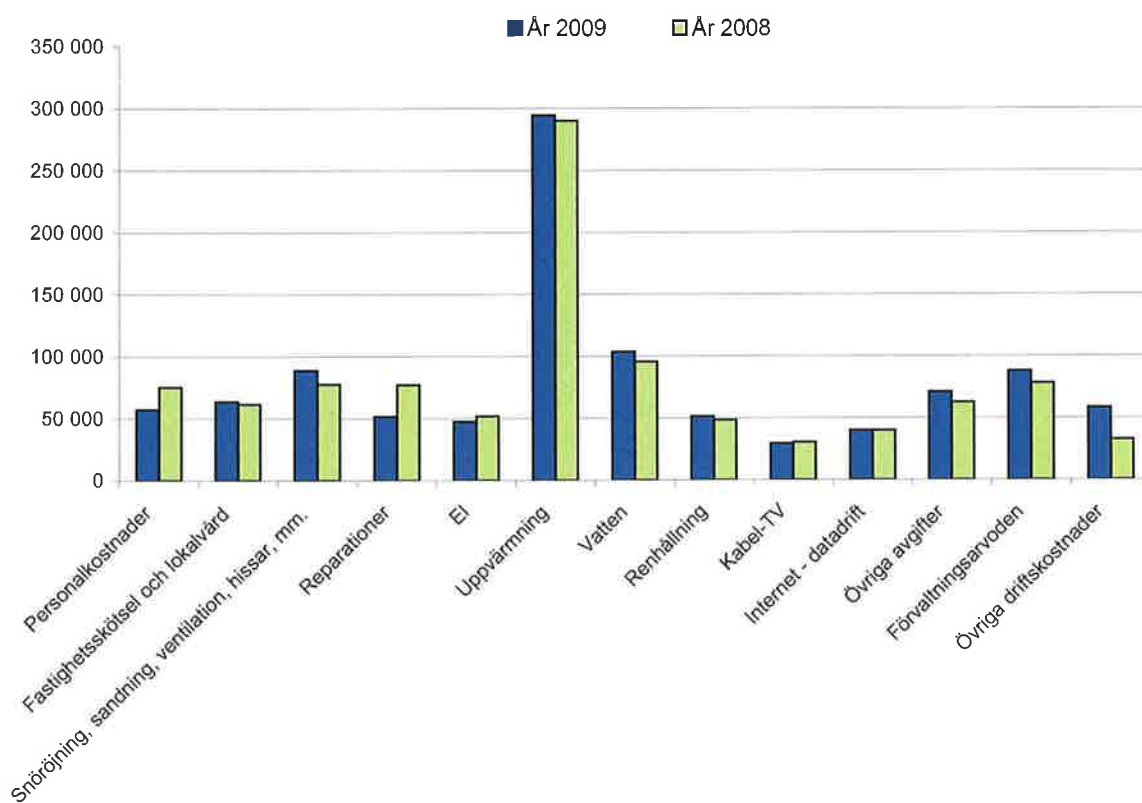
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Umeå Organisationsnummer 716415-3574


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Umeå för räkenskapsåret 2009. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 4/3 2010


Monika Bågfors
Av föreningen vald revisor

23/3 2010

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor