

Styrelsen för HSB Brf Balder i Barnarp

Org.nr: 716403-4717

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Balder i Barnarp

Org. nr. 716403-4717

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 år 1988 på fastigheten Barnarp 8:1 i Barnarp som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 12 st radhuslängor med 52 uppgångar med adresserna: Konstapelgatan 142-246 i Barnarp samt 1 st kvartersgård och 9 st garagelängor.

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	2 rok	858,0 m ²
		25 st	3 rok	2 205,5 m ²
		14 st	4 rok	1 547,0
		52 st		4 610,5 m ²
Totalt		52 st		4 610,5 m ² AK

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

- Målning hus gård 3 samt byte av 6 st elpannor (2011)
- Målning hus gård 2 + målning balkonger samt byte värmepannor (2012)
- Indragning Telia fibernät till samtliga bostadsrätter samt till kvarterslokalen (bredband, TV, telefoni) (2012)
- Målning hus gård 1 samt renovering 2 st tak garagelänga gård 1 (2013)
- Byte av 11 st elpannor (2013)
- Grävningsarbeten, nytt staket och klätterställning vid förskolan (2014)
- Byte av 6 st elpannor (2014)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av ytterbelysning
- Pannbyte

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2015-05-25.
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Mossbekämpning av tak
- Fortsatt byte av värmepannor

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2006-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2016 har man beslutat att årsavgifterna är oförändrade.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 687 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Övrigt

Styrelsen har beslutat att verka för en energi- och miljösparande framtid. AK

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Avtal för fibernät med Telia

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-27. På stämman deltog 27 medlemmar, varav 23 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 53 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.

Dan Brodén	ordförande
Curt Lindgren	vice ordförande
Peter Svanstedt	sekreterare
Torbjörn Karlsson	ledamot
Camilla Bergman	ledamot
Josipa Kuzele	ledamot
Mattias Tokic	ledamot utsedd av HSB Göta

Annika Jarenmark	suppleant
------------------	-----------

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dan Brodén, Curt Lindgren och Torbjörn Karlsson samt suppleanten Annika Jarenmark.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dan Brodén, Curt Lindgren, Peter Svanstedt och Torbjörn Karlsson.

Vicevärd har varit Torbjörn Karlsson.

Revisor har varit Mirso Avdic, revisorssuppleant saknas, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Jönköping har varit Curt Lindgren.

Valberedning har varit Dick Svanström, Rose-Marie Linden och Veronica Wall.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	3 407	3 398	3 400	3 307	3 301
Res. efter finansiella poster, tkr	479	2 325	-633	- 625	-263
Soliditet, %	17%	15%	10 %	11 %	13 %
Balansomslutning, tkr	35 875	35 849	33 683	35 073	35 611
Eget kapital, tkr	6 019	5 541	3 216	3 849	4 474
Taxeringsvärde, tkr	27 419	26 015	26 015	26 015	20 673
- varav byggnad, tkr	18 839	18 891	18 891	18 891	14 277
Underhållsfond tkr	947	562	1 237	1 821	2 128
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	687	687	687	687	687
Långfristig Bankskuld kr/m ²	6 302	6 368	6 433	6 498	6 565
Räntekostnader kr/m ²	191	229	268	291	315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 043 318
Årets resultat	<u>478 580</u>
	2 521 898

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-295 625
Balanserad vinst	<u>1 817 523</u>
	2 521 898

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 651 595 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. RK

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 407 103	3 397 678
Summa rörelseintäkter		3 407 103	3 397 678
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 005 554	-983 330
Underhåll enligt plan		-295 625	-495 240
Personalkostnader	Not 3	-78 832	-74 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-672 798	-673 598
Summa rörelsekostnader		-2 052 809	-2 226 824
Bruttoresultat		1 354 294	1 170 854
Jämförelsestörande poster	Not 4	0	2 200 000
Rörelseresultat		1 354 294	3 370 854
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 290	7 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-879 004	-1 053 507
Summa finansiella poster		-875 714	-1 046 127
Årets resultat		478 580	2 324 727
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		478 580	2 324 727
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 000 000	-880 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		295 625	495 240
Resultat efter fondförändring		-225 795	1 939 967

Balansräkning

2015-12-31 2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 5	30 143 077	30 807 075
Mark		2 975 300	2 975 300
Inventarier	Not 6	0	8 800
		<u>33 118 377</u>	<u>33 791 175</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>33 118 877</u>	<u>33 791 675</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		0	1 622
Avräkningskonto HSB Göta		1 176 749	994 171
Övriga fordringar	Not 8	1 912	1 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>109 335</u>	<u>111 724</u>
		1 287 996	1 109 322

Kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	500 000
--------------------------	--------	-----------	---------

Kassa och bank

Bankkonto		<u>467 784</u>	<u>448 279</u>
		467 784	448 279

Summa omsättningstillgångar		<u>2 755 780</u>	<u>2 057 601</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

35 874 657 35 849 276

AK

Balansräkning

2015-12-31 2014-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

2 549 995

2 549 995

947 220

562 460

3 497 215

3 112 455

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

2 043 318

103 351

478 580

2 324 727

2 521 898

2 428 078

Summa eget kapital

6 019 113

5 540 533

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

29 060 812

29 358 680

29 060 812

29 358 680

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

297 868

300 972

Leverantörsskulder

114 480

252 533

Aktuella skatteskulder

8 908

0

Fond för inre underhåll

29 552

29 552

Övriga skulder

Not 14

20 135

18 626

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

323 789

348 380

794 732

950 063

Summa skulder

29 855 544

30 308 743

Summa eget kapital och skulder

35 874 657

35 849 276

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev

38 376 000

38 376 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

AK

HSB Brf Balder i Barnarp, 716403-4717

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	478 580	2 324 727
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-2 200 000
Avskrivningar	672 798	673 598
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 151 378	798 325
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 904	191
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-152 227	142 540
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 003 055	941 056
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 972	-300 972
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 972	-300 972
Årets kassaflöde	702 083	640 084
Likvida medel vid årets början	1 942 450	1 302 366
Likvida medel vid årets slut	2 644 533	1 942 450

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 93 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 1,75 %.

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. Det skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 22 398 509 kr (22 398 509 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.

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	31 000	18 250
Vicevärdsarvode	26 004	27 340
Revisorsarvode *	3 400	1 400
Löner och andra ersättningar	1 020	11 020
Sociala kostnader	17 408	16 646
	<u>78 832</u>	<u>74 656</u>

*) Del av beloppet avser arvode till revisor för föregående år.

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader.

AK

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 165 132	3 165 132
	Hyrer, lokaler	72 000	72 500
	Övriga intäkter (inkl kabel-TV avgift)	169 971	160 046
		3 407 103	3 397 678
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	120 949	85 457
	Reparationer	81 051	116 076
	El	53 629	53 028
	Vatten	154 962	130 868
	Sophämtning	62 971	60 429
	Kabel-TV, internet	152 359	152 287
	Försäkringar	57 449	76 379
	Fastighetsskatt	205 643	195 113
	Förvaltningsarvoden	69 248	68 205
	Medlemsavgifter	21 400	21 400
	Övriga driftskostnader	25 893	24 088
		1 005 554	983 330
Not 3	Personalkostnader		
	Löner och andra ersättningar	1 020	11 020
	Arvoden	60 404	46 990
	Sociala avgifter	17 408	16 646
		78 832	74 656
Not 4	Jämförelsestörande poster		
	Återföring av nedskrivet belopp på byggnader	0	2 200 000
		0	2 200 000

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

Not 5 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2107	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	
Ingående anskaffningsvärde	37 950 700	37 950 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 950 700	37 950 700

Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 143 625	-6 479 627
Årets avskrivningar	-663 998	-663 998
Utgående avskrivningar	-7 807 623	-7 143 625

Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-2 200 000
Återförd nedskrivning	0	2 200 000

Utgående bokfört värde **30 143 077** **30 807 075**

Taxeringsvärde för Jönköping Barnarp 8:1

Byggnad - bostäder	18 839 000	18 891 000
	18 839 000	18 891 000

Mark - bostäder	8 580 000	7 124 000
	8 580 000	7 124 000

Taxeringsvärde totalt 27 419 000 26 015 000

Not 6 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	48 000	48 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 000	48 000

Ingående avskrivningar	-39 200	-29 600
Årets avskrivningar	-8 800	-9 600
Utgående avskrivningar	-48 000	-39 200

Bokfört värde **0** **8 800**

Not 7 Aktier, andelar och värdepapper

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

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	1 330	1 223
Handkassa	582	582
	1 912	1 805

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 335	111 724
	109 335	111 724

Not 10 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2015-10-01	2016-01-04	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2015-11-02	2016-02-01	3 mån	0,25%	500 000
					1 000 000

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 549 995	0	562 460	103 351	2 324 727
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			880 000		-880 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-495 240		495 240
Överföring till balans. Resultat				1 939 967	-1 939 967
Årets resultat					478 580
Belopp vid årets slut	2 549 995	0	947 220	2 043 318	478 580

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	07-38127-244894	3,26%	2017-10-30	5 334 265	54 992
Stadshypotek	07-38127-251936	3,27%	2018-12-01	9 310 000	95 000
Stadshypotek	07-38127-265187	1,49%	2019-12-01	7 449 600	74 496
Stadshypotek	07-38127-258068	1,75%	2018-12-01	7 264 815	73 380
				29 358 680	297 868

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **29 060 812**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 869 340

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) **297 868** **300 972**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	10 400	10 075
Arbetsgivaravgifter	9 735	8 551
	20 135	18 626

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	74 681	89 937
Övriga upplupna kostnader	15 636	18 284
Förutbetalda hyror och avgifter	233 472	240 159
	323 789	348 380



Noter

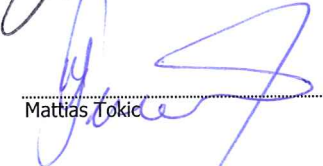
2015-12-31

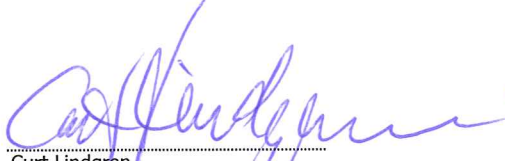
2014-12-31

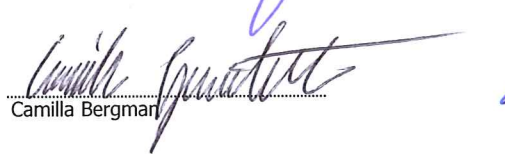
Barnarp 18/4 2016


Dan Brodén


Torbjörn Karlsson


Mattias Tokic

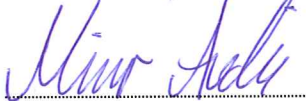

Curt Lindgren


Camilla Bergman


Peter Svanstedt


Josipa Kuzele

Vår revisionsberättelse har 2016 - 04 - 26 avgivits beträffande denna årsredovisning


Mirso Avdic

Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Balder i Barnarp

Organisationsnummer 716403-4717

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Balder i Barnarp 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 Balder i Barnarp 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.

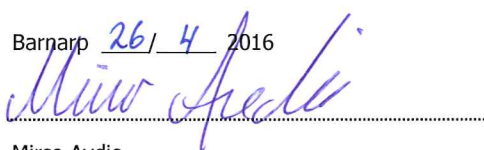
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Barnarp 26/4 2016



Mirso Avdic
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor