



Styrelsen för HSB Brf Sjögården i Jönköping

Org.nr: 716403-5227

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjögården i Jönköping (716403-5227) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

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 2013-09-05.

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
		<hr/>		50 st
Garage	Hysesrätt	47 st		
Bilplats	Hysesrätt	8 St		
<hr/>				
Totalt		105 st		5327,5 m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	3 595	3 581	3 581	3 688	3 642
Resultat efter finansiella poster	292	301	320	242	406
Balansomslutning	132 439	132 358	132 295	132 521	133 576
Fond för yttre underhåll	647	547	447	297	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	618	618	618	638	638

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15. I stämman deltog 41 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 51 röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

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

I tur att avgå ur styrelsen vid nästa ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Rune Wahlström, Stig Johansson och Leif Wiberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rune Wahlström, Håkan Svenningsson, 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

För att komma tillrätta med den torra luften i lägenheterna, särskilt vintertid, har en befuktningsanläggning installerats i gårdshuset. Denna är under intrimning och om den ger önskad effekt kommer liknande anläggning att installeras i punkthuset.

Avloppet från toaletten och tvättstugan i källaren i gårdshuset går till en pumpgrop i cykelrummet. Pumpen som pumpar avloppet vidare har blivit igensatt och fått bytas ut, kostnad för detta 22 000 kr.

För att ytterligare förstärka skyddet mot inbrott har ytterdörrarna mot Pollaregatan och Pylongatan (5 st) försetts med brytskydd och nya cylinderringar. På ytterdörrarna mot innergården har också monterats nya cylinderringar.

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 2014 har man beslutat om oförändrade avgifter tillsvidare. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 618 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Övrigt

I slutbesiktningsprotokollen kvarstår i princip samma ej åtgärdade punkter som 2012, vilket betyder att inget hänt under 2013.

Nytt bygglov från december 2013 och 5 år framåt har beviljats för inglasning av balkonger. Uthyrning av gästrummet har skett med 60 gästnätter under året.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Budgeten visar på ett överskott på 202 860 kr efter att 100 000 kr reserverats för kommande underhållsåtgärder i föreningen.

Framtida underhåll

Inga större underhållsåtgärder är planerade för den närmsta tiden.

Försäkring

Föreningen har fr om 2014-01-01 anslutit sig till HSB/SÅKRA:s gruppförsäkring hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för bostadsrättshavarna.

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	624 455
Årets resultat	<u>292 006</u>
	916 461

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-63 116
Balanserat resultat	<u>879 577</u>
	916 461

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 683 409 kr.

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

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

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 594 687	3 580 570
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 330 816	-1 334 478
Genomfört underhåll		-63 116	0
Avskrivningar	Not 3	-312 740	-305 222
Summa fastighetskostnader		<u>-1 706 672</u>	<u>-1 639 700</u>
Rörelseresultat		1 888 015	1 940 870
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		6 748	2 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-1 602 757</u>	<u>-1 642 011</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 596 009</u>	<u>-1 639 798</u>
Årets resultat		292 006	301 072
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Disposition underhållsfond		<u>63 116</u>	<u>0</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-36 884</u>	<u>-100 000</u>
Resultat efter fondförändring		255 122	201 072

**HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 5 119 945 170 120 253 410

Mark

11 188 000 11 188 000

Inventarier

Not 6 0 4 500

131 133 170 131 445 910*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

131 133 670 131 446 410**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 22 000

Avräkningskonto HSB Göta

718 266 509 860

Övriga fordringar

Not 8 2 029 2 028

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 116 048 108 298

836 343 642 186*Kassa och bank*

Bankkonto

469 230 268 927469 230 268 927

Summa omsättningstillgångar

1 305 573 911 113**Summa tillgångar****132 439 243 132 357 523**

**HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

90 168 000

90 168 000

Fond för yttre underhåll

646 525

546 525

90 814 52590 714 525*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

624 455

423 383

Årets resultat

292 006

301 072

916 461724 455

Summa eget kapital

91 730 98691 438 980**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

39 646 74839 929 600

39 646 748

39 929 600

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

282 852

282 880

Leverantörsskulder

234 533

139 256

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

544 124566 807

1 061 509

988 943

Summa skulder

40 708 25740 918 543**Summa eget kapital och skulder****132 439 243****132 357 523****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Uttagna pantbrev

42 432 000

42 432 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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

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

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.

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 ränteintäkter 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.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	66 700	66 000
Revisorsarvode	0	2 000
Löner och andra ersättningar	0	2 000
Sociala kostnader	7 420	7 845
	<u>74 120</u>	<u>77 845</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 290 460	3 290 460
Hyror garage och p-platser	298 300	288 600
Hyror övriga objekt	6 900	3 300
Övriga intäkter	3 127	610
Bruttoomsättning	3 598 787	3 582 970
Hysesbortfall	-4 100	-2 400
	3 594 687	3 580 570
Not 2 Drift		
Personalkostnader	74 120	77 845
Fastighetsskötsel och lokalvård	138 497	130 463
Reparationer	73 610	88 145
El	204 245	192 514
Uppvärmning	339 685	330 314
Vatten	75 073	85 061
Sophämtning	65 533	67 439
Övriga avgifter, fastighetsförsäkring och kabel-TV	72 485	69 930
Förvaltningsarvoden	67 689	65 859
Servicekostnader för gemensamhetsanläggningar	164 563	179 612
Övriga driftskostnader	55 316	47 296
	1 330 816	1 334 478
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	308 240	300 722
Inventarier	4 500	4 500
	312 740	305 222
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 602 757	1 642 011
	1 602 757	1 642 011

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

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 5 Byggnader					
Ingående och utgående anskaffningsvärde	121 413 000	121 413 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 159 590	-858 868			
Årets avskrivningar	-308 240	-300 722			
Utgående avskrivningar	-1 467 830	-1 159 590			
Utgående planenligt restvärde byggnader	119 945 170	120 253 410			
Taxeringsvärde för Durken 3 i Jönköping					
Byggnad - bostäder	66 000 000	57 000 000			
	66 000 000	57 000 000			
Mark - bostäder	15 200 000	14 000 000			
	15 200 000	14 000 000			
Taxeringsvärde totalt	81 200 000	71 000 000			
Not 6 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	19 864	19 864			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 864	19 864			
Ingående avskrivningar	-15 364	-10 864			
Årets avskrivningar	-4 500	-4 500			
Utgående avskrivningar	-19 864	-15 364			
Bokfört värde	0	4 500			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	29	28			
Handkassa	2 000	2 000			
	2 029	2 028			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 048	108 298			
	116 048	108 298			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 168 000	0	546 525	423 383	301 072
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			100 000		-100 000
Överföring till balans. Resultat				201 072	-201 072
Årets resultat					292 006
Belopp vid årets slut	90 168 000	0	646 525	624 455	292 006

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

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	05-96209-719706	2,40%	2014-10-30	3 200 000	0
Stadshypotek	05-96209-580960	3,43%	2014-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek	05-96209-668096	3,71%	2018-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek	05-96209-626889	4,09%	2015-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek	05-96209-668109	3,72%	2018-10-30	12 729 600	282 852
				39 929 600	282 852
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 646 748
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 515 340
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				282 852	282 880
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				168 455	198 134
Övriga upplupna kostnader				69 979	81 147
Förutbetalda hyror och avgifter				305 690	287 526
				544 124	566 807



HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227

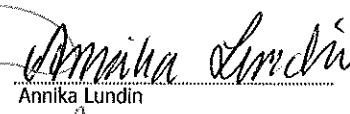
Noter

2013-12-31

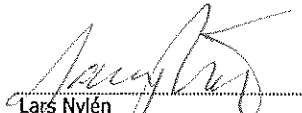
2012-12-31

Jönköping ^{12/3} 2014


Rune Wahlström

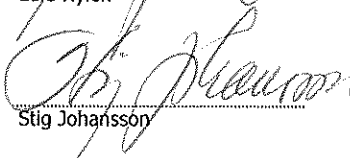

Annika Lundin


Håkan Svenningsson

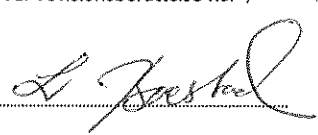

Lars Nylén

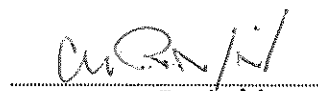

Leif Wiberg


Alf Gustafsson


Stig Johansson

Vår revisionsberättelse har ²⁰¹⁴⁻⁰⁴⁻⁰³ 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 utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjögården i Jönköping 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär det 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjögården i Jönköping för år 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.

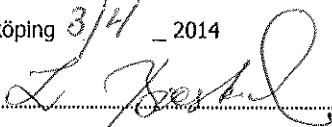
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 3/4 _ 2014



Lennart Boestad

Av föreningen vald revisor



Claes Rundquist

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor