

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping, org.nr 769612-4812, får härmed avge redovisning för 2011-01-01--12-31, föreningens 6:e verksamhetsår.

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 innehar servitutsrätt för 25 parkeringsplatser i angränsande parkeringsfastighet, lägenhetsförråd och soprum i grannföreningarnas fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar utnyttjas tillsammans med grannföreningarna.

Styrelsen under verksamhetsåret

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva Hartzell	ordförande
Håkan Carmensten	vice ordförande
Leif Adolfsson	sekreterare
Lars Thylén	ledamot
Carl Fredrik Neikter	suppleant
Eva Andersson	suppleant

Arbetsutskottet har utgjorts av Eva Hartzell och Leif Adolfsson.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 54 st. Antalet överlåtelse har under verksamhetsåret varit 12 st.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 mars 2011.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 8 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Blom med Maud Nyberg som ersättare samt BoRevision AB.

KPMG AB, auktoriserat revisionsbolag, har granskat upprättat årsbokslut och avgett rapport till revisorerna.

Valberedning

Valberedning under året har varit Laila Ekström (sammankallande) och Gunilla Adolfsson.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Leif Adolfsson.

Bostadsrättsföreningen har i övrigt ingen egen anställd personal. Avtal har tecknats med HSB Östergötland avseende den administrativa förvaltningen och med HSB Boservice AB vad gäller den tekniska skötseln.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Östgöta Brandstodsbolag.

TV, bredband, telefoni och el

Föreningen har avtal om obligatorisk anslutning för bredband, telefoni och kabel-TV. Anslutningar mot stads- och informationsnät utnyttjas gemensamt med grannföreningarna.

Under året har hastigheten för bredband ökats till 100 Mbit/s.

Föreningen har gjort gemensamt inköp av el.

Fjärrvärme och sophantering

Föreningen har abonnemang på fjärrvärme. Vidareleverans av fjärrvärme görs till en av grannföreningarna.

Föreningen har sopsuganläggning gemensamt med grannföreningarna.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhållsarbeten utförts:

- Omläggning har som garantiåtgärd gjorts av yttertaket på en fastigheterna.
- Värmekabel har installerats i en av fastigheternas avrinningsrännor för att undvika isbildning.
- Väggförstärkning har genomförts på tre takbalkonger.
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning har genomförts under hösten med reparationer av fasader och lägenheter som följd.
- Föreningen har byggt förrådsrum för kommande behov av sophantering.
- Åtgärder har genomförts för förbättrad värmeekonomi.

Övrigt

- Amortering av liggande skuld har gjorts med 300 tkr under året. Nya låneavtal har tecknats under december.
- Avtal har tecknats med en av grannföreningarna avseende nyttjanderätt till ytterligare fyra förrådsutrymmen.
- Nya utgåvor av föreningens trivsel- och boenderegler har getts ut och fördelats till alla innehavare.
- Avtal, framtagna tillsammans med byggbolaget och grannföreningarna, har inlämnats till Lantmäterienheten för godkännande av ändrad äganderätt och underhållsansvar avseende gemensamhetsområdena.
- Avtal har tecknats med HSB avseende ett system för underhållsadministration.
- Information till medlemmarna lämnas på föreningens hemsida och anslagstavlor samt via personligt adresserad information via e-post och/eller brev.

Årsavgifter och hyror

Under verksamhetsåret har avgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 723 kr/m².

Resultat och ställning

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	2 502	2 466	2 442	2 460
Rörelseresultat, tkr	1 220	1 220	1 298	1 212
Resultat efter finansiella poster, tkr	307	921	1 065	185
Balansomslutning, tkr	71 901	72 033	71 880	71 536
Fond för yttre underhåll, tkr	391	191	106	106

Förslag till behandling av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 800 931
Årets resultat	307 234
	2 108 165

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-119 825
Överför till fond för yttre underhåll	123 600
Balanseras i ny räkning	
	2 104 390
	2 108 165

Om stämman godkänner ovanstående disposition kommer yttre fonden att uppgå till 395 025 kronor.

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	1	2 501 926	2 465 940
<u>Fastighetskostnader</u>			
Underhållskostnader	2	-119 825	0
Driftkostnader	3	-895 512	-979 599
Avskrivningar	4	-266 760	-266 760
		-1 282 097	-1 246 359
Rörelseresultat		1 219 829	1 219 581
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och likn resultatposter	5	17 649	3 340
Räntekostnader och likn resultatposter	6	-930 244	-301 433
		-912 595	-298 093
Resultat efter finansiella poster		307 234	921 488
Inkomstskatt		0	1
ÅRETS RESULTAT		307 234	921 489

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	48 819 918	49 086 678
Mark		21 500 000	21 500 000
Summa anläggningstillgångar		70 319 918	70 586 678
Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		59	0
Kundfordringar		128 498	151 415
Övriga fordringar	8	2 757	2 408
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	9	52 721	54 573
Avräkning HSB Östergötland		985 318	836 883
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Bank		411 482	401 511
Summa omsättningstillgångar		1 580 835	1 446 790
SUMMA TILLGÅNGAR		71 900 753	72 033 468

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		34 527 500	34 527 500
Fond för yttre underhåll		391 250	191 250
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 800 931	1 079 442
Årets resultat		307 234	921 489
Summa eget kapital		37 026 915	36 719 681
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	34 437 000	34 737 000
Leverantörsskulder		221 389	289 184
Skatteskulder		0	802
Uppl kostnader o förutbetalda intäkter	12	215 449	286 801
Summa skulder		34 873 838	35 313 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 900 753	72 033 468
Poster inom linjen			
<u>Ställd säkerh för skuld till kreditinst</u>			
Pantbrev		36 485 000	36 485 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga

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 25 år.

Övrigt

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

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

NOTER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1

Nettoomsättning	2011	2010
Årsavgifter bostäder	2 232 312	2 221 383
Övriga intäkter	269 614	244 557
	2 501 926	2 465 940

Not 2

Underhållskostnader	2011	2010
Periodiskt underhåll	119 825	0
	119 825	0

Not 3

Driftkostnader	2011	2010
Utgift för materialinköp	24 338	11 179
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	72 982	72 972
Fastighet jouravtal	7 128	7 128
Snöröjning	8 078	15 461
Entreprenadkostnad städ	0	513
Hisskostnader	17 160	12 222
Bredband	55 149	53 546
Kabel-tv	30 018	28 442
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 534	9 490
Reparationer löpande	18 197	33 439
Fastighetsel drivkraft och belysning	163 460	190 039
Hushållsel	0	3 418
Fjärrvärme	250 119	278 473
Vatten	73 580	73 010
Avfallshantering	13 561	30 923
Fastighetsförsäkring	18 968	18 443
Förbrukningsinventarier	250	0
Kontorsmaterial och trycksaker	1 094	485
Telekommunikation och porto	311	1 691
Datakommunikation	1 176	239
Styrelsekostnader	1 524	200
Revisionsarvoden (extern)	10 338	9 725
Stämmokostnader	520	1 397
Arvode administrativ förvaltning	56 460	55 830

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

Övriga förvaltningskostnader	634	17 482
Bilersättningar, skattefria	580	208
Övriga rörelsekostnader	21 942	10 129
	852 101	936 084

Förtroendevalda och personalkostnader

Arvode till styrelse	36 800	30 935
Arvode till revisor	650	0
Arvode vicevärd	0	6 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	5 961	6 580
	43 411	43 515

Summa driftkostnader	895 512	979 599
-----------------------------	----------------	----------------

Not 4

Avskrivningar	2011	2010
----------------------	-------------	-------------

Byggnader	247 560	247 560
Om- och tillbyggnader	19 200	19 200
	266 760	266 760

Not 5

Ränteintäkter och likn resultatposter	2011	2010
--	-------------	-------------

Ränta avräkning HSB	6 729	1 484
Ränteintäkter från bank	9 769	1 855
Icke skattepliktiga ränteintäkter	1 151	1
	17 649	3 340

Not 6

Räntekostnader och likn resultatposter	2011	2010
---	-------------	-------------

Räntor fastighetslån	982 885	445 991
Övriga räntekostnader	142	3
Erhållna räntebidrag	-52 783	-144 561
	930 244	301 433

Not 7

Byggnader	2011-12-31	2010-12-31
------------------	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärde	49 512 000	49 512 000
Ingående avskrivningar	-866 460	-618 900
Årets avskrivning	-247 560	-247 560
Utgående planenligt restvärde byggnader	48 397 980	48 645 540

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

Om- och tillbyggnader

Ingående anskaffningsvärde	479 538	479 538
Ingående avskrivningar	-38 400	-19 200
Årets avskrivning	-19 200	-19 200
Utgående planenligt restvärde ombyggnad	421 938	441 138
Totalt utgående restvärde byggnader	48 819 918	49 086 678

Fastighetens taxeringsvärde 50 156 000 kr

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	37 600 000	12 556 000	50 156 000
	37 600 000	12 556 000	50 156 000

Not 8

Övriga fordringar	2011-12-31	2010-12-31
Skattekonto	2 757	2 408
	2 757	2 408

Not 9

Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Upploopna ränteintäkter	0	344
Förutbetald fastighetsförsäkring	21 546	20 552
Upploopna räntebidrag	6 100	10 676
Övr förutbet kostn/uppl intäkt	25 075	23 001
	52 721	54 573

Not 10

Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 527 500	191 250	1 079 442	921 489
Disp enl stämmobeslut		200 000	721 489	-921 489
Årets resultat				307 234
Belopp vid årets slut	34 527 500	391 250	1 800 931	307 234

Not 11

Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	2011-12-31	2010-12-31
SE-Banken Bolån	3,05%	2014-12-28	10 679 000	10 779 000
SE-Banken Bolån	2,95%	2013-12-28	11 879 000	11 979 000

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

SE-Banken Bolån	3,24%	2012-12-28	11 879 000	11 979 000
			34 437 000	34 737 000

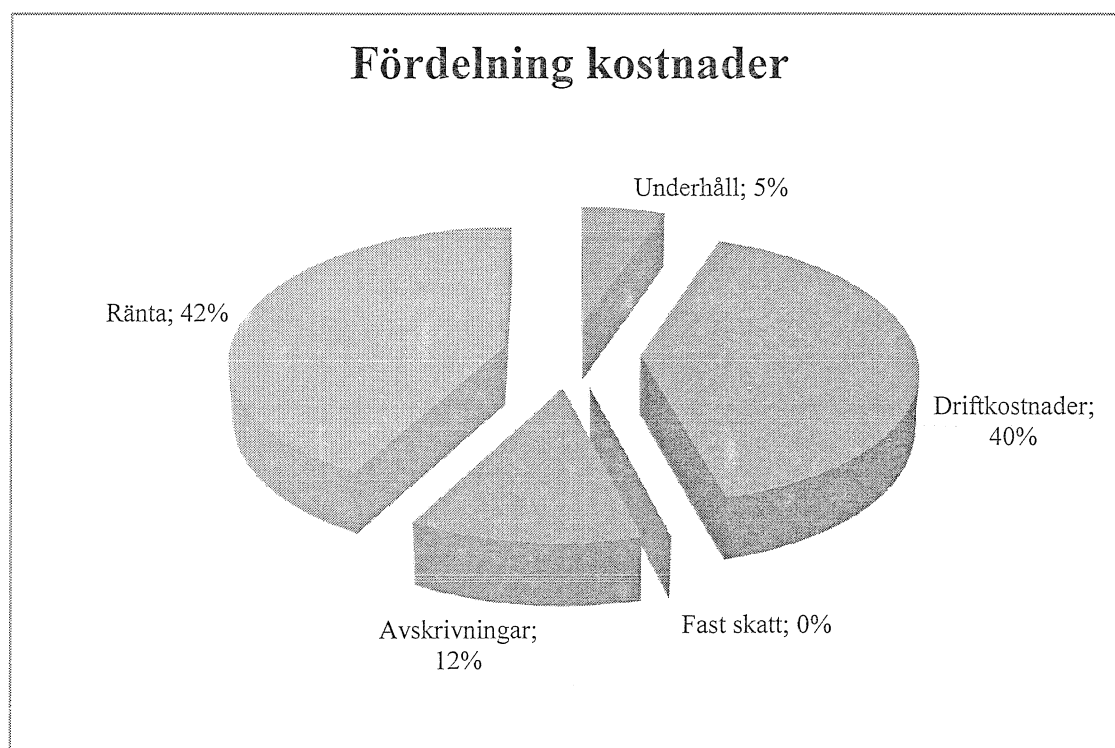
Nästa års amortering uppgår till	0
Beräknad amortering inom 2-5 år uppgår till	0
Därefter uppgår skulden till	34 437 000

Not 12

Uppl kostnader o förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	31 626	34 126
Förutbetalda hyror och avgifter	174 623	218 162
Övr upplupna kostn/förutbet intäkter	9 200	34 513
	215 449	286 801

NYCKELTAL

Resultatmått	2011-12-31	2010-12-31
Nettomarginal	12%	37%
Räntabilitet på totalt kapital	0%	1%
Balansmått		
Soliditet	51%	51%
Kassalikviditet	362%	251%
Nyckeltal per kvm		
Underhållskostnader	39	0
Driftkostnader	290	317
Fastighetsskatt och kommunal avgift	0	0
Avskrivningar	86	86
Räntekostnader	301	98



Nettomarginal: Årets resultat/omsättning

Räntabilitet på totalt kapital: Årets resultat/balansomslutning

Soliditet: Eget kapital/balansomslutning

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder exkl. kortfristig del av långfristiga skulder

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

Linköping den / 2012

Leif Adolfsson

Håkan Carmensten

Lars Thylén

Eva Hartzell

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den / 2012

Maria Blom
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Hertig Karl i Linköping
Organisationsnummer 769612-4812

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Hertig Karl i Linköping för år 2011.

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 den 31 december 2011 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.

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

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 år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Linköping den / 2012

Maria Blom
Av föreningen vald revisor

Mats Sundberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor