

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping

Orgnr 769612-4812

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

föreningens 10:e verksamhetsår

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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Bostadsrättsföreningen bildades 2005 och föreningens hus stod inflyttningsklara 2007. Föreningen äger fastigheterna Bangården 12 och 14 med adresserna Engelbrektsgatan 23 och 27. Föreningens hus omfattar 40 bostäder med en sammalagd yta av 3 087 kvm. Föreningen innehar servitut för 25 garageplatser i angränsande fastighet. Medelyta för bostäder är cirka 77 kvm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Byte av pump på garageplan
- Byte av torkskåp i en tvättstuga
- Omfogning av en balkong
- Byte av värmepump i värmecentral

Under de närmaste åren planerar styrelsen att:

- Omfoga balkonger på översta våningsplanet
- Utföra obligatorisk ventilationskontroll, samt
- Förbättra utemiljön på innergården

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Underhållsplanen är senast reviderad 2015.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelsen under verksamhetsåret

Lars Thylén	Ordförande	
Monika Lopez	Vice ordförande	
Olof Nyström	Sekreterare	(Avflyttad 2015-10-01)
Kjell Pettersson	Ledamot	
Inger Rådegård	Suppleant	
Eva Hartzell	Suppleant	

I tur att avgå vid kommande årsstämma är Lars Thylén.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2015.

Vid verksamhetsårets slut var antalet medlemmar 57 stycken. Under verksamhetsåret har 8 stycken överlåtelse skett.

Revisorer har varit Maria Blom samt Åsa Axell (BoRevision).

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningen har avtal med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen, teknisk skötsel och jouravtal med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Från och med 1 januari 2016 sänktes årsavgifterna med 5 %. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 678 kr/kvm efter sänkningen.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 391 720 kr. Under året har föreningen amorterat 898 820 kr.

Årets resultat blev 155 325.

FLERÅRSÖVERSIKT (tkr)

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	2 356	2 383	2 410	2 446
Rörelseresultat, tkr	834	917	1 148	1 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	155	37	207	170
Balansomslutning, tkr	70 526	71 174	71 344	71 580
Fond för yttre underhåll, tkr	558	527	560	591
Soliditet	53,31%	52,61%	52,43%	51,97%

Soliditet (Eget kapital/balansomslutning)

RESULTATDISPOSITION

Från och med 1 januari 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur Fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Detta innebär att resultatdispositionen förändrats jämfört med tidigare år. För mer information se förklaring under redovisningsprinciper.

Till föreningsstämmade förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 346 890
Disposition ur Fond för yttre underhåll	51 711
Avsatt till Fond för yttre underhåll	-42 000
Årets resultat	155 325
Summa fritt kapital att disponeras av stämman	2 511 926

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan

Balanseras i ny räkning	2 511 926
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende Fond för yttre underhåll blir se resultaträkningen	165 036
--	---------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 356 341	2 382 773
Övriga rörelseintäkter		4 628	725
Summa rörelseintäkter		2 360 969	2 383 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och fastighetskostnader	2	-929 626	-900 929
Övriga externa kostnader	3	-97 572	-84 996
Personalkostnader och arvoden	4	-56 948	-37 372
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-443 100	-443 096
Summa rörelsekostnader		-1 527 246	-1 466 393
Rörelseresultat		833 723	917 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 311	12 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-681 709	-892 593
Summa finansiella poster		-678 398	-879 620
Resultat efter finansiella poster		155 325	37 485
Årets resultat		155 325	37 485



BALANSRÄKNING

Belopp i kr

Not

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

68 900 202

69 343 302

Summa materiella anläggningstillgångar

68 900 202

69 343 302

Summa anläggningstillgångar**68 900 202****69 343 302***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

32 969

0

Övriga fordringar

7

1 105 267

880 554

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

105 667

163 081

Summa kortfristiga fordringar

1 243 903

1 043 634

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

9

300 000

300 000

Summa kortfristiga placeringar

300 000

300 000

Kassa och bank

Kassa och bank

10

81 525

487 416

Summa kassa och bank

81 525

487 416

Summa omsättningstillgångar**1 625 428****1 831 050****SUMMA TILLGÅNGAR****70 525 630****71 174 352**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

11

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 527 500

34 527 500

Fond för yttre underhåll

557 976

526 687

Summa bundet eget kapital

35 085 476

35 054 187

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 356 601

2 350 405

Årets resultat

155 325

37 485

Summa fritt eget kapital

2 511 926

2 387 890

Summa eget kapital**37 597 402****37 442 077****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

12

31 892 900

32 791 720

Summa långfristiga skulder**31 892 900****32 791 720****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

12

498 820

498 820

Leverantörsskulder

266 719

205 658

Skatteskulder

49 160

48 771

Övriga skulder

13

13 778

720

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

206 851

186 586

Summa kortfristiga skulder**1 035 328****940 555****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****70 525 630****71 174 352****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning

36 485 000

36 485 000

Summa ställda säkerheter**36 485 000****36 485 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas på föreningens byggnad	0,83%
Föreningens om- och tillbyggnad skrivs av med	4,00%

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Från och med 1 januari 2015 anses styrelsen vara behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen. Förändringen innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser. Fritt eget kapital efter förändring av underhållsfonden disponeras i enlighet med föreningsstämman beslut. Under övergångsåret innebär förändringen att två års avsättning och uttag ur underhållsfonden bokförs, dels föreningsstämman beslut avseende 2014 och dels styrelsens beslut avseende 2015. Detta framgår av noten till eget kapital.

NOTER**1 Nettoomsättning****2015****2014**

Årsavgifter

2 202 204

2 202 204

El- och bredbandsavgifter

154 137

180 569

Summa nettoomsättning**2 356 341****2 382 773**

2 Driftskostnader och fastighetskostnader	2015	2014
Reparation, förbrukningsmaterial mm	3 400	8 238
Reparationer löpande	68 304	104 640
Underhåll enligt plan	51 711	0
Fastighetsel	131 410	140 920
Uppvärmningsavgifter	287 332	276 565
Vatten och avlopp	93 321	73 587
Sophämtning	17 221	18 654
Försäkringar	23 155	22 762
Kabel-tv och bredband	100 896	101 912
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	84 734	81 134
Jouravtal fastighetsskötsel	9 908	9 744
Snöröjning	4 322	3 076
Övrig fastighetsskötsel	26 887	26 265
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 185	9 112
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	24 840	24 320
Summa driftskostnader	929 626	900 929

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Datakommunikation	2 933	2 725
Styrelsekostnader	3 406	4 024
Revisionsarvoden extern	10 200	10 758
Stämmokostnader	3 474	970
Arvode administrativ förvaltning	60 960	59 976
Övriga förvaltningskostnader	0	400
Kostnad underhållsplaner	3 394	3 125
Övriga rörelsekostnader	13 205	3 018
Summa övriga externa kostnader	97 572	84 996

4 Personalkostnader och arvoden	2015	2014
Arvode styrelse	42 100	26 950
Arvode föreningsvald revisor	1 200	1 200
Övriga arvoden	650	750
Sociala avgifter	12 998	8 472
Summa personalkostnader	56 948	37 372

Föreningen har i år, liksom föregående år, inga anställda.

5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Ränta avräkning HSB Östergötland	1 056	4 087
Ränteintäkter från bank	768	4 946
Ränta placeringskonto HSB Östergötland	1 487	4 175
Icke skattepliktiga ränteintäkter	0	-235
Summa ränteintäkter	3 311	12 973

6 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2127	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2007	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 991 538	49 991 538
Ingående anskaffningsvärde mark	21 500 000	21 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 491 538	71 491 538
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 148 236	-1 705 140
Årets avskrivningar	-443 100	-443 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 591 336	-2 148 236
Utgående redovisat värde	68 900 202	69 343 302
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 200 000	37 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	10 027 000	10 027 000
Summa taxeringsvärde	47 227 000	47 227 000
Fastighetsbeteckning	Bangården 12 och 14	

7 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	2 822	2 801
Avräkning HSB Östergötland	1 102 445	877 753
Summa övriga fordringar	1 105 267	880 554

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
--	------------	------------

Förutbetald fastighetsförsäkring	26 664	1 900
Upplupna ränteintäkter	125	288
Övr förutbet kostn och uppl intäkt	78 878	160 893
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 667	163 081

9 Övriga kortfristiga placeringar	2015-12-31	2014-12-31
-----------------------------------	------------	------------

Placeringskonto HSB	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar	300 000	300 000

10 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
-------------------	------------	------------

Bank	81 525	487 416
Summa kassa och bank	81 525	487 416

11 Förändring i eget kapital	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
------------------------------	----------	----------------------	---------------------	----------------	--------

Belopp vid årets ingång	34 527 500	526 687	2 350 405	37 485	37 442 077
Resultatdisposition enligt föreningsstämman		41 000	-3 515	-37 485	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		42 000	-42 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-51 711	51 711		0
Årets resultat				155 325	155 325
Belopp vid årets utgång	34 527 500	557 976	2 356 601	155 325	37 597 402

12 Övriga skulder till kreditinstitut**2015-12-31 2014-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
SE-Banken Bolån	1,46	2018-12-28	10 383 720	10 982 540
SE-Banken Bolån	2,65	2016-12-28	8 721 750	8 721 750
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,27	2017-12-30	5 344 250	5 344 250
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,27	2017-12-30	7 942 000	8 242 000
			32 391 720	33 290 540

Nästa års amortering beräknas uppgå till

498 820

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**31 892 900**

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 995 280

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

29 897 620

13 Övriga skulder**2015-12-31 2014-12-31**

Kreditfaktura brf Kristina	0	720
Personalens källskatt	6 870	0
Lagstadg soc avg och särskild lönesk	6 908	0
Summa övriga kortfristiga skulder	13 778	720

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2015-12-31 2014-12-31**

Upplupna räntekostnader	36 454	12 653
Förutbetalda hyror och avgifter	159 827	163 663
Övr uppl kostnader och förutbetalda intäk	10 570	10 270
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 851	186 586

Åke

Linköping den 25/2 - 2016



Lars Thylén



Monika Lopez



Kjell Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

29/2 2016



Maria Blom

Av föreningen vald revisor



Åsa Axell

BoRevision AB

BILAGA 1**Likviditetsanalys**

Belopp i kr	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	155 325	37 485
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	443 100	443 096
Kassaflöde från löpande verksamhet	598 425	480 581
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	23 703	44 837
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	95 493	-8 743
Kassaflöde från löpande verksamhet	717 621	516 675
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-898 820	-198 820
Årets kassaflöde	-181 199	317 855
Likvida medel vid årets början	1 665 168	1 347 314
Likvida medel vid årets slut	1 483 970	1 665 168

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB in i de likvida medlen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hertig Karl i Linköping, org nr 769612-4812

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hertig Karl i Linköping 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions-sed. För yrkesrevisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att yrkesrevisorn 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hertig Karl i Linköping 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.

Revisorns 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 29/2 2016

Åsa Axell
BoRevision AB

Maria Blom