



Styrelsen för HSB Brf Sjögården i Jönköping

Org.nr: 716403-5227

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sjögården i Jönköping

Org. nr. 716403-5227

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2014-01-01--2014-12-31,

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes under år 2008 på fastigheten Durken 3 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. 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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	13 st	3 rok	1 155,5 m ²
		29 st	4 rok	2 944,5 m ²
		6 st	5 rok	863,5 m ²
		2 st	6 rok	364,0
		50 st		5 327,5 m ²
Garage	Hysesrätt	47 st		
Bilplats	Hysesrätt	8 st		
		55 st		
Totalt		105 st		5 327,5 m ²



HSB – där möjligheterna bor

Inga större underhållsåtgärder eller investeringar i fastigheten har gjorts de senaste åren, löpande reparationer har utförts i normal omfattning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ändrad redovisningsmetod

Bostadsrättsföreningen redovisar från och med år 2014 enligt K3-regelverket. Detta medför att avskrivningar på byggnader görs enligt en komponentplan som i dagsläget har medfört ett större avskrivningsbelopp mot ursprunglig avskrivningsplan vid byggnationen.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Injustering av ett antal radiatorer har genomförts.
- Under november påbörjades radonkontroll som slutförs februari 2015.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2014-09-03. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det närmsta året planerar styrelsen för följande åtgärd:

- Under 2015 skall genomföras en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter.

Aktiviteter

- En hjärtstartare är installerad och utbildning i handhavandet har genomförts med 12 deltagare.
- Den traditionsenliga glöggfesten har ägt rum i Sff Pollarens regi med ca 65 deltagare.

Ekonomi

Avgifterna sänktes from 2011-01-01 med 3,14 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2015 har man beslutat att sänka årsavgifterna from 2015-01-01 med 5 %. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 587 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Övrigt

- Huvuddelen av återstående brister från slutbesiktningen har åtgärdats under året.
- 13 bostadsrättshavare har glasat in sina balkonger mot innergården. Ett generellt bygglov gäller i ytterligare 4 år.
- Uthyrning av gästrummet har skett med 46 nätter.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Com Hem.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-07. På stämman deltog 42 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 51 röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bengt-Åke Spohlander	ordförande fr o m 140901
Rune Wahlström	ledamot (ordförande t o m 140831)
Helen Ulvegard	sekreterare
Håkan Svenningsson	ledamot
Annika Lundin	ledamot
Lars Nylén	ledamot
Alf Gustafsson	ledamot, utsedd av HSB Göta

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

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt-Åke Spohlander, Rune Wahlström, Håkan Svenningsson och Lars Nylén, två i förening.

Revisor har varit Lennart Boestad, ersättare saknas, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Rune Wahlström med Bengt-Åke Spohlander som suppleant.

Valberedning har varit Stig Johansson och Leif Wiberg. *h*



HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	3 601	3 595	3 581	3 581	3 688
Res. efter finansiella poster, tkr	-1 396	292	301	320	242
Soliditet, %	69 %	69 %	69 %	69 %	69 %
Balansomslutning, tkr	130 501	132 439	132 358	132 295	132 521
Eget kapital, tkr	90 489	91 731	91 439	91 138	90 814
Taxeringsvärde, tkr	81 200	81 200	71 000	71 000	71 000
- varav byggnad, tkr	66 000	66 000	57 000	57 000	57 000
Underhållsfond tkr	683	647	547	447	297
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	618	618	618	618	638
Långfristig Bankskuld kr/m ²	7 351	7 442	7 495	7 548	7 628
Räntekostnader kr/m ²	264	301	308	323	362

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	879 577
Årets resultat	- 1 241 612
	<u>-362 035</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	100 000
Balanserat resultat	<u>-462 035</u>
	<u>-362 035</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 783 409 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i
efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 601 265	3 594 687
Summa rörelseintäkter		3 601 265	3 594 687
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 393 772	-1 256 696
Underhåll enligt plan		0	-63 116
Personalkostnader	Not 3	-92 681	-74 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 960 233	-312 740
Summa rörelsekostnader		-3 446 686	-1 706 672
Rörelseresultat		154 579	1 888 015
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 822	6 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 404 013	-1 602 757
Summa finansiella poster		-1 396 191	-1 596 009
Årets resultat		-1 241 612	292 006
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		-1 241 612	292 006
Reservering till fond för yttre underhåll		-100 000	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	63 116
		-1 341 612	255 122

Årets kassaflöde är positivt, se kassaflödesanalys (sid 8)



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Sjögården i Jönköping, 716403-5227

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 4 117 984 937 119 945 170

Mark

11 188 000 11 188 000

129 172 937 131 133 170

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 5 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

129 173 437 131 133 670

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta

527 176 718 266

Övriga fordringar

Not 6 2 000 2 029

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7 118 300 116 048

647 476 836 343

Kassa och bank

Bankkonto

680 534 469 230

680 534 469 230

Summa omsättningstillgångar

1 328 010 1 305 573

Summa tillgångar

130 501 447 132 439 243

**Balansräkning** **2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder**

		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 168 000	90 168 000
Fond för yttre underhåll		683 409	646 525
		<u>90 851 409</u>	<u>90 814 525</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		879 577	624 455
Årets resultat		-1 241 612	292 006
		<u>-362 035</u>	<u>916 461</u>
Summa eget kapital		<u>90 489 374</u>	<u>91 730 986</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	39 163 896	39 646 748
		<u>39 163 896</u>	<u>39 646 748</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	282 852	282 852
Leverantörsskulder		179 851	234 533
Skatteskulder		30 371	0
Övriga skulder	Not 11	35 191	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	319 912	544 124
		<u>848 177</u>	<u>1 061 509</u>
Summa skulder		<u>40 012 073</u>	<u>40 708 257</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>130 501 447</u>	<u>132 439 243</u>

Poster inom linjen

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

2014-01-01
2014-12-31**Kassaflödesanalys****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	-1 241 612
Avskrivningar	1 960 233
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	718 621

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 223
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-213 332
Kassaflöde från löpande verksamhet	503 066

Investeringsverksamhet

Kassaflöde från investeringsverksamhet	0
--	---

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-482 852
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-482 852

Årets kassaflöde 20 214**Likvida medel vid årets början** 1 187 496**Likvida medel vid årets slut** 1 207 710

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponentens återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 114 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,6% avanskaffningsvärdet.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

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.

Fodringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

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**Förtroendevalda**

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Styrelsearvode	66 550	66 700
Revisorsarvode	4 000	0
Löner och andra ersättningar	7 100	0
Sociala kostnader	15 031	7 420
	<u>92 681</u>	<u>74 120</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader.



Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 290 460	3 290 460
	Hyror garage och p-platser	299 100	298 300
	Hyror övriga objekt	4 600	6 900
	Övriga intäkter	7 105	3 127
	Bruttoomsättning	3 601 265	3 598 787
	Hyresbortfall	0	-4 100
		3 601 265	3 594 687
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	136 490	138 497
	Reparationer	158 466	73 610
	El	202 561	204 245
	Uppvärmning	325 045	339 685
	Vatten	113 779	75 073
	Sophämtning	65 779	65 533
	Kabel-TV, internet	39 815	43 655
	Fastighetsförsäkring	21 372	28 830
	Fastighetsskatt	30 400	0
	Förvaltningsarvoden	69 564	67 689
	Medlemsavgifter	20 500	20 500
	Övriga driftskostnader	210 001	199 379
		1 393 772	1 256 696
Not 3	Personalkostnader		
	Löner och andra ersättningar	7 100	0
	Arvoden	70 550	66 700
	Sociala avgifter	15 031	7 420
		92 681	74 120



Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 4 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2127

2008

Ingående anskaffningsvärde

121 413 000

121 413 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

121 413 000

121 413 000

Ingående ackumulerade avskrivningar

-1 467 830

-1 159 590

Årets avskrivningar

-1 960 233

-308 240

Utgående avskrivningar

-3 428 063

-1 467 830

Utgående bokfört värde**117 984 937****119 945 170**

Taxeringsvärde för Jönköping Durken 3

Byggnad - bostäder

66 000 000

66 000 000

66 000 000

66 000 000

Mark - bostäder

15 200 000

15 200 000

15 200 000

15 200 000

Taxeringsvärde totalt

81 200 000

81 200 000

Not 5 Aktier, andelar och värdepapper

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

0

29

Övriga fordringar

2 000

2 000

2 000

2 029

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

118 300

116 048

118 300

116 048

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 168 000	0	646 525	624 455	292 006
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			100 000		-100 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-63 116		63 116
Överföring till balans. Resultat				255 122	-255 122
Årets resultat					-1 241 612
Belopp vid årets slut	90 168 000	0	683 409	879 577	-1 241 612



Noter		2014-12-31	2013-12-31		
Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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	12 446 748	282 852
Nordbanken Hypote	3978 86 56226	1,30%	2016-10-19	13 000 000	0
				<u>39 446 748</u>	<u>282 852</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 163 896
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 032 488
Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				282 852	282 852
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				21 762	0
Arbetsgivaravgifter				13 429	0
				<u>35 191</u>	<u>0</u>
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				122 174	168 455
Övriga upplupna kostnader				82 516	69 979
Förutbetalda hyror och avgifter				115 222	305 690
				<u>319 912</u>	<u>544 124</u>



Noter

2014-12-31

2013-12-31

Jönköping 16/3 2015

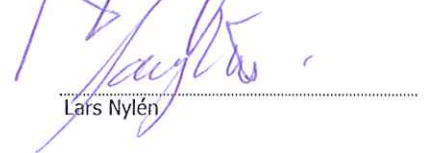

Bengt-Ake Spohlander


Annika Lundin


Alf Gustafsson

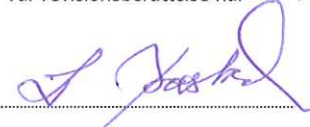

Helen Ulvegård


Håkan Svenningsson


Lars Nylén


Rune Wahlström

Vår revisionsberättelse har 2015-04-01 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 2014.

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 2014-12-31 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 2014.

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 _ 1 . 4 _ 2015



Lennart Boestad
Av föreningen vald revisor



Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor