

Årsredovisning

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping, organisationsnummer 769612-4812 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31, föreningens andra verksamhetsår efter övertagandet från byggstyrelsen.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen

Föreningen bildades 2005-04-29. Den äger fastigheterna Bangården 12, inflyttning den 15 juni 2007, och Bangården 14, inflyttning den 1 februari 2007, med adresserna Engelbrektsgatan 27 och 23, omfattande 40 bostadslägenheter med en yta av 3087 m².

Föreningen har servitut för 25 parkeringsplatser i angränsande parkeringsfastighet och lägenhetsförråd i en av systerföreningarnas fastighet.

Gemensamhetsanläggningar utnyttjas tillsammans med systerföreningarna.

TV, bredband och telefoni

Ett nytt avtal avseende bredband och telefoni med obligatorisk anslutning tecknades under året med AllTele med lägre pris och ökad hastighet. Anslutningar mot stads- och informationsnät utnyttjas gemensamt med systerföreningarna. Kostnaden debiteras de boende månadsvis

Föreningen har avtal med ComHem avseende kabel-TV. Avgiften är fortsatt inkluderad månadsavgiften.

Kostnaden för lägenhetsel har preliminärdebiterats månadsvis med fast belopp med avräkning mot definitiv förbrukning vid årets slut.

Sophantering

Föreningen har sopsuganläggningar gemensamt med systerföreningarna. Föreningen handlägger faktura- och betalningsadministrationen för alla föreningarna. Föreningen har under året enligt avtal haft ansvaret för övervakningen av den fysiska sophanteringen.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 25 mars 2009.

Styrelse

Styrelsen har bestått av fyra ordinarie ledamöter och tre suppleanter.

Ordinarie medlemmar har varit

Ordförande: Magnus Fröhler

Sekreterare: Leif Adolfsson

Ledamöter: Gunilla Broberg Anders Nilsson och Wael Mrad

Suppleanter:

Anders Nilsson, Håkan Carmesten och Jonas Svensson

Gunilla Broberg avsade sig, pga. flyttning, styrelseuppdraget vid styrelsemöte den 1 september och ersattes av suppleanten Anders Nilsson.

Styrelsen har hållit åtta protokollförda möten.

Arbetsutskott

Arbetsutskottet har bestått av Magnus Fröhler och Leif Adolfsson

Revisorer

Extern revisor har varit BoRevison AB, och föreningens internrevisor Bror Önstorp med Maria Blom som suppleant.

Valberedning

Som valberedning har under året tjänstgjort Eva Hartzell som sammankallande och Håkan Gyltén som ledamot.

Vicevärd

Magnus Fröhler och Leif Adolfsson har under året tjänstgjort som vicevärdar.

Förvaltning

Föreningen har under året som förvaltare anlitat HSB Boservice AB.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes den 1 januari med 9-10% som en följd av den låga reporäntan.

Nya medlemmar

En genomgång av föreningens stadgar och regler görs vid inflyttningen med nya bostadsinnehavare i samband med besiktning av lägenheten.

Lägenhetsbyten

Under året har 10 lägenheter bytt ägare.

Finansiering

Föreningens låneavtal har omförhandlas från och med den 1 januari 2010, varvid kostnaden för lånen ökat. Omdisponering av låsningstider planeras kommande år. Detta och med förväntad kommande höjning av räntenivåerna gör att finansieringskostnaden kommer att öka relativt utfallet för 2009.

Amortering av liggande skuld genomfördes under november med 800 tkr. Styrelsen bedömer att medel finns för ytterligare amortering i början av 2010.

Fastighetsunderhåll och förbättringar

Inga större underhållsarbeten har genomförts. Byggföretagets garantiåtaganden mot föreningen har genomförts. Viss reparation av tvättstugorna återstår. Vattenblandare har bytts och byggjusteringar utförts på byggherrens bekostnad.

Energisparprogrammet har fortsatt. Effekten har förutsatts balansera en stor del av de höjda priserna på energi. Avtal har upprättats med ATK avseende årlig översyn av värmecentralerna.

Föreningen har genomfört av Boverket krävd energideklarering.

Förbättringar har vidtagits avseende delar av avloppssystemet.

Föreningens abonnemang av fjärrvärme inkluderar föreningen Kristina. Ny mätutrustning har installerats i värmecentralerna, vilket möjliggjort en ändring av fördelningen baserad på verklig förbrukning istället för schablondebitering.

Föreningen har framdrivit förändringar i ägandet av gemensamhetsområdena runt våra fastigheter liksom förenklingar av administrationen, utnyttjandet och skötseln. Avtalen ligger hos Lantmäterienheten för godkännande.

En underhållsplan framtas årligen. Inga stora åtaganden ingår f.n.

Information

Styrelsen har som fortsatt målsättning att kontinuerligt informera medlemmarna om viktigare händelser via egen hemsida, anslagstavlor och personligt adresserad information via e-post och/eller brevlåda.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	100 469 kr
Årets resultat	<u>1 063 973 kr</u>
	1 164 442 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överför till fond för yttre underhåll	85 000 kr
Balanseras i ny räkning	<u>1 079 442 kr</u>
	1 164 442 kr

Om stämman godkänner ovanstående dispositionen kommer den yttre fonden att uppgå till 191 250 kr.

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

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

RESULTATRÄKNING

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	1	2 441 513	2 460 014
<u>Fastighetskostnader</u>			
Driftkostnader	2	-886 841	-991 346
Avskrivningar	3	-257 160	-257 160
		-1 144 001	-1 248 506
Rörelseresultat		1 297 512	1 211 508
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och likn resultatposter	4	3 048	14 847
Räntekostnader och likn resultatposter	5	-235 788	-1 411 309
		-232 740	-1 396 462
Resultat efter finansiella poster		1 064 772	-184 954
Avsättning underhållsfond		0	-85 000
Inkomstskatt		-799	-4 084
ÅRETS RESULTAT		1 063 973	-274 038

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2009-12-31	2008-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	6	49 353 438	49 610 598
Mark		21 500 000	21 500 000
Summa anläggningstillgångar		70 853 438	71 110 598
Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Kundfordringar		92 718	88 926
Övriga fordringar	7	6 652	0
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	8	47 440	78 283
Avräkning HSB Östergötland		880 075	0
Bankkonto SE-Banken		0	258 688
Summa omsättningstillgångar		1 026 885	425 897
SUMMA TILLGÅNGAR		71 880 323	71 536 495

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		34 527 500	34 527 500
Fond för yttre underhåll		106 250	106 250
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		100 469	374 507
Årets resultat		1 063 973	-274 038
Summa eget kapital		35 798 192	34 734 219
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	35 662 000	36 462 000
Leverantörsskulder		229 315	110 030
Skatteskulder		4 886	118 249
Övriga skulder		0	5 992
Uppl kostnader o förutbetalda intäkter	11	185 930	106 005
Summa skulder		36 082 131	36 802 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 880 323	71 536 495
Poster inom linjen			
<u>Ställd säkerh för skuld till kreditinst</u>			
Pantbrev		36 485 000	36 485 000

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Föreningens tillgångar och skulder tas upp till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat anges.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader

Avskrivningar sker enligt en linjär avskrivningsplan som sträcker sig till 2207.

Årets avskrivning uppgår till 0,5 procent av anskaffningsvärdet.

Ombyggnad

Avskrivning av sopsug sker på 50 år.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1

Nettoomsättning	2009	2008
Årsavgifter bostäder	2 188 596	2 289 872
Övriga intäkter	252 917	170 142
	<u>2 441 513</u>	<u>2 460 014</u>

Not 2

Driftkostnader	2009	2008
Fastighetsskatt	0	93 087
Fastighetsförsäkring	17 838	16 937
TV och kommunikation	91 879	110 425
Fastighetsskötsel	151 979	167 184
Energi	532 686	499 883
Administration	63 620	76 757
Övriga rörelsekostnader	5 650	949
	<u>863 652</u>	<u>965 222</u>

Förtroendevalda och personalkostnader

Arvoden till styrelse	16 800	19 900
Övriga arvoden förtroendevalda	3 000	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	3 389	6 224
	<u>23 189</u>	<u>26 124</u>

Summa driftkostnader	886 841	991 346
----------------------	---------	---------

Not 3

Avskrivningar	2009	2008
Byggnader	247 560	247 560
Ombyggnader	9 600	9 600
	<u>257 160</u>	<u>257 160</u>

Not 4

Ränteintäkter och likn resultatposter	2009	2008
Ränta avräkning HSB	860	0
Ränta placeringskonto HSB	2 040	0
Övriga ränteintäkter	148	14 847
	<u>3 048</u>	<u>14 847</u>

Not 5

Räntekostnader och likn resultatposter

	2009	2008
Räntor fastighetslån	310 890	1 592 682
Övriga räntekostnader	4 880	3 459
Erhållna räntebidrag	-79 982	-184 832
	235 788	1 411 309

Not 6

Byggnader

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärde	49 512 000	49 512 000
Ingående avskrivningar	-371 340	-123 780
Årets avskrivning	-247 560	-247 560
Utgående planenligt restvärde byggnader	48 893 100	49 140 660

Ombyggnader/Tillbyggnad

Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	479 538	479 538
Ingående avskrivningar	-9 600	0
Årets avskrivning	-9 600	-9 600
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	460 338	469 938

Fastigheternas taxeringsvärde 42 007 000 kr

Hustyp

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	33 400 000	8 607 000	42 007 000
	33 400 000	8 607 000	42 007 000

Not 7

Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Skattekonto	6 493	0
Handkassa	159	0
	6 652	0

Not 8

Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkringspremie	19 984	1 416
Upplupna räntebidrag	15 251	40 442
Övriga förutbetalda kostnader	12 205	36 425
	47 440	78 283

Handwritten signature

Not 9

Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 527 500	106 250	374 507	-274 038
Disp enl stämmobeslut			-274 038	274 038
Årets resultat				1 063 973
Belopp vid årets slut	34 527 500	106 250	100 469	1 063 973

Not 10

Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	2009-12-31	2008-12-31
SE-Banken Bolån	0,98	2009-03-17	11 354 000	12 154 000
SE-Banken Bolån	0,98	2009-03-17	12 154 000	12 154 000
SE-Banken Bolån	0,98	2009-03-17	12 154 000	12 154 000
			35 662 000	36 462 000

Nästa års amortering uppgår till

Beräknad amortering inom 2-5 år uppgår till

Därefter uppgår skulden till

500 000

2 000 000

33 162 000

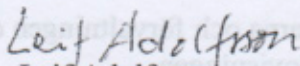
Not 11

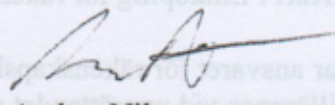
Uppl kostnader o förutbetalda intäkter

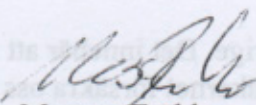
	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	177 312	0
Upplupna räntor	2 368	0
Övriga uppl kostn/förutbet intäkter	6 250	106 005
	185 930	106 005

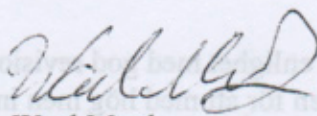
Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

Linköping den 18 / 2 2010

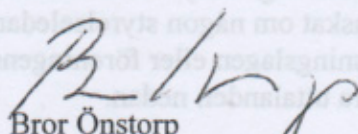

Leif Adolfsson

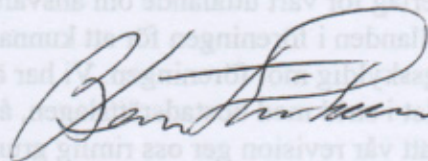

Anders Nilsson


Magnus Fröhler


Wael Mrad

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits den 24/2 2010


Bror Önstorp
Av föreningen vald revisor


Bernt Eriksson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping **Org nr 769612-4812**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

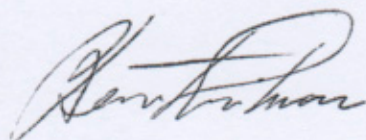
En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

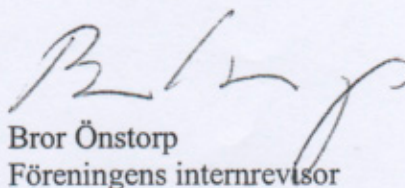
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping 2010-02-24



Bernt Eriksson
BoRevision AB



Bror Önstorp
Föreningens internrevisor