



Styrelsen för HSB Brf Regnbågen i Jönköping

Org.nr: 726000-3731

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

FE
KC

TM sr
W
d/s
NB

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Regnbågen i Jönköping (726000-3731) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01-- 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastighet Regnbågen 3 i Jönköping byggdes år 1965.

På fastigheten finns 5 st bostadshus med 12 uppgångar med adresserna:
Jutevägen 2 – 24.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under perioden 2013-02-01—2013-02-28.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	1 rok	130,0 m ²
		25 st	2 rok	1652,0 m ²
		56 st	3 rok	4605,0 m ²
		3 st	4 rok	307,5 m ²
		14 st	5 rok	1590,0 m ²
		1 st	6 rok	131,5 m ²
		103 st		8416,0 m ²
Lokaler	Hysesrätt	3 st		102,0 m ²
Garage	Hysesrätt	40 st		342,0 m ²
P-platser	Hysesrätt	50 st		
Totalt		196 st		8 860,0 m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	5 151	5 172	4 777	4 393	4 180
Resultat efter finansiella poster	516	- 1 983	899	-20	224
Balansomslutning	31 331	30 945	27 586	10 214	10 357
Fond för yttre underhåll	742	2 821	1 952	1 984	1 722
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	557	581	553	512	488

IR
[Signature]

TR
M
[Signatures]

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-21. I stämman deltog 38 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 104 röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Ing-Marie Joneman	ordförande
Viktor Mortensen	vice ordförande
Tobias Hansson	sekreterare
Maud Sundell	ledamot
Nicklas Broström	ledamot utsedd av HSB Göta
Jenny Lorentzi	suppleant
Mattias Färnskog	suppleant
Daniella Visacki	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ing-Marie Joneman och Viktor Mortensen samt samtliga suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ing-Marie Joneman, Viktor Mortensen, Tobias Hansson och Rudi Mölling, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Rudi Mölling.

Revisorer

Revisor har varit Per-Olof Ericson med Eeva Rosén som suppleant samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter till HSB Götas distriktsstämma i Jönköping

Föreningens representant har varit Ing-Marie Joneman och Viktor Mortensen med Tobias Hansson och Maud Sundell som ersättare.

Valberedning

Valberedning har varit Inga Ohlsson och Annika Lagerstrand.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts konvertering av lokal till lägenhet Jutevägen 4, lägenheten är såld i december 2013. OVK och takfläktsbyte, fasadrenovering och reparation samt energideklaration.

Avgifter

Avgifterna sänktes fr o m 2013-01-01 med 3,5 %, på grund av att separata vattenavgifter tas ut efter individuell förbrukning. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2014 har man beslutat att höja årsavgifterna med 4 %. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 583 kr/kvm bostads-lägenhetsyta.

FL
AC

TH
NB
OP
M
SR
AS

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2014

Budgeten visar på ett överskott på 3 642 kr efter att 900 000 kr reserverats för kommande underhållsåtgärder i föreningen.

Framtida underhåll

Styrelsen arbetar efter framtagna underhållsplan.

För perioden 2015-2020 skall byte av fönster, lägenhetsdörrar och ytterdörrar ske.

Vi har i dag i fond för yttre underhåll 742 335 kr.

Försäkring

Föreningen har fr om 2014-01-01 anslutit sig till HSB/SÄKRA: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 (900 000 kr).

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	300 914
Årets resultat	<u>515 967</u>
	816 881

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	900 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 309 652	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>226 533</u>	
	816 881	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 1 332 683 kr.

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

FR
AC

TH
M
MS
NB



HSB Brf Regnbågen i Jönköping, 726000-3731

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 151 092	5 171 615
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 679 816	-2 717 164
Genomfört underhåll		-309 652	-2 619 842
Fastighetsskatt/avgift		-130 460	-145 680
Avskrivningar	Not 3	-612 500	-327 375
Summa fastighetskostnader		-3 732 428	-5 810 061
Bruttoresultat		1 418 664	-638 446
Jämförelsestörande poster, utrangering stambyte		0	-559 000
Rörelseresultat		1 418 664	-1 197 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	640	36 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-903 337	-822 287
Summa finansiella poster		-902 697	-785 966
Årets resultat		515 967	-1 983 412
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-900 000	-1 100 000
Disposition underhållsfond		309 652	3 178 842
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-590 348	2 078 842
Resultat efter fondförändring		-74 381	95 430

FR
P.C.

TR
M
C



HSB Brf Regnbågen i Jönköping, 726000-3731

Balansräkning	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och ombyggnader	Not 6 29 302 200	29 070 200
Mark	617 000	617 000
Inventarier	Not 7 13 395	17 895
	<u>29 932 595</u>	<u>29 705 095</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 8 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>29 933 095</u>	<u>29 705 595</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avräkningskonto HSB Göta	454 782	973 348
Övriga fordringar	Not 9 6 239	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 224 121	253 738
	<u>685 142</u>	<u>1 227 086</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Bankkonto	<u>712 959</u>	<u>12 314</u>
	<u>712 959</u>	<u>12 314</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 398 101</u>	<u>1 239 400</u>
Summa tillgångar	<u>31 331 196</u>	<u>30 944 995</u>

SK
T-C

TH
M
L
H



HSB Brf Regnbågen i Jönköping, 726000-3731

Balansräkning **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	687 100	682 200
Upplåtelseavgifter	695 100	0
Fond för yttre underhåll	742 335	2 821 177
	<u>2 124 535</u>	<u>3 503 377</u>

Fritt eget kapital/Ansamlad förlust

Balanserat resultat	300 914	205 484
Årets resultat	515 967	-1 983 412
	<u>816 881</u>	<u>-1 777 928</u>

Summa eget kapital

2 941 416 1 725 449**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>26 576 838</u>	<u>27 029 344</u>
		26 576 838	27 029 344

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	453 364	455 080
Leverantörsskulder		449 052	740 772
Skatteskulder		0	9 334
Fond för inre underhåll		258 842	347 944
Övriga skulder	Not 14	26 699	28 938
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>624 985</u>	<u>608 134</u>
		1 812 942	2 190 202

Summa skulder

28 389 780 29 219 546**Summa eget kapital och skulder****31 331 196 30 944 995****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Uttagna pantbrev	27 489 000	27 489 000
------------------	------------	------------

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

FE
10C

TH
BY
OP
W
S

**HSB Brf Regnbågen i Jönköping, 726000-3731****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 60-årig plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 3,7 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% 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.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	66 840	56 580
Vicevärdsarvode	27 810	26 950
Revisorsarvode	4 450	4 400
Övriga arvoden avseende stambyte	0	78 250
Sociala kostnader	24 847	48 895
	<u>123 947</u>	<u>215 075</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

DL
PC

TRP
M
M

**HSB Brf Regnbågen i Jönköping, 726000-3731**

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 686 876	4 856 202
Hyror lokaler och övriga objekt	95 333	100 943
Hyror garage och p-platser	156 910	154 886
Förbrukningsavgifter, varmvatten	144 903	0
Övriga intäkter	74 240	77 042
Bruttoomsättning	5 158 262	5 189 073
Hysesbortfall	-7 170	-17 458
	5 151 092	5 171 615
Not 2 Drift		
Personalkostnader	123 947	215 075
Fastighetsskötsel och lokalvård	544 573	473 195
Reparationer	114 517	74 971
El	181 426	231 180
Uppvärmning	963 489	963 856
Vatten	172 331	195 133
Sophämtning	161 804	172 568
Övriga avgifter	121 420	117 098
Förvaltningsarvoden	158 822	155 441
Övriga driftskostnader	137 487	118 647
	2 679 816	2 717 164
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	185 000	180 000
Ombyggnader	423 000	142 875
Inventarier	4 500	4 500
	612 500	327 375
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	630	36 283
Ränteintäkter skattekonto	10	38
	640	36 321
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	903 337	822 287
	903 337	822 287

FL
P.C.

TH
W
AB



HSB Brf Regnbågen i Jönköping, 726000-3731

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 060 200	6 485 200
Årets utrangering	0	-1 425 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 060 200	5 060 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 075 200	-3 761 200
Årets avskrivningar	-185 000	-180 000
Årets utrangering	0	866 000
Utgående avskrivningar	-3 260 200	-3 075 200
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 800 000	1 985 000
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 177 500	6 177 500
Årets investeringar, lokal ombyggd till lägenhet	840 000	24 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 017 500	30 177 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 092 300	-2 949 425
Årets avskrivningar	-423 000	-142 875
Utgående avskrivningar	-3 515 300	-3 092 300
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	27 502 200	27 085 200
Bokfört värde byggnader och ombyggnader	29 302 200	29 070 200
Taxeringsvärde för Jönköping Regnbågen 3		
Byggnad - bostäder	60 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	637 000	578 000
	60 637 000	49 578 000
Mark - bostäder	25 000 000	22 800 000
Mark - lokaler	67 000	67 000
	25 067 000	22 867 000
Taxeringsvärde totalt	85 704 000	72 445 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	28 770	6 375
Årets investeringar	0	22 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 770	28 770
Ingående avskrivningar	-10 875	-6 375
Årets avskrivningar	-4 500	-4 500
Utgående avskrivningar	-15 375	-10 875
Bokfört värde	13 395	17 895
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	3 564	-4 357
Skattekonto	2 675	4 357
	6 239	0

SR
FC

TM
M
AB
MS


HSB Brf Regnbågen i Jönköping, 726000-3731

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 121	253 738
	224 121	253 738

Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	682 200	0	2 821 177	205 484	-1 983 412
Nyupplåtelse av lgh 103	4 900	695 100		0	
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			541 000		-541 000
Ianspråk. Från yttre underhåll			-2 619 842		2 619 842
Överföring till balans. Resultat				95 430	-95 430
Årets resultat					515 967
Belopp vid årets slut	687 100	695 100	742 335	300 914	515 967

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-1760-230582	4,01%	2015-12-01	1 128 143	128 000
Stadshypotek	07-1760-247862	2,45%	2014-01-30	570 059	17 364
Stadshypotek	07-1760-241244	3,64%	2015-04-30	1 700 000	0
Stadshypotek	07-1760-200596	4,59%	2015-04-30	1 502 000	168 000
Stadshypotek	07-1760-248995	2,89%	2017-06-01	7 840 000	0
Stadshypotek	07-1760-235749	3,05%	2014-07-30	7 000 000	0
Stadshypotek	07-1760-241310	3,75%	2016-04-30	6 790 000	140 000
Stadshypotek	07-1760-245769	2,22%	2014-03-27	500 000	0
				27 030 202	453 364

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 576 838**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 763 382

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	453 364	455 080

Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	14 593	14 619
Arbetsgivaravgifter	12 106	14 319
	26 699	28 938

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	91 891	94 244
Övriga upplupna kostnader	146 346	165 682
Förutbetalda hyror och avgifter	386 748	348 208
	624 985	608 134

SR
P.C.

AB
se
TM
W
70




HSB Brf Regnbågen i Jönköping, 726000-3731

Noter

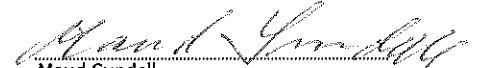
2013-12-31

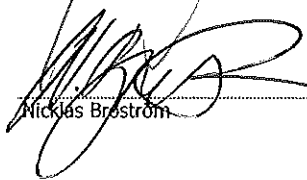
2012-12-31

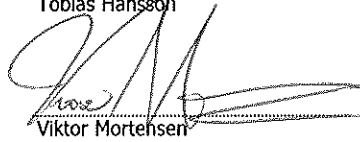
Jönköping *dd/4* 2014


.....
Ingmarie Joneman

Tobias Hansson


.....
Maud Sundell


.....
Nicklas Bröström


.....
Viktor Mortensen

Vår revisionsberättelse har *2014-04-24* avgivits beträffande denna årsredovisning


.....

Per-Olov Ericson
Av föreningen vald revisor


.....

Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

FE

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Regnbågen i Jönköping

Organisationsnummer 726000-3731

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Regnbågen 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 Regnbågen 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 ²⁴ / 4 2014


Per-Olov Ericson
Av föreningen vald revisor


Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor