Styrelsen för
HSB Brf Venus i Skillingaryd

Org.nr: 716403-1804

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Venus i Skillingaryd

Org nr 716403-1804

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 bebyggdes året 1983 på fastigheten Venus 7 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ljungabergsgatan 8 i Skillingaryd.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	17	st	2	rok	1 139,0	m^2
		6	st	3	rok	496,0	m^2
		23	st			1 635,0	m^2
Lokaler	Hyresrätt	3	st			714,5	m^2
P-platser	Hyresrätt	7	st				
		10	st			714,5	m^2
Totalt		33	st			2 349,5	m^2

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Utbyte av samtliga låscylindrar till bostadsrätterna och övriga utrymmen.

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2015-11-17.

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

- Översyn av ventilationssystemet
- Översyn av hissen

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 828,30 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Den för år 2016 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2,54 % från och med 2016-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 924 030 kr. Under året har föreningen amorterat 123 152 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 64 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

Avtal om administrativ förvaltning med HSB Fastighetsförvaltning Göta AB.
Omförhandlat avtalet för teknisk förvaltning med HSB Förvaltning. M)

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21. På stämman deltog 12 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 24 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:

Tommy Nilsson	ordförande
Karl Gallus	vice ordförande
Andreas Thunander	ledamot
Inger Svensson	ledamot
Irene Klevåker	ledamot utsedd av HSB Göta
Jeanette Aronsson	sekreterare, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tommy Nilsson, Inger Svensson och Karl Gallus.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Nilsson, Karl Gallus, Andreas Thunander och Inger Svensson, två i förening.

Vicevärd har varit Tommy Nilsson.

Revisor har varit Ingvar Gustavsson med Karl-Göran Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Andreas Thunander med Karl Gallus som suppleant

Valberedning har varit Maj Grunditz, sammankallande, och Ingvar Gustavsson.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 523	1 541	1 641	1 605	1 561
Res. efter finansiella poster, tkr	179	183	123	-494	-172
Soliditet	17 %	16 %	14 %	13 %	16 %
Balansomslutning, tkr	10 751	10 615	10 624	10 859	11 302
Eget kapital, tkr	1 854	1 675	1 493	1 369	1 863
Taxeringsvärde, tkr	8 526	8 526	8 526	8 403	8 403
- varav byggnad, tkr	6 916	6 916	6 916	6 793	6 793
Underhållsfond tkr	1 600	1 317	1 148	1 617	1 784
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m^2	828,30	807,33	784,53	761,66	746,74
Bankskuld kr/m^2	4 847	4 922	4 997	5 087	5 163
Räntekostnader kr/m^2	196	199	252	291	307

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-330 921
Årets resultat	178 540
	-152 380

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	320 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-15 928
Balanserad vinst	-456 452
	-152 380

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 904 409 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	1 523 445	1 541 462
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-780 719	-794 177
Underhåll enligt plan		-15 928	-36 600
Personalkostnader	Not 3	-27 422	-26 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 974	-210 974
Summa rörelsekostnader		-1 035 043	-1 068 391
Rörelseresultat		**488 402**	**473 072**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 878	35 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 740	-325 724
Summa finansiella poster		-309 862	-290 450
Årets resultat		**178 540**	**182 622**
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		178 540	182 622
Reservering till fond för yttre underhåll		-320 000	-320 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		15 928	36 600
Resultat efter fondförändring		**-125 532**	**-100 778**

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 4	5 933 541	6 144 515
Mark		687 827	687 827
		6 621 368	6 832 342
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 5	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 621 868	6 832 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefodran		5 129	5 129
Avräkningskonto HSB Göta		1 140 681	845 094
Övriga fordringar	Not 6	10 579	10 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	60 638	18 299
		1 217 027	878 994
Kortfristiga placeringar	Not 8	2 900 000	2 900 000
Kassa och bank			
Bankkonto		12 339	3 335
		12 339	3 335
Summa omsättningstillgångar		4 129 366	3 782 329
Summa tillgångar		**10 751 234**	**10 615 171**

Balansräkning		**2015-12-31**	**2014-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		405 997	405 997
Fond för yttre underhåll		1 600 337	1 316 937
		2 006 334	1 722 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-330 921	-230 142
Årets resultat		178 540	182 622
		-152 380	-47 521
Summa eget kapital		1 853 954	1 675 413
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	7 800 878	7 924 030
		7 800 878	7 924 030
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	123 152	123 152
Leverantörsskulder		115 910	65 267
Fond för inre underhåll		714 085	692 135
Övriga skulder	Not 12	12 372	11 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	130 883	123 234
		1 096 403	1 015 728
Summa skulder		8 897 281	8 939 758
Summa eget kapital och skulder		**10 751 234**	**10 615 171**
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		10 541 000	10 541 000
Ansvarsförbindelser		*Inga*	*Inga*

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 47 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 2 %.

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 9 884 884 kr (9 884 884 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	10 500	10 000
Vicevärdsarvode	10 000	10 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Sociala kostnader	5 922	5 641
	27 422	26 641

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 3 Personalkostnader.

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	1 354 272	1 319 988
	Hyror	442 816	459 681
	Övriga intäkter	22 356	23 393
	Bruttoomsättning	1 819 444	1 803 062
	Hyresbortfall	-233 200	-198 800
	Avsatt till inre fond	-62 799	-62 800
		1 523 445	**1 541 462**
Not 2	**Drift**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	193 045	212 246
	Reparationer	70 064	60 260
	El	87 539	93 946
	Uppvärmning	166 530	162 524
	Vatten	61 831	63 987
	Sophämtning	32 472	30 440
	Kabel-TV, internet	15 712	15 410
	Övriga avgifter	12 783	12 656
	Fastighetsskatt	37 485	37 485
	Förvaltningsarvoden	69 246	67 464
	Medlemsavgifter	12 700	12 700
	Övriga driftskostnader	21 312	25 059
		780 719	**794 177**
Not 3	**Personalkostnader**		
	Arvoden	21 500	21 000
	Sociala avgifter	5 922	5 640
		27 422	**26 640**

Noter		2015-12-31	2014-12-31

Not 4 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående anskaffningsvärde	10 365 473	10 365 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 365 473	10 365 473
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 220 958	-4 009 984
Årets avskrivningar	-210 974	-210 974
Utgående avskrivningar	-4 431 932	-4 220 958
Utgående bokfört värde	**5 933 541**	**6 144 515**
Taxeringsvärde för Venus 7		
Byggnad - bostäder	5 600 000	5 600 000
Byggnad - lokaler	1 316 000	1 316 000
	6 916 000	6 916 000
Mark - bostäder	1 225 000	1 225 000
Mark - lokaler	385 000	385 000
	1 610 000	1 610 000
Taxeringsvärde totalt	8 526 000	8 526 000

Not 5 Aktier, andelar och värdepapper

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

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	10 579	10 472
	10 579	**10 472**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 638	18 299
	60 638	**18 299**

Not 8 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2015-10-01	2016-01-04	3 mån	0,20%	400 000
HSB Göta Ekonomisk Förening	2015-12-01	2016-03-01	3 mån	0,35%	2 500 000
					2 900 000

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	405 997	0	1 316 937	-230 142	182 622
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			320 000		-320 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-36 600		36 600
Överföring till balans. Resultat				-100 778	100 778
Årets resultat					178 540
Belopp vid årets slut	**405 997**	**0**	**1 600 337**	**-330 921**	**178 540**

Föreningen äger 2 bostadsrättslokaler, 2207-01-01 & 2207-01-02

Noter				2015-12-31	2014-12-31

Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	006-13-40275-9	4,86%	2016-06-15	1 957 750	123 152
Stadshypotek	695027	3,70%	2023-03-30	5 966 280	
				7 924 030	123 152

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**7 800 878**
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	7 308 270

Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	**123 152**	**123 152**

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	6 450	6 300
Arbetsgivaravgifter	5 922	5 640
	12 372	**11 940**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	17 783	17 783
Övriga upplupna kostnader	8 970	14 095
Förutbetalda hyror och avgifter	104 130	91 356
	130 883	**123 234**

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

Skillingaryd 22/3 2016

Andreas Thunander

Inger Svensson

Tommy Nilsson

Irene Kleväker

Jeanette Aronsson

Karl Gallus

Vår revisionsberättelse har 2016 - 03 - 31 avgivits beträffande denna årsredovisning

Ingvar Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Venus i Skillingaryd

Organisationsnummer 716403-1804

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Venus i Skillingaryd 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 Venus i Skillingaryd 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.

Skillingaryd 31/3 2016

Ingvar Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor