



Styrelsen för HSB Brf City i Jönköping

Org.nr: 769623-2847

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening City i Jönköping Org. nr. 769623-2847

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 2013-2015 på fastigheten Algen 3 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten utgörs av en 3D-fastighet, med förrådsutrymmen och trapphus på plan 1-4 samt lägenheter på plan 5-10 och med adresserna: Fiskargränd 3A-D samt Lillsjöplan 8A-C.

Fastigheten består av 42 lägenheter där inflyttning har skett under perioden 28 augusti – 8 september 2015. Föreningen har tillgång till parkeringsplatser i Jönköping Kommuns parkeringshus.

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	3 st	2	rok	242,0	m ²
		23 st	3	rok	2 016,0	m ²
		16 st	4	rok	1 806,0	m ²
Totalt		42 st			4 064,0	m ² <i>AK</i>

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har inredning av ett kombinerat styrelse/övernattningsrum påbörjats.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

En 30-årig underhållsplan ingår i byggnationen och kommer upprättas under år 2016 av HSB Förvaltning.

Ekonomi

Ingen förändring av årsavgifterna har skett inför år 2016. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 684 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Kommentar till årets resultat: Detta är bostadsrättsföreningens första verksamhetsår efter inflyttning, varför inga jämförbara siffror från tidigare år finns. I år görs årsredovisningen enligt K3-metoden, på grund av aktivering av byggnad, detta medför för året ett högre avskrivningsbelopp än om K2-metoden använts. Föreningen planerar att byta till K2-metoden från och med verksamhetsår 2016. Föreningens kassaflöde är positivt och ett starkt eget kapital finns.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV hos Com Hem. *PK*

Överlämnandestämman hölls 2015-11-26. På stämman deltog 30 medlemmar varav 18 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 43 röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens sammansättning har under året varit till och med 2015-11-25:

Göte Wahlström	ordförande
Göran Lindell	ledamot
Marita Gunterberg	ledamot

Efter överlämnandestämman 2015-11-26 har styrelsens sammansättning varit:

Annica Gustafsson	ordförande
Anette Lilja	vice ordförande
Lisa Florby	sekreterare
Bo Ekström	ledamot
Sergon Mert	ledamot
Helene Tilstam	ledamot, utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Annica Gustafsson och Bo Ekström samt fyllnadsval för Sergon Mert som avgått ur styrelsen i början av 2016.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening t o m 2015-11-25 samt därefter Annica Gustafsson, Anette Lilja, Bo Ekström och Sergon Mert, två i förening.

Revisor har varit Staffan Carlson, suppleant saknas, samt en revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB Götas distriktsstämma i Jönköping utser styrelsen inom sig.

Valberedning har varit Ulrika Carlson (sammankallande) samt Julia Stael von Holstein. *AK*

Flerårsöversikt

	2015
Nettoomsättning, tkr	928
Res. efter finansiella poster, tkr	-446
Soliditet, %	72%
Balansomslutning, tkr	159 024
Eget kapital, tkr	113 734
Taxeringsvärde, tkr	59 600
Långfristig Bankskuld kr/m ²	10 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	<u>-446 367</u>
	-446 367

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	50 000
Ansamlad förlust	<u>-496 367</u>
	-446 367

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 50 000 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	928 243	0
Summa rörelseintäkter		928 243	0
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-321 329	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-752 824	0
Summa rörelsekostnader		-1 074 153	0
Rörelseresultat		-145 910	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		236	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 693	0
Summa finansiella poster		-300 457	0
Årets resultat		-446 367	0
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		-446 367	0
Reservering till fond för yttre underhåll		-50 000	0
Resultat efter fondförändring		-496 367	0 <i>AK</i>



Balansräkning

2015-12-31 2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 3 150 992 176 0

Mark

7 135 000 7 135 000

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 4 0 78 745 036

158 127 176 85 880 036

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 5 500 0

500 0

Summa anläggningstillgångar

158 127 676 85 880 036

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 156 0

Avräkningskonto HSB Göta

811 243 -900

Övriga fordringar

Not 6 0 1 293 646

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 7 79 332 0

896 731 1 292 746

Kassa och bank

Bankkonto

0 2 624 292

0 2 624 292

Summa omsättningstillgångar

896 731 3 917 038

Summa tillgångar

159 024 407 89 797 074

AK

**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 8

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

114 180 000

0

114 180 000

0

Ansamlad förlust

Årets resultat

-446 367

0

-446 367

0

Summa eget kapital

113 733 633

0

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 9

44 259 990

0

Övriga skulder

Not 10

0

18 430 036

44 259 990

18 430 036

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

352 008

68 742 038

Leverantörsskulder

142 947

0

Aktuella skatteskulder

238 400

0

Övriga skulder

Not 12

0

2 625 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

297 429

0

1 030 784

71 367 038

Summa skulder

45 290 774

89 797 074

Summa eget kapital och skulder**159 024 407****89 797 074****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Uttagna pantbrev

44 700 000

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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 120 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 0,5 %. Byggnaden har färdigställts under år 2015 varför avskrivningarna endast gjorts för 4 månader detta år.

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. *PK*



Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	913 026	0
	Elintäkter	9 707	0
	Vattenintäkter	5 011	0
	Övriga intäkter	499	0
		928 243	0
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	74 580	0
	El	60 508	0
	Uppvärmning	75 310	0
	Vatten	29 630	0
	Sophämtning	18 747	0
	Kabel-TV, internet	7 346	0
	Fastighetsförsäkring	9 818	0
	Förvaltningsarvoden	25 833	0
	Övriga driftskostnader	19 557	0
		321 329	0

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 3 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2134				
Ingående anskaffningsvärden	0	0			
Årets investering, pågående byggnation	151 506 600	0			
Årets investeringar efter slutlikvid	238 400	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 745 000	0			
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0			
Årets avskrivningar	-752 824	0			
Utgående avskrivningar	-752 824	0			
Utgående bokfört värde	150 992 176	0			
Taxeringsvärde för Jönköping Algen 3					
Hyreshus tomtmark, bostäder under uppförande	59 600 000	59 600 000			
Taxeringsvärde totalt	59 600 000	59 600 000			
Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	78 745 036	0			
Årets investering	72 761 564	78 745 036			
Överfört till byggnad	-151 506 600				
Utgående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	78 745 036			
Not 5 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	0			
Not 6 Övriga kortfristiga fordringar					
Fordran på bolagsstiftarna ang slutlikvid aktieförsäljning	0	20 000			
Fordran på HSB Göta ek för ang bankavgifter	0	1 273 647			
	0	1 293 647			
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 332	0			
	79 332	0			
Not 8 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	
Inbetalda insatser	114 180 000				
Årets resultat				-446 367	
Belopp vid årets slut	114 180 000	0	0	-446 367	
Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordbanken Hypotek	3978 86 90211	2,96%	2019-09-30	14 870 666	117 336
Nordbanken Hypotek	39788690203	2,67%	2018-09-28	14 870 666	117 336
Nordbanken Hypotek	3978 86 90181	2,35%	2017-09-29	14 870 666	117 336
				44 611 998	352 008
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					44 259 990
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					42 851 958



Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 10 Övriga långfristiga skulder		
Reverslån från HSB Göta ek för	0	18 430 036
Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Skulder till kreditinstitut	0	68 742 038
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	352 008	0
	352 008	68 742 038
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Förskottsinsbetalningar	0	2 625 000
	0	2 625 000
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	3 297	0
Övriga upplupna kostnader	59 453	0
Förutbetalda hyror och avgifter	234 679	0
	297 429	0



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf City i Jönköping, 769623-2847

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Jönköping 20 / 4 2016

Annica Gustafsson

Anette Lilja

Bo Ekström

Lisa Florby

Helene Tilstam

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

Staffan Carlson
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf City i Jönköping

Organisationsnummer 769623-2847

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf City i Jönköping 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 City i Jönköping 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.

Jönköping 25 / 4 2016



Staffan Carlson

Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor