



Styrelsen för HSB Brf Regnbågen i Jönköping

Org.nr: 726000-3731

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Regnbågen i Jönköping

Org. nr. 726000-3731

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 år 1965 på fastigheten Regnbågen 3 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 5 st bostadshus med 12 uppgångar med adresserna: Jutevägen 2-24.

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	4 st	1 rok	130,0 m ²
		25 st	2 Rok	1 652,0 m ²
		56 st	3 Rok	4 605,0 m ²
		3 st	4 Rok	307,5 m ²
		14 st	5 Rok	1 590,0 m ²
		1 st	6 Rok	131,5 m ²
		103 st		8 416,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	3 st		102,0 m ²
Garage	Hyresrätt	40 st		342,0 m ²
P-platser	Hyresrätt	50 st		
		93 st		
Totalt		196 st		8 860,0 m ²



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Slutfört byte av balkongdörrar. (2010)
- Stambyte och elsanering Jutevägen 16-24 samt upprustning av lekplats. (2011)
- Slutfört stambyte och elsanering. Byte av termostater och dörrlås Installation porttelefon och elektroniska anslagstavlor. Renovering av gästlägenhet och tvättstugor. Infört individuell mätning varmvatten. (2012)
- Konvertering av lokal till lägenhet Jutevägen 4. OVK-besiktning. (2013)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ändringsarbeten i pannrummet. Renovering trädgården. Radon- och PCB-mätning. Byte av maskiner i tvättstugorna. Uppstart av fönsterbyte.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av fönster, tamburdörrar och entrépartier. (2015)

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2014-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2015 har man beslutat att årsavgifterna höjs med 5 % från och med 2015-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 613 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV avtal med Com Hem AB



Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-20. På stämman deltog 42 medlemmar.
Extra stämma hölls 2014-09-22 med anledning av stadgeändring.

Föreningen hade vid årets slut 104 röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Ing-Marie Joneman	ordförande
Jenny Hedberg	vice ordförande
Tobias Hansson	sekreterare
Maud Sundell	ledamot
Nicklas Broström	ledamot utsedd av HSB Göta
Mattias Färnskog	suppleant
Danijela Visacki	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tobias Hansson, Maud Sundell samt suppleanterna Mattias Färnskog och Daniella Visacki.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Rudi Mölling.

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

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Ing-Marie Joneman och Jenny Hedberg med Tobias Hansson och Maud Sundell som suppleanter.

Valberedning har varit Karin Sandstedt och Annika Lagerstrand.

3



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	5 415	5 151	5 172	4 777	4 393
Res. efter finansiella poster, tkr	834	516	-1 983	899	-20
Soliditet, %	12%	9 %	6 %	13 %	28 %
Balansomslutning, tkr	32 198	31 331	30 945	27 586	10 214
Eget kapital, tkr	3 776	2 941	1 725	3 709	2 810
Taxeringsvärde, tkr	85 704	85 704	72 445	72 445	72 445
- varav byggnad, tkr	60 637	60 637	49 578	49 578	49 578
Underhållsfond, tkr	1 333	742	2 821	1 952	1 984
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	584	557	581	553	512
Långfristig Bankskuld kr/m ²	3 107	3 158	3 212	2 377	641
Räntekostnader kr/m ²	102	107	98	44	28

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	226 533
Årets resultat	<u>834 291</u>
	1 060 824

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-495 468
Balanserad vinst	<u>256 292</u>
	1 060 824

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 137 215 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	5 415 165	5 151 092
Summa rörelseintäkter		5 415 165	5 151 092
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-2 404 465	-2 686 329
Underhåll enligt plan		-495 468	-309 652
Personalkostnader	Not 3	-131 108	-123 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-694 733	-612 500
Summa rörelsekostnader		-3 725 774	-3 732 428
Rörelseresultat		1 689 391	1 418 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 159	640
Räntekostnader och liknande resultatposter		-861 259	-903 337
Summa finansiella poster		-855 100	-902 697
Årets resultat		834 291	515 967
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		834 291	515 967
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 300 000	-900 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		495 468	309 652
Resultat efter fondförändring		29 759	-74 381

TH

5



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Regnbågen i Jönköping, 726000-3731

Balansräkning

2014-12-31 2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 4	28 611 967	29 302 200
Mark		617 000	617 000
Inventarier	Not 5	8 895	13 395
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 6	684 173	0
		<u>29 922 035</u>	<u>29 932 595</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 29 922 535 29 933 095

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 722	0
Avräkningskonto HSB Göta		1 512 887	454 782
Övriga fordringar	Not 8	34 243	6 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	206 782	224 121
		<u>1 757 634</u>	<u>685 142</u>

Kassa och bank

Bankkonto		517 726	712 959
		<u>517 726</u>	<u>712 959</u>

Summa omsättningstillgångar 2 275 360 1 398 101

Summa tillgångar

32 197 895 31 331 196

TH SH 6

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

Not 10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

687 100 687 100

Upplåtelseavgifter

695 100 695 100

Fond för yttre underhåll

1 332 683 742 335

2 714 883 2 124 535*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

226 533 300 914

Årets resultat

834 291 515 967

1 060 824 816 881

Summa eget kapital

3 775 707 2 941 416**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11 26 145 179 26 576 838

26 145 179 26 576 838

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 436 000 453 364

Leverantörsskulder

939 146 449 052

Fond för inre underhåll

233 763 258 842

Övriga skulder

Not 13 0 26 699

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 668 100 624 985

2 277 009 1 812 942

Summa skulder

28 422 188 28 389 780**Summa eget kapital och skulder****32 197 895** **31 331 196****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Uttagna pantbrev

27 489 000 27 489 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**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 71 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,9% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde vid årets ingång.

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.

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

2014-01-01 2013-01-01
2014-12-31 2013-12-31

Förtroendevalda

Styrelsearvode	66 620	66 840
Vicevärdsarvode	28 875	27 810
Revisorsarvode	4 420	4 450
Löner och andra ersättningar	5 550	0
Sociala kostnader	25 643	24 847
	<u>131 108</u>	<u>123 947</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader. *h*



Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 911 477	4 686 876
	Hyror lokaler och övriga objekt	67 542	95 333
	Hyror garage och p-platser	171 040	156 910
	Vattenintäkter	180 852	144 903
	Övriga intäkter	95 514	74 240
	Bruttoomsättning	5 426 425	5 158 262
	Hysesbortfall	-11 260	-7 170
		5 415 165	5 151 092
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	445 171	544 573
	Reparationer	76 792	114 517
	El	160 473	181 426
	Uppvärmning	882 261	963 489
	Vatten	163 959	172 331
	Sophämtning	165 280	161 804
	Kabel-TV, internet	67 328	65 894
	Försäkringar	38 580	55 526
	Fastighetsskatt	131 174	130 460
	Förvaltningsarvoden	163 839	158 822
	Medlemsavgifter	36 400	36 400
	Övriga driftskostnader	73 208	101 087
		2 404 465	2 686 329
Not 3	Personalkostnader		
	Löner och andra ersättningar	5 550	0
	Arvoden	99 915	99 100
	Sociala avgifter	25 643	24 847
		131 108	123 947

P.O.C.

TH
TH
TH
TH
TH



Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 4 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965	
Ingående anskaffningsvärde	36 077 700	35 237 700
Årets investeringar	0	840 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 077 700	36 077 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 775 500	-6 167 500
Årets avskrivningar	-690 233	-608 000
Utgående avskrivningar	-7 465 733	-6 775 500
Utgående bokfört värde	28 611 967	29 302 200
Taxeringsvärde för Jönköping Regnbågen 3		
Byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Byggnad - lokaler	637 000	637 000
	60 637 000	60 637 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	67 000	67 000
	25 067 000	25 067 000
Taxeringsvärde totalt	85 704 000	85 704 000
Not 5 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	28 770	28 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 770	28 770
Ingående avskrivningar	-15 375	-10 875
Årets avskrivningar	-4 500	-4 500
Utgående avskrivningar	-19 875	-15 375
Bokfört värde	8 895	13 395
Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående fönsterbyte	684 173	0
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	15 720	3 564
Skattekonto	18 523	2 675
	34 243	6 239
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 782	224 121
	206 782	224 121



Noter

2014-12-31

2013-12-31

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	687 100	695 100	742 335	300 914	515 967
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			900 000		-900 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-309 652		309 652
Överföring till balans. Resultat				-74 381	74 381
Årets resultat					834 291
Belopp vid årets slut	687 100	695 100	1 332 683	226 533	834 291

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-1760-230582	4,01%	2015-12-01	1 000 143	128 000
Stadshypotek	07-1760-241244	3,64%	2015-04-30	1 700 000	0
Stadshypotek	07-1760-200596	4,59%	2015-04-30	1 334 000	168 000
Stadshypotek	07-1760-248995	2,89%	2017-06-01	7 840 000	0
Stadshypotek	07-1760-241310	3,75%	2016-04-30	6 650 000	140 000
Stadshypotek	07-1760-256270	2,19%	2018-07-30	8 057 036	0
				26 581 179	436 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 145 179**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 24 401 179

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **436 000** **453 364****Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	14 593
Arbetsgivaravgifter	0	12 106
	0	26 699

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	115 866	91 891
Övriga upplupna kostnader	177 160	146 346
Förutbetalda hyror och avgifter	375 074	386 748
	668 100	624 985



Noter

2014-12-31

2013-12-31

Jönköping 13/4 2015


.....
Ing-Marie Joneman


.....
Tobias Hansson


.....
Jenny Hedberg


.....
Maud Sundell


.....
Nicklas Broström

Vår revisionsberättelse har 2015 - 04 - 23 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....

Per-Olof Ericson
Av föreningen vald revisor


.....

Claes Rundquist
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 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 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 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 Regnbågen 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 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 23/4 2015


Per-Olof Ericson
Av föreningen vald revisor


Claes Rundqulst
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor