



Styrelsen för
HSB Brf Sjögården i Jönköping

Org.nr: 716403-5227

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjögården i Jönköping (716403-5227) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastighet Durken 3 i Jönköping har bebyggts under år 2008 och 2009.

På fastigheten finns uppfört 2 huskroppar, ett punkthus i 7 våningsplan med 11 lgh och adress Pylongatan 1 samt ett kvartershus i 5 våningsplan med 39 lgh och adresserna Pollaregatan 1, 3, 5 och 7.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra, samt bostadsrättstillägg för de enskilda lägenheternas inre underhållsansvar enligt föreningens stadgar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes i samband med kontrollbesiktning 2012-10-30.

Föreningen har under år 2010 upprättat en 30-årig underhållsplan.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	13 st	3 rok	1155,5 m ²
		29 st	4 rok	2944,5 m ²
		6 st	5 rok	863,5 m ²
		2 st	6 rok	364,0 m ²
		50 st		5327,5 m ²
Garage	Hyresrätt	47 st		
Bilplats	Hyresrätt	8 St		
Totalt		105 st		5327,5 m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	3 581	3 581	3 688	3 642	188
Resultat efter finansiella poster	301	320	242	406	1
Balansomslutning	132 358	132 295	132 521	133 576	119 347
Fond för yttre underhåll	547	447	297	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	618	618	638	638	638

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-02. I stämman deltog 41 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 51 röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Rune Wahlström	ordförande
Stig Johansson	vice ordförande
Leif Wiberg	sekreterare
Annika Lundin	ledamot
Lars Nylén	ledamot
Håkan Svenningsson	ledamot
Alf Gustafsson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annika Lundin, Lars Nylén och Håkan Svenningsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rune Wahlström, Stig Johansson, Leif Wiberg och Lars Nylén, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lennart Boestad, ersättare saknas, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma

Föreningens representant har varit Rune Wahlström med Stig Johansson som ersättare.

Valberedning

Marita Gunterberg och Torsten Olsson (sammankallande) har utgjort valberedning.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning.

Aktiviteter

Glöggfest har anordnats tillsammans med Östra Kajen.

Avgifter

Avgifterna sänktes fr o m 2011-01-01 med 3,14%, sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2013 har man beslutat om oförändrade avgifter tillsvidare.. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 618 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Övrigt

Uthyrning av gästrummet har skett med 37 gästnätter under året.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2013

Budgeten visar på ett överskott på 101 760 kr efter att 100 000 kr reserverats för kommande underhållsåtgärder i föreningen.

Framtida underhåll

Inga större underhållsåtgärder är planerade för den närmsta tiden.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	423 383
Årets resultat	<u>301 072</u>
	724 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 000
Balanserat resultat	<u>624 455</u>
	724 455

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 646 525 kr.

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

4

2



HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 580 570	3 581 141
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 334 478	-1 243 322
Avskrivningar	Not 3	-305 222	-297 887
Summa fastighetskostnader		-1 639 700	-1 541 209
Rörelseresultat		1 940 870	2 039 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	2 213	1 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 642 011	-1 721 230
Summa finansiella poster		-1 639 798	-1 719 461
Resultat efter finansiella poster		301 072	320 471
Återbetalning av inkomstskatt		0	3 121
Årets resultat		301 072	323 592
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-100 000	-100 000
Resultat efter fondförändring		201 072	223 592


HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227
Balansräkning
2012-12-31
2011-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 6	120 253 410	120 554 132
Mark		11 188 000	11 188 000
Inventarier	Not 7	4 500	9 000
		<u>131 445 910</u>	<u>131 751 132</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

131 446 410 131 751 632
Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 000	0
Avräkningskonto HSB Göta		509 860	364 549
Övriga fordringar	Not 9	2 028	2 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	108 298	78 380
		<u>642 186</u>	<u>444 957</u>

Kassa och bank

Bankkonto		268 927	98 179
		<u>268 927</u>	<u>98 179</u>

Summa omsättningstillgångar

911 113 543 136
Summa tillgångar
132 357 523 **132 294 768**

h z



HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227

Balansräkning **2012-12-31** **2011-12-31****Eget kapital och skulder**

		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital			
Not 11			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		90 168 000	90 168 000
Fond för yttre underhåll		546 525	446 525
		<u>90 714 525</u>	<u>90 614 525</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		423 383	199 791
Årets resultat		301 072	323 592
		<u>724 455</u>	<u>523 383</u>
Summa eget kapital		<u>91 438 980</u>	<u>91 137 908</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>39 929 600</u>	<u>40 212 480</u>
		39 929 600	40 212 480
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	282 880	282 880
Leverantörsskulder		139 256	94 066
Övriga skulder	Not 14	0	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>566 807</u>	<u>565 934</u>
		988 943	944 380
Summa skulder		<u>40 918 543</u>	<u>41 156 860</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>132 357 523</u>	<u>132 294 768</u>

Poster inom linjen

Ställda säkerheter			
Uttagna pantbrev		42 432 000	42 432 000
<i>varav frigjorda</i>			
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,25 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 22,65% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

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 och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteutgifter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

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.

Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

2012-01-01 2011-01-01
2012-12-31 2011-12-31

Förtroendevalda

Styrelsearvode	66 000	68 800
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	2 000	0
Sociala kostnader	7 845	16 462
	<u>77 845</u>	<u>87 262</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.


HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 290 460	3 290 460
Hyror garage och p-platser	288 600	288 000
Hyror övriga objekt	3 300	4 700
Övriga intäkter	610	381
Bruttoomsättning	3 582 970	3 583 541
Hyresbortfall garage och p-platser	-2 400	-2 400
	3 580 570	3 581 141
Not 2 Drift		
Personalkostnader	77 845	87 262
Fastighetsskötsel och lokalvård	130 463	121 027
Reparationer	88 145	42 216
El	192 514	200 427
Uppvärmning	330 314	312 517
Vatten	85 061	67 300
Sophämtning	67 439	41 385
Övriga avgifter, fastighetsförsäkring och kabel-TV	69 930	70 053
Förvaltningsarvoden	65 859	62 595
Servicekostnader för gemensamhetsanläggningar	179 612	192 718
Övriga driftskostnader	47 296	45 822
	1 334 478	1 243 322
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	300 722	293 387
Inventarier	4 500	4 500
	305 222	297 887
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 213	1 750
Ränteintäkter skattekonto	0	18
	2 213	1 768
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 642 011	1 786 773
Erhållna räntebidrag	0	-65 684
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	141
	1 642 011	1 721 230

**HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227**

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 6 Byggnader					
Ingående och utgående anskaffningsvärde	121 413 000	121 413 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-858 868	-565 481			
Årets avskrivningar	-300 722	-293 387			
Utgående avskrivningar	-1 159 590	-858 868			
Utgående planenligt restvärde byggnader	120 253 410	120 554 132			
Taxeringsvärde för Durken 3 i Jönköping					
Byggnad - bostäder	57 000 000	57 000 000			
	57 000 000	57 000 000			
Mark - bostäder	14 000 000	14 000 000			
	14 000 000	14 000 000			
Taxeringsvärde totalt	71 000 000	71 000 000			
Not 7 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	19 864	19 864			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 864	19 864			
Ingående avskrivningar	-10 864	-6 364			
Årets avskrivningar	-4 500	-4 500			
Utgående avskrivningar	-15 364	-10 864			
Bokfört värde	4 500	9 000			
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	28	28			
Handkassa	2 000	2 000			
	2 028	2 028			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	108 298	78 380			
	108 298	78 380			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 168 000	0	446 525	199 791	323 592
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			100 000		-100 000
Överföring till balans. Resultat				223 592	-223 592
Årets resultat					301 072
Belopp vid årets slut	90 168 000	0	546 525	423 383	301 072

h z



HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227

Noter		2012-12-31	2011-12-31		
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
* Swedbank Hypotek	2755359185	4,98%	2013-11-15	13 012 480	282 880
Stadshypotek	05-96209-668113	2,66%	2013-10-30	3 200 000	0
Stadshypotek	05-96209-580960	3,43%	2014-10-30	10 000 000	0
** Stadshypotek	05-96209-626888	3,58%	2013-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek	05-96209-626889	4,09%	2015-10-30	10 000 000	0
				40 212 480	282 880
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 929 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 798 080
*) Överenskommelse om förtida räntebestämning har gjorts med Handelsbanken för detta lån för perioden 2013-11-15--2018-10-30 med räntesats 3,72%					
**) Överenskommelse om förtida räntebestämning har gjorts med Handelsbanken för detta lån för perioden 2013-10-30--2018-10-30 med räntesats 3,71%					
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut				282 880	282 880
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					
Not 14 Övriga kortfristiga skulder				0	1 500
Källskatt				0	1 500
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				198 134	213 846
Upplupna räntekostnader				81 147	67 505
Övriga upplupna kostnader				287 526	284 583
Förutbetalda hyror och avgifter				566 807	565 934



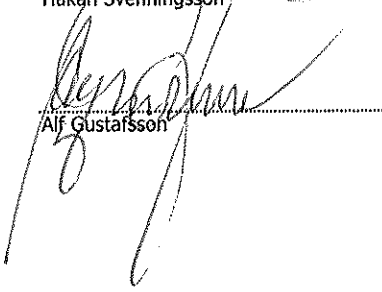
HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227

Noter

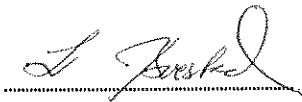
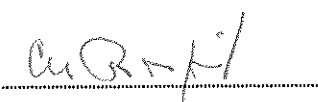
2012-12-31

2011-12-31

Jönköping 14/3 2013


Rune Wahlström
Annika Lundin
Håkan Svenningsson
Lars Nylén
Leif Wiberg
Alf Gustafsson
Stig Johansson

Vår revisionsberättelse har 2013-04-09 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lennart Boestad
Av föreningen vald revisor
Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjögården i Jönköping

Organisationsnummer 716403-5227

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Sjögården i Jönköping för år 2012.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjögården i Jönköping för år 2012.

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.

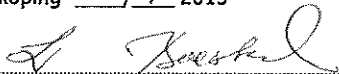
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jönköping 9/4 2013



Lennart Boestad

Av föreningen vald revisor



Claes Rundquist

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor