

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Vattentornet i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0747, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Granen 6, Björkhagen 1 och Almdungen 1, byggd år 1956-57 i vilken man upplåter lägenheter och bilgarage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i HSB. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Stadgeenlig årlig fastighetsbesiktning utfördes 2013-09-16.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23. På stämman deltog 38 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 144 röstberättigade medlemmar varav HSB Mitt är en medlem.

Styrelse

Britt-Mari Törnquist
Matilda Edin
Marita Ödling
Lennart Schäder
Lillemor Sundberg
Lars-Erik Eriksson
Hans Lindström

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot
ledamot utsedd av HSB Mitt
suppleant utsedd av HSB Mitt



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britt-Mari Törnquist, Lennart Schäder och Lillemor Sundberg.

Styrelsen har under året hållit 11 stycken sammanträden.

Firmatecknare har varit Britt-Mari Törnquist, Lennart Schäder, Matilda Edin, Marita Ödling två i förening.

Revisor

Revisor har varit Jan Hägglund med Lennart Ljung som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter vid HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i fullmäktige har varit Kent Hörnfeldt, ersättare Britt-Mari Törnquist.

Valberedning

Valberedning har varit Anders Lind, Lisbeth Nilsson.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 143 medlemslägenheter har under året 13 överlåtits.

Antal	Benämning	Total yta m2
143	lägenheter (bostadsrätt)	9 040
30	garage	
88	bilplatser	

Taxeringsvärdet är 46 923 000 kr, se not 7.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mitt.

W

Förvaltare/Vicevärd

Förvaltare/Vicevärd har varit Leif Bergman 2013-01-01 - 2013-03-31
Sören Levander 2013-04-01 - 2013-12-31.

Ekonomi

Resultat och ställning i tkr

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	6 624	6 458	6 298	6 264	6 135
Rörelseresultat	1 129	929	711	465	962
Resultat efter finansiella poster	682	331	53	-114	377
Balansomslutning	19 501	19 641	20 106	20 831	21 429
Avgifts- & hyresbortfall i %	0,1	0,1	0,1	0	0,1

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Under året har följande gjorts: Byte av värmeväxlare, nya varmvattenledningar i 46:an. Kompressor bytt i matkällare 65:an. Uthysesrum, 44:an färdigställt. 5 nya motorvärmarstolpar framsidan 67:an..

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Nybyggda bastun och aktivitetslokalerna använd mycket flitigt..

Avgifter och hyror

Avgiften höjdes fr.o.m. 2013-01-01 med 3 %.

Hyror: Bilplatser med 10 kr/mån.



Förväntad framtida utveckling

Budget för 2014

I budget ingår 719 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2 % för 2014.

Årsavgiften är i genomsnitt 703 kr/m²

Motivering till ev. avgiftshöjning: Allmänna taxehöjningar.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplan: OVK, gångplan, fallskydd och genomgång av tak varav ett hus i år. Framdragning av nya varmvattenledningar i 44:an. Fräscha upp delar av utemiljön och uteplatser..



HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik**Ny normgivning**

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 2014.

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början	862 035
Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan	670 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-182 159
Fondbehållning vid årets slut	1 349 876

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-254 053
Årets resultat	677 854
Summa	423 801

Balanseras i ny räkning

423 801

u



HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 624 326	6 458 116
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 280 994	-4 459 678
Planerat underhåll	Not 3	-182 159	-63 054
Fastighetsavgift		-132 884	-178 744
Avskrivningar	Not 4	-898 877	-827 377
Summa fastighetskostnader		-5 494 914	-5 528 853
Rörelseresultat		1 129 412	929 263
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	43 032	24 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-490 352	-622 457
Summa finansiella poster		-447 320	-597 780
Resultat efter finansiella poster		682 092	331 483
Inkomstskatt		-4 238	0
Årets resultat		677 854	331 483

Fondförändring enligt styrelsens beslut

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	182 159	63 054
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-670 000	-330 000
Summa ^A	190 013	64 537

^AÅrets resultat ska enligt god redovisningssed inte belastas med överföringar till eller uttag ur fond för yttre underhåll. Summan visar hur resultatet skulle ha påverkats av gjorda avsättningar och uttag ur fonden för yttre underhåll.



HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 7	15 164 523	15 848 400
	<u>951 390</u>	<u>951 390</u>
	16 115 913	16 799 790

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	1 200 000	0
-------	-----------	---

Summa anläggningstillgångar

17 315 913	16 799 790
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Skattekonto

Skattefordringar

Avräkningskonto HSB Mitt

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2 139	923
	53 611	48 424
	176 114	0
	1 242 860	1 226 285
Not 9	<u>110 066</u>	<u>139 546</u>
	1 584 790	1 415 178

Kortfristiga placeringar

Not 10	600 000	1 425 540
--------	---------	-----------

Kassa och bank

Bank

<u>0</u>	<u>201</u>
0	201

Summa omsättningstillgångar

2 184 790	2 840 919
-----------	-----------

Summa tillgångar

<u>19 500 703</u>	<u>19 640 708</u>
-------------------	-------------------

ju

**HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik****Balansräkning****2013-12-31 2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser

279 040 279 040

Upplåtelseavgifter

264 750 264 750

Fond för yttre underhåll

1 349 876 862 035

1 893 666 1 405 825*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-254 053 -97 695

Årets resultat

677 854 331 483

423 801 233 788

Summa eget kapital

2 317 467 1 639 613**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12 14 352 852 15 266 116

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 870 000 818 132

Leverantörsskulder

278 826 284 946

Skatteskulder

0 25 757

Mervärdesskatteavräkning

173 052 0

Fond för inre underhåll

556 967 615 087

Övriga skulder

30 321 32 729

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13 921 217 958 327

2 830 383 2 734 979

Summa skulder

17 183 235 18 001 095**Summa eget kapital och skulder**

19 500 703 19 640 708**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Säkerhet för skuld till kreditinstitut

20 406 000 20 406 000

Ansvarsförbindelser

Fastigo

9 304 9 363

mu

**HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik****Tilläggsupplysningar**

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

Fastigheter

Avskrivning sker enligt en linjär 35-årig avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde (år 8/35).

Förråd / garage

Avskrivning sker enligt en linjär 20-årig avskrivningsplan (år 12/20).

Rörinfodring

Avskrivning sker enligt en linjär 25-årig avskrivningsplan (år 8/25).

Låssystem och byte av dörrar

Avskrivning sker enligt en linjär 20-årig avskrivningsplan (år 8/20).

Relaxlokal

Avskrivning sker enligt en linjär 20-årig avskrivningsplan (år 1/20).

Övernattning i gh

Avskrivning sker enligt en linjär 10-årig avskrivningsplan (år 1/10).

Inkomstskatt

Intäkter som inte betraktas vara fastighetsrelaterade är skattepliktigt. Från dessa intäkter får man göra avdrag för de kostnader som man har för att få intäkterna. Föreningen beskattas med 22% på överskottet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.o.m. 2011 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Andringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Under fordringar redovisas föreningens likvida tillgångar som finns på avräkningskonto hos HSB Mitt. HSB Mitt har Finansinspektionens tillstånd att bedriva inlånings- och finansiell verksamhet.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda/anställda		
Styrelsearvode	50 140	53 480
Revisorsarvode	3 000	3 000
Vicevärd	39 600	112 800
Förlorad arbetsförtjänst förtroendevalda	0	2 252
Bilersättningar	3 142	2 989
Löner fastighetsanställda	481 365	441 304
Löner extrapersonal	24 047	22 351
	601 294	638 176
Totala sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	182 606	192 077
	182 606	192 077
Uttagsskatt anställda	173 052	156 751



HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 231 872	6 039 617
	Hyrer	168 173	148 894
	Gemensam el	215 238	275 136
	Övriga intäkter	12 946	3 109
	Bruttoomsättning	6 628 229	6 466 756
	Hysesbortfall	-3 903	-8 640
		6 624 326	6 458 116
Not 2	Drift		
	Skötselkostnader	992 700	947 160
	Reparationer	317 190	397 281
	El	470 427	559 268
	Uppvärmning	1 342 217	1 369 833
	Vatten	468 771	426 662
	Sophämtning	75 291	72 145
	Övriga fastighetskostnader	165 433	152 304
	Förvaltning/administration	367 485	443 018
	Övriga driftskostnader	81 480	92 007
		4 280 994	4 459 678
I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 10 538 kr (10 150 kr)			
Not 3	Planerat underhåll		
	Tvättmaskiner	46 375	63 054
	Värmeväxlare	94 346	0
	Motorvärmastolpe	41 438	0
		182 159	63 054
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	348 627	348 627
	Om- och tillbyggnad	550 250	478 750
		898 877	827 377
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Mitt	3 645	4 507
	Ränteintäkter skattekonto	301	230
	Övriga ränteintäkter	26 418	4 754
	Övriga finansiella intäkter	12 668	15 186
		43 032	24 677
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	490 352	622 457
		490 352	622 457

u



HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 652 300	17 652 300
Utgående anskaffningsvärde	17 652 300	17 652 300
Ingående avskrivningar	-10 428 423	-10 079 796
Årets avskrivningar	-348 627	-348 627
Utgående avskrivningar	-10 777 050	-10 428 423
Bokfört värde	6 875 250	7 223 877
Förråd / garage		
Ingående anskaffningsvärde	449 000	449 000
Utgående anskaffningsvärde	449 000	449 000
Ingående avskrivningar	-246 950	-224 500
Årets avskrivningar	-22 450	-22 450
Utgående avskrivningar	-269 400	-246 950
Bokfört värde	179 600	202 050
Rörinfodring		
Ingående anskaffningsvärde	6 145 915	6 145 915
Utgående anskaffningsvärde	6 145 915	6 145 915
Ingående avskrivningar	-1 720 600	-1 474 800
Årets avskrivningar	-245 800	-245 800
Utgående avskrivningar	-1 966 400	-1 720 600
Bokfört värde	4 179 515	4 425 315
Låssystem och byte av lägenhetsdörrar		
Ingående anskaffningsvärde	1 610 658	1 610 658
Utgående anskaffningsvärde	1 610 658	1 610 658
Ingående avskrivningar	-563 500	-483 000
Årets avskrivningar	-80 500	-80 500
Utgående avskrivningar	-644 000	-563 500
Bokfört värde	966 658	1 047 158
Ventilation		
Ingående anskaffningsvärde	2 600 000	2 600 000
Utgående anskaffningsvärde	2 600 000	2 600 000
Ingående avskrivningar	-650 000	-520 000
Årets avskrivningar	-130 000	-130 000
Utgående avskrivningar	-780 000	-650 000
Bokfört värde	1 820 000	1 950 000
Relaxlokal		
Ingående anskaffningsvärde	1 000 000	0
Årets investeringar	0	1 000 000
Utgående anskaffningsvärde	1 000 000	1 000 000
Årets avskrivningar	-50 000	0
Utgående avskrivningar	-50 000	0
Bokfört värde	950 000	1 000 000



HSBs brf Vattentornet i Örnköldsvik

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Övernattnings lgh		
Årets investeringar	215 000	0
Utgående anskaffningsvärde	215 000	0
Årets avskrivningar	-21 500	0
Utgående avskrivningar	-21 500	0
Bokfört värde	193 500	0
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	15 164 523	15 848 400

Taxeringsvärdet uppgår till 46 923 000. Värdeår 1957.

Bostäder	46 923 000	47 161 000
	46 923 000	47 161 000

Not 8 Aktier, andelar och värdepapper

	Räntesats	Löptid t.o.m.		
Swedbank AB	2,20%	2015-02-13	1 200 000	0
			1 200 000	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	85 978	139 546
Upplupna ränteintäkter	24 088	0
	110 066	139 546

Not 10 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid t.o.m.		
Swedbank AB	1,50%	2014-06-13	600 000	0
Penningmarknadsfond			0	1 425 540
Summa			600 000	1 425 540

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	279 040	264 750	862 035	-97 695	331 483
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	331 483	-331 483
Innevarande års avs/disps.			487 841	-487 841	
Årets resultat					677 854
Belopp vid årets slut	279 040	264 750	1 349 876	-254 053	677 854

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	18-1458-129072	2,58%	2014-01-01	3 165 000	120 000
Stadshypotek	18-1458-134751	3,41%	2014-03-01	6 478 108	200 000
Stadshypotek	18-1458-138110	3,02%	2015-03-01	5 579 744	550 000
				15 222 852	870 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 352 852**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 872 852

u



HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	51 234	59 727
Upplupna semesterlöner	99 757	75 815
Övriga upplupna kostnader	287 745	351 945
Förutbetalda hyror och avgifter	482 481	470 840
	<u>921 217</u>	<u>958 327</u>

Örnsköldsvik den 14-05-05

Britt-Marie Törnqvist
Lars-Erik Eriksson
Lennart Schäfer
Lillemor Sundberg
Marita Odling
Matilda Edin

Vår revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning den 8/5-14

Jan Hägglund

Av stämman vald revisor

Eeva-Riitta SalminenBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik

Organisationsnummer 789600-0747

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av Årsredovisningen för HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik 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 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 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 HSBs brf Vattentornet i Örnsköldsvik 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 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.

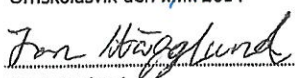
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Örnsköldsvik den 16/5 2014

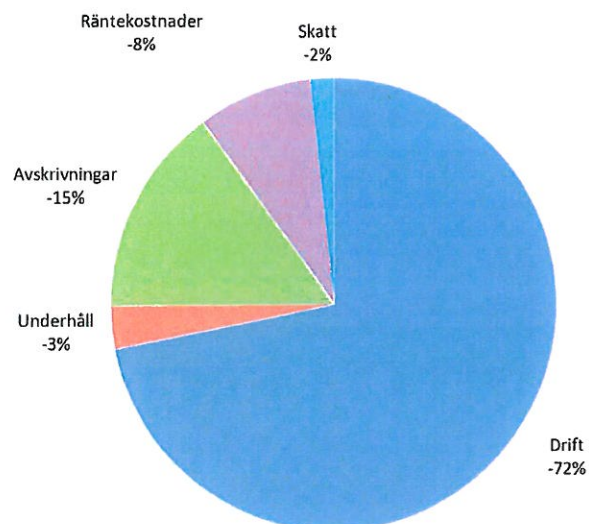


Jan Häggglund
Av föreningen vald revisor



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

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

