



Styrelsen för HSB Brf Sjögården i Jönköping

Org.nr: 716403-5227

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Sjögården i Jönköping

Org. nr. 716403-5227

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01--2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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	48 st		
Bilplats	Hysesrätt	8 st		
		56 st		
Totalt		106 st		5 327,5 m ²



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 2015 enligt K2-regelverket. Detta medför att avskrivningar på byggnader görs enligt en rak avskrivningsplan på 120 år på byggnadens anskaffningsvärde. Detta innebär ett lägre avskrivningsbelopp på byggnader mot föregående år då redovisningen skedde enligt K3-regelverket.

Underhåll

Kostnaderna för reparationer och underhåll har varit något större än beräknat, under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Felsökningar och reparationer av hissar och garageport.
- Utbyte av trasiga avloppspumpar, porttelefoner och utomhusgivare.
- Felsökning och injustering av ventilation i gårdshuset.
- Rensning av frånluftskanaler.
- Förstärkning av källardörrar i båda huskropparna efter inbrottsförsök.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2015-07-30.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen arbetar efter framtagen underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Enligt underhållsplanen ska båda huskropparna slätputsas år 2018, definitivt beslut tas efter nästa fastighetsbesiktning.
- Under kommande 10-års period är underhållskostnaderna beräknade till 1 344 000 kr.

Aktiviteter

- Studiebesök hos Sveriges Radio i Jönköping genomfördes 21 oktober med ca 20 deltagare.
- Den traditionella julglöggen lockade ca 50 deltagare. Båda arrangemangen genomfördes tillsammans med Brf Östra Kajen.

Ekonomi

Avgifterna sänktes from 2015-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2016 har man beslutat att sänka årsavgifterna from 2016-01-01 med ytterligare 5 %. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 557 kr/kvm bostadslägenhetsyta. 4



HSB Kod

Styrelsen arbetar efter HSB-koden. Den avvikelse som förekommit är att inga regelrätta medlemsmöten ägt rum, förutom studiebesök på Sveriges Radio i Jönköping och den traditionella glöggfesten.

Övrigt

- Uthyrning av gästrummet har skett med 40 nätter.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-11. På stämman deltog 39 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 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bengt-Åke Spohlander	ordförande
Rune Wahlström	vice ordförande
Helen Ulvegard	sekreterare
Håkan Svenningsson	ledamot
Annika Lundin	ledamot
Roland Nilvér	ledamot
Alf Gustafsson	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt-Åke Spohlander, Rune Wahlström och Helen Ulvegard.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

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



HSB - där möjligheterna bor

Revisor har varit Lennart Boestad med Hans Nyqvist som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

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

Valberedning har varit Stig Johansson, Leif Wiberg och Annika Månsson.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 441	3 601	3 595	3 581	3 581
Res. efter finansiella poster, tkr	-221	-1 242	292	301	320
Soliditet, %	70 %	69 %	69 %	69 %	69 %
Balansomslutning, tkr	129 094	130 501	132 439	132 358	132 295
Eget kapital, tkr	90 269	90 489	91 731	91 439	91 138
Taxeringsvärde, tkr	81 200	81 200	81 200	71 000	71 000
- varav byggnad, tkr	66 000	66 000	66 000	57 000	57 000
Underhållsfond tkr	783	683	647	547	447
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	587	618	618	618	618
Långfristig Bankskuld kr/m ²	7 129	7 351	7 442	7 495	7 548
Räntekostnader kr/m ²	208	264	301	308	323

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-462 035
Årets resultat	<u>-220 655</u>
	-682 690

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	150 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-112 586
Balanserat resultat	<u>-720 104</u>
	-682 690

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 820 823 kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 440 851	3 601 265
Summa rörelseintäkter		<u>3 440 851</u>	<u>3 601 265</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 314 655	-1 393 772
Underhåll enligt plan		-112 586	0
Personalkostnader	Not 3	-86 901	-92 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 044 000</u>	<u>-1 960 233</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 558 142</u>	<u>-3 446 686</u>
Rörelseresultat		882 709	154 579
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 290	7 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 107 654</u>	<u>-1 404 013</u>
Summa finansiella poster		<u>-1 103 364</u>	<u>-1 396 191</u>
Årets resultat	Not 4	-220 655	-1 241 612

**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 5 116 940 937 117 984 937

Mark

11 188 000 11 188 000*Summa materiella anläggningstillgångar*128 128 937 129 172 937*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 6 500 500*Summa finansiella anläggningstillgångar*500 500

Summa anläggningstillgångar

128 129 437 129 173 437**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

271 644 527 176

Övriga fordringar

Not 7 32 568 2 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 122 807 118 300*Summa kortfristiga fordringar*427 019 647 476*Kassa och bank*

Bankkonto

537 711 680 534*Summa kassa och bank*537 711 680 534

Summa omsättningstillgångar

964 730 1 328 010**Summa tillgångar****129 094 167 130 501 447**

**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

90 168 000

90 168 000

Fond för yttre underhåll

783 409

683 409

Summa bundet eget kapital

90 951 409

90 851 409

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-462 035

879 577

Årets resultat

-220 655

-1 241 612

Summa ansamlad förlust

-682 690

-362 035

Summa eget kapital

90 268 719

90 489 374

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

37 981 044

39 163 896

Summa långfristiga skulder

37 981 044

39 163 896

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

282 852

282 852

Leverantörsskulder

207 846

179 851

Aktuella skatteskulder

33 424

30 371

Övriga skulder

Not 12

33 960

35 191

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

286 322

319 912

Summa kortfristiga skulder

844 404

848 177

Summa skulder

38 825 448

40 012 073

Summa eget kapital och skulder**129 094 167****130 501 447****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Uttaga pantbrev

42 432 000

42 432 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Föregående räkenskapsår upprättades i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), eftersom 2015 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnade har bedömts vara 113 år.

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.

Fordringar 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.

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode samt valberedningsarvode	69 500	66 550
Revisorsarvode	2 000	4 000
Löner och andra ersättningar	2 200	7 100
Sociala kostnader	13 201	15 031
	<u>86 901</u>	<u>92 681</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader. 4



Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 126 012	3 290 460
Hyror garage och p-platser	300 600	299 100
Hyror övriga objekt	3 900	4 600
Övriga intäkter	10 339	7 105
	3 440 851	3 601 265
Not 2 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	167 587	136 490
Reparationer	129 633	158 466
El	164 075	202 561
Uppvärmning	320 408	325 045
Vatten	97 756	113 779
Sophämtning	66 704	65 779
Kabel-TV, internet	25 436	39 815
Fastighetsförsäkring	23 532	21 372
Fastighetsskatt	31 050	30 400
Förvaltningsarvoden	70 785	69 564
Medlemsavgifter	20 500	20 500
Övriga driftskostnader	197 189	210 001
	1 314 655	1 393 772
Not 3 Personalkostnader		
Löner och andra ersättningar	2 200	7 100
Arvoden	71 500	70 550
Sociala avgifter	13 201	15 031
	86 901	92 681
Not 4 Årets resultat		
Förslag till resultatdisposition		
Årets resultat	-220 655	-1 241 612
Reservering till fond för yttre underhåll	-150 000	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	112 586	0
Resultat efter fondförändring	-258 069	-1 341 612



Noter	2015-12-31	2014-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 5 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2127	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2008	
Ingående anskaffningsvärde	121 413 000	121 413 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 413 000	121 413 000

Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 428 063	-1 467 830
Årets avskrivningar	-1 044 000	-1 960 233
Utgående avskrivningar	-4 472 063	-3 428 063

Utgående bokfört värde 116 940 937 117 984 937

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 6 Aktier, andelar och värdepapper1 andel i HSB Göta ek.för. 500 500**Not 7 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto	30 568	29
Handkassa	2 000	2 000
	32 568	2 029

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 807	118 300
	122 807	118 300

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 168 000	0	683 409	879 577	-1 241 612
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			100 000		-100 000
Överföring till balans. Resultat				-1 341 612	1 341 612
Årets resultat					-220 655
Belopp vid årets slut	90 168 000	0	783 409	-462 035	-220 655



Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	05-96209-668096	3,71%	2018-10-30	4 000 000	0
Stadshypotek	05-96209-827603	0,85%	2017-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek	05-96209-668109	3,72%	2018-10-30	11 263 896	282 852
Nordbanken Hypotek	3978 86 56226	1,30%	2016-10-19	13 000 000	0
				38 263 896	282 852

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

37 981 044

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

36 849 636

Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

282 852**282 852****Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

21 450

21 762

Arbetsgivaravgifter

12 510

13 429

33 960**35 191****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

95 052

122 174

Övriga upplupna kostnader

66 741

82 516

Förutbetalda hyror och avgifter

124 529

115 222

286 322**319 912**



Noter

2015-12-31

2014-12-31

Jönköping 15/3 2016

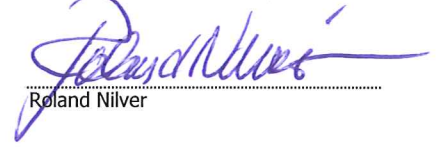

Bengt-Åke Spohlander

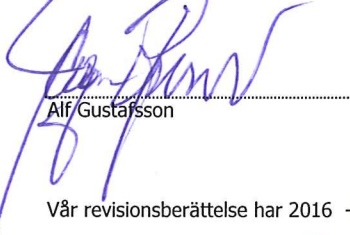

Rune Wahlström


Helen Ulvegård


Håkan Svenningsson


Annika Lundin


Roland Nilver


Alf Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 2016 - 04 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lennart Boestad


Claes Rundquist

Av föreningen vald revisor

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 2015.

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 revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär det att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2015-12-31 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 2015.

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 revisionsssed 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.

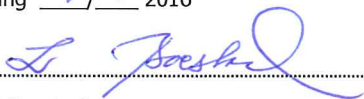
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 7/4 2016



Lennart Boestad
Av föreningen vald revisor



Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor