Styrelsen för
HSB Brf Brunstorps Strand i Huskvarna

Org.nr: 769620-7864

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Brunstorps Strand i Huskvarna

Org. nr. 769620-7864

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 färdigställdes år 2012 på fastigheten Hagstensgärdet 1:42 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus i sex våningar med 2 uppgångar med adresserna: Sikvägen 14 och 16. I fastigheten finns även cykelrum, barnvagnsrum och städrum.

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende garage samt grön- och gångytor med tillhörande belysning. Föreningen disponerar 25 st parkeringsplatser i garaget.

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	11	st	2	rok	731,0	m^2
		10	st	3	rok	958,0	m^2
		8	st	4	rok	960,0	m^2
		29	st			2 649,0	m^2
Garage	Hyresrätt	25	st				
		25	st				
Totalt		54	st			2 649,0	m^2

AK

allabrf.se

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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 inga underhållsåtgärder utförts.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i december 2015.
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har upprättat en 30-årig underhållsplan som regelbundet kommer att uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen inte för några större underhålls-åtgärder.

Endast mindre målningsarbeten av utemöbler (ca 2 000 kr) finns inplanerat.

Aktiviteter

Föreningen har anordnat en grillkväll för alla medlemmar vid Vättern i maj 2015.
Sven Nilsson och Lennart Berander har deltagit i en Borättkväll med fokus på yttre miljö och utebelysning.

Ekonomi

Årsavgifterna är oförändrade. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2016 har man beslutat att inte höja årsavgifterna ytterligare tillsvidare. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 630 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Dessutom ska avgifter betalas för TV, data, telefon per enhet samt varmvatten per förbrukning. Inga avgiftshöjning är i nuläget planerade.

En extra amortering om 200 000 kr är gjord i januari 2016, då ett av lånen omförhandlats. Ny ränta blev 1,05 %. Lånet är bundet till 2018-12-30.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2012. Bostadsrättsföreningen är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Medlemsinformation

HSB Kod

HSB-koden är under infasning, enligt stämmobeslut 2015-05-20. PK

allabrf.se

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Entrémattor, HSB Förvaltning
- El till garage, Jönköpings energi
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- TV, data, telefon, Telia
- Varmvattenavläsning, MINOL

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-20. På stämman deltog 29 medlemmar, varav 20 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 30 röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Ulf Nelzén	ordförande
Lennart Berander	sekreterare
Solveig Nilsson	ledamot
Ulla-Britt Weinz	ledamot
Gunnar Liljedahl	ledamot
Henrik Edstrand	ledamot
Kent Zerath	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Ulf Nelzén samt ledamöterna Solveig Nilsson, Ulla-Britt Weinz och Henrik Edstrand.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen eller Ulf Nelzén, Lennart Berander, Solveig Nilsson och Ulla-Britt Weinz, två i förening.

Revisor har varit Daniel Adolfsson (suppleant saknas), valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Ulf Nelzén med Lennart Berander som suppleant.

Valberedning har varit Birgitta Bringhall (sammankallande), Boris Oscarsson och Johny Weimarsson. PK

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 939	1 930	2 184	1 335
Res. efter finansiella poster, tkr	-385	-518	713	173
Soliditet, %	76 %	75 %	75 %	74 %
Balansomslutning, tkr	93 376	94 243	95 407	95 154
Eget kapital, tkr	70 633	71 018	71 536	70 823
Taxeringsvärde, tkr	32 600	32 600	32 600	26 000
- varav byggnad, tkr	27 000	27 000	27 000	20 400
Underhållsfond tkr	206	127	47	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	630	630	630	
Långfristig Bankskuld kr/m^2	8 316	8 465	8 614	8 778
Räntekostnader kr/m^2	226	273	293	262

Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhålls-budget (158 940 kr).

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor	
Balanserat resultat	161 978
Årets resultat	-384 995
	-223 017

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	158 940
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-0
Balanserad vinst	-381 957
	-223 017

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 365 099 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. AK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 939 019	1 930 253
Summa rörelseintäkter		1 939 019	1 930 253
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-546 601	-558 279
Personalkostnader	Not 3	-53 252	-45 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 128 557	-1 128 557
Summa rörelsekostnader		-1 728 410	-1 732 617
Rörelseresultat		**210 609**	**197 636**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 043	7 474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 647	-723 324
Summa finansiella poster		-595 604	-715 850
Årets resultat		**-384 995**	**-518 214**
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		-384 995	-518 214
Reservering till fond för yttre underhåll		-158 940	-79 470
Resultat efter fondförändring		**-543 935**	**-597 684**

Årets kassaflöde är positivt, se kassaflödesanlys sid 8.

HSB Brf Brunstorps Strand i Huskvarna, 769620-7864

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 4	71 312 683	72 441 240
Mark		20 800 000	20 800 000
		92 112 683	93 241 240
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 5	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		92 113 183	93 241 740
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		552	550
Avräkningskonto HSB Göta		4 298	0
Övriga fordringar	Not 6	5 707	5 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	46 508	50 605
		57 065	56 858
Kassa och bank			
Bankkonton		1 206 043	944 852
		1 206 043	944 852
Summa omsättningstillgångar		1 263 108	1 001 710
Summa tillgångar		**93 376 291**	**94 243 450**

AK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 005 000	45 005 000
Upplåtelseavgifter		25 645 000	25 645 000
Fond för yttre underhåll		206 159	126 689
		70 856 159	70 776 689
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		161 978	759 662
Årets resultat		-384 995	-518 214
		-223 017	241 448
Summa eget kapital		70 633 142	71 018 137
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	22 028 430	22 423 158
		22 028 430	22 423 158
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	394 728	394 728
Leverantörsskulder		54 885	54 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	265 106	352 553
		714 719	802 155
Summa skulder		22 743 149	23 225 313
Summa eget kapital och skulder		**93 376 291**	**94 243 450**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		23 850 000	23 850 000
varav frigjorda		*0*	*0*
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Kassaflödesanalys

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-384 995	-518 214
Avskrivningar	1 128 557	1 128 557
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	743 562	610 343
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 091	130 462
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-87 436	-250 941
Kassaflöde från löpande verksamhet	660 217	489 864
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-394 728	-394 688
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-394 728	-394 688
Årets kassaflöde	**265 489**	**94 676**
Likvida medel vid årets början *)	**944 852**	**850 176**
Likvida medel vid årets slut *)	**1 210 341**	**944 852**

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta. AK

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 116 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

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. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 0 kr (0 kr).

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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2015-01-01 2015-12-31**	**2014-01-01 2014-12-31**
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 500	40 000
Revisorsarvode	500	0
Valberedningsarvode	1 500	0
Löner och andra ersättningar	166	0
Sociala kostnader	6 586	5 781
	53 252	45 781

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader.

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	1 668 240	1 668 240
	TV, data, telefon	75 168	75 168
	Hyror garage	158 400	158 830
	Varmvatten	31 046	25 323
	Övriga intäkter	6 165	2 692
		1 939 019	**1 930 253**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	95 991	107 252
	Reparationer	5 757	9 025
	El	12 052	11 639
	Uppvärmning	162 518	168 656
	Vatten	52 416	45 583
	Sophämtning	24 572	24 738
	TV, data, telefon	75 424	75 321
	Övriga avgifter	9 627	9 936
	Förvaltningsarvoden	66 132	64 374
	Medlemsavgifter	14 500	0
	Övriga driftskostnader	27 612	41 755
		546 601	**558 279**
Not 3	**Personalkostnader**		
	Löner och andra ersättningar	166	0
	Arvoden	46 500	40 000
	Sociala avgifter	6 586	5 781
		53 252	**45 781**

AK

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter		2015-12-31	2014-12-31

Not 4 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2131	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2012	
Ingående anskaffningsvärde	73 700 000	73 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 700 000	73 700 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 258 760	-130 203
Årets avskrivningar	-1 128 557	-1 128 557
Utgående avskrivningar	-2 387 317	-1 258 760
Utgående bokfört värde	**71 312 683**	**72 441 240**

Taxeringsvärde för Hagstensgärdet 1:42 i Jönköpings kommun

Byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde totalt	32 600 000	32 600 000

Not 5 Aktier, andelar och värdepapper

1 andel i HSB Göta ek.för.	**500**	**500**

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	707	703
Handkassa	5 000	5 000
	5 707	**5 703**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 872	48 059
Upplupna intäkter	2 636	2 546
	46 508	**50 605**

Not 8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 005 000	25 645 000	126 689	759 662	-518 214
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			79 470		-79 470
Överföring till balans. Resultat				-597 684	597 684
Årets resultat					-384 995
Belopp vid årets slut	**45 005 000**	**25 645 000**	**206 159**	**161 978**	**-384 995**

Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	05-104257-791749	1,55%	2020-03-30	7 432 315	158 980
Stadshypotek	05-104257-646923	3,65%	2017-03-30	7 435 120	159 040
Stadshypotek	05-104257-734916	2,35%	2016-01-30	7 555 723	76 708
				22 423 158	394 728

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**22 028 430**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	20 449 518

Not 10 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**394 728**	**394 728**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	95 514	118 650
Övriga upplupna kostnader	26 988	100 562
Förutbetalda hyror och avgifter	142 604	133 341
	265 106	**352 553**

RK

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

Huskvarna 18/4 2016

Ulf Nelzén

Gunnar Liljedahl

Henrik Edstrand

Kent Zerath

Lennart Berander

Solveig Nilsson

Ulla-Britt Weinz

Vår revisionsberättelse har 2016 - 04 - 25 avgivits beträffande denna årsredovisning

Daniel Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brunstorps Strand i Huskvarna

Organisationsnummer 769620-7864

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brunstorps Strand i Huskvarna 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 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 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 Brunstorps Strand i Huskvarna 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 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.

Huskvarna 25/4 2016

Daniel Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor