

ÅRSREDOVISNING

Brf Hertig Karl i Linköping

Orgnr 769612-4812

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 9:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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.

Föreningen bildades 2005. 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 kvm.

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

Gemensamhetsanläggningar utnyttjas tillsammans med grannföreningarna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Östgöta Brandstodsbolag.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta kvm
1,5	1	41,50
2	10	554,50
3	16	1 143,00
4	7	626,00
5	5	610,00
6	1	112,50
	40	3 087,50

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Styrning av fläktar har uppdaterats
- Två fläktar har bytts ut
- Pumpbrunnen på nedra källarplan har reparerats
- Ett torkskåp har reparerats

Styrelsen bedömer att omfogning av fasadplattorna kommer att behöva genomföras under de närmaste åren, i övrigt bedöms inget närliggande underhållsbehov finnas. Till stöd för styrelsens bedömning finns den upprättade underhållsplanen.

EKONOMI

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 713 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Den för år 2015 upprättade budgeten visade att inget höjningsbehov av årsavgifterna föranliggs under 2015.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 290 540 kr. Under året har föreningen amorterat 198 820 kr.

KOMMENTARER TILL ÅRETS RESULTAT

Föreningen har gjort ett litet positivt resultat under året. Minskningen mot förra årets resultat beror till stor del på det nya regelverket kring avskrivningar som gjort att kostnaderna för dessa gått från c:a 247 000 kr till 424 000 kr. Även kostnader för löpande reparationer ökat något.

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 mars 2014.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Lars	Thylén
Vice ordförande	Monika	Lopez
Sekreterare	Olof	Nyström
Ledamot	Kjell	Pettersson
Suppleant	Lotta	Wahlström
Suppleant	Tove	Karlsson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 st protokollförda sammanträden.

I tur att avgå vid kommande årsstämma är Monika Lopez, Kjell Pettersson och Tove Karlsson.

Valberedningen har under året bestått av Laila Ekström och Gunilla Adolfsson.

VÄSENTLIGA AVTAL

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

Föreningen har dessutom avtal med Com Hem rörande kabel-TV och Alltele rörande bredband.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 54 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012	2011
Rörelseintäkter tkr	2 383	2 410	2 446	2 502
Resultat efter finansiella poster tkr	37	207	170	307
Soliditet %	53%	52%	52%	51%
Bankskuld kr/m ²	10 782	10 847	10 992	11 154
Årsavgifter kr/m ²	713	713	713	713
Drifts-/personalkostnader kr/m ²	304	284	311	290
Räntekostnader kr/m ²	289	312	340	301

En snittlägenhet på 87 m² kan förenklat sägas vara belånad med 938 034 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 87 m² belöper en månadsavgift om ca 5 169 kr/månad.

Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2 204 kr/månad åt till att betala föreningens driftskostnader.

Av avgiften från en snittlägenhet går ca 2 095 kr/månad åt till att betala föreningens räntekostnader.

Resterande del av det som betalas in används till att på lång sikt underhålla fastigheten.

RESULTATDISPOSITION**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 350 405
Årets resultat	37 485
	2 387 890

Styrelsen föreslår följande disposition

Uttag ur fond för yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	41 000
Balanseras i ny räkning	2 346 890
	2 387 890

Budgeterad avsättning till yttre fond uppgår till 41 000 kronor.

Om stämman godkänner ovanstående disposition kommer den yttre fonden att uppgå till 567 687 kronor.

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 382 773	2 394 908
Övriga rörelseintäkter		725	15 564
Summa rörelseintäkter		2 383 498	2 410 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-900 929	-827 307
Övriga externa kostnader	3	-84 996	-84 531
Underhåll enligt plan	4	0	-33 688
Personalkostnader	5	-37 372	-50 493
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-443 096	-266 760
Summa rörelsekostnader		-1 466 393	-1 262 779
Rörelseresultat		917 105	1 147 693
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 973	22 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-892 593	-963 297
Summa finansiella poster		-879 620	-940 414
Resultat efter finansiella poster		37 485	207 279
Årets resultat		37 485	207 279

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 343 302	69 786 398
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		69 343 302	69 786 398
Summa anläggningstillgångar		69 343 302	69 786 398
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	150 451
Övriga fordringar		2 801	2 785
Avräkningskonto HSB		877 753	565 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	163 081	56 762
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 043 634	775 127
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	300 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	487 416	482 186
<i>Summa kassa och bank</i>		487 416	482 186
Summa omsättningstillgångar		1 831 050	1 557 312
SUMMA TILLGÅNGAR		71 174 352	71 343 710

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 527 500	34 527 500
Fond för yttre underhåll		526 687	560 375
<i>Summa bundet eget kapital</i>		35 054 187	35 087 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 350 405	2 109 438
Årets resultat		37 485	207 279
<i>Summa fritt eget kapital</i>		2 387 890	2 316 717
Summa eget kapital		37 442 077	37 404 592
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	33 290 540	33 489 360
Summa långfristiga skulder		33 290 540	33 489 360
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		205 658	239 776
Skatteskulder		48 771	24 200
Övriga skulder	12	720	5 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	186 586	180 781
Summa kortfristiga skulder		441 735	449 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 174 352	71 343 710

Ställda panter 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

Föreningsavgäld	Inga	Inga
-----------------	------	------

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 113 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,9 % per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

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

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.

NOTER

1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	2 202 204	2 202 204
Intäkter konsumtionsavgift	180 569	192 704
Summa nettoomsättning	2 382 773	2 394 908

2 Driftskostnader	2014	2013
Reparation, förbrukningsmaterial mm	8 238	10 191
Löpande underhåll	104 640	15 410
El-avgifter	140 920	153 455
Uppvärmningsavgifter	276 565	280 672
Vatten och avlopp	73 587	74 709
Sophämtning	18 654	19 844
Försäkringar	22 762	22 154
Kabel-tv och bredband	101 912	101 210
Fastighetsskötsel	129 331	125 462
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	24 320	24 200
Summa driftskostnader	900 929	827 307

3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Dataskommunikation	2 725	6 225
Styrelsekostnader	4 024	1 395
Revisionsarvoden extern	10 758	10 450
Stämmokostnader	970	1 685
Arvode administrativ förvaltning	59 976	59 316
Övriga förvaltningskostnader	400	0
Kostnad underhållsplaner	3 125	3 125
Övriga rörelsekostnader	3 018	2 335
Summa övriga externa kostnader	84 996	84 531

4 Underhåll enligt plan	2014	2013
Underhåll enligt plan	0	33 688
Summa underhåll enligt plan	0	33 688

5 Personalkostnader	2014	2013
Arvode styrelse	26 950	38 550
Arvode föreningsvald revisor	1 200	0
Övriga arvoden	750	0
Sociala avgifter	8 472	11 543
Övriga personalkostnader	0	400
Summa personalkostnader	37 372	50 493

6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	------------

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

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	-1 705 140	-1 438 380
Årets avskrivningar	-443 096	-266 760
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 148 236	-1 705 140

Utgående redovisat värde

69 343 302	69 786 398
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 200 000	37 200 000
-----------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärder mark - bostäder	10 027 000	10 027 000
---------------------------------	------------	------------

Fastighetsbeteckning
Bangården 12
Bangården 14

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
--	------------	------------

Förutbetald fastighetsförsäkring	1 900	24 662
Upplupna ränteintäkter	288	860
Övr förutbet kostn och uppl intäkt	160 893	31 240
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 081	56 762

8 Övriga kortfristiga placeringar	2014-12-31	2013-12-31
-----------------------------------	------------	------------

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

9 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
------------------	------------	------------

Bank	487 416	482 186
Summa kassa och bank	487 416	482 186

10 Förändring i eget kapital						
------------------------------	--	--	--	--	--	--

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 527 500	0	560 375	2 109 438	207 279	37 404 592
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				207 279	-207 279	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			-33 688	33 688		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					37 485	37 485
Belopp vid årets utgång	34 527 500	0	526 687	2 350 405	37 485	37 442 077

11 Övriga skulder till kreditinstitut	2014-12-31	2013-12-31
---------------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SE-Banken Bolån		Löst/omplacerat	2 907 250	0	2 907 250
SE-Banken Bolån	2,47	2015-12-28	198 820	10 982 540	11 181 360
SE-Banken Bolån	2,65	2016-12-28	0	8 721 750	8 721 750
Länsförsäkringar F	1,27	2017-12-30	0	5 344 250	10 679 000
Länsförsäkringar F	1,27	2017-12-30	0	8 242 000	0
			3 106 070	33 290 540	33 489 360

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

498 320

32 792 220

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,92

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 995 780

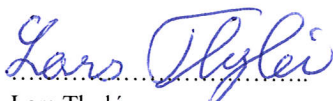
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

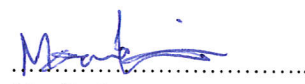
30 796 440

12 Övriga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Personalens källskatt	0	2 445
Lagstadg soc avg och särskild lönesk	0	2 556
Kreditfaktura Brf Kristina	720	0
Summa övriga kortfristiga skulder	720	5 001

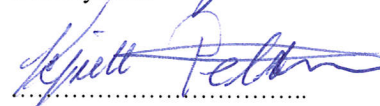
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	12 653	18 380
Förutbetalda hyror och avgifter	163 663	151 208
Övr uppl kostnader och förutbetalda intäk	10 270	11 193
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 586	180 781

Linköping den 26/2 2015


Lars Thylén

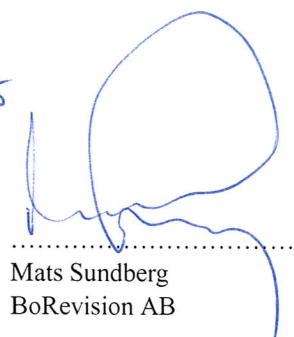

Monika Lopez


Olof Nyström


Kjell Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/3 2015


Maria Blom
Av föreningen vald revisor


Mats Sundberg
BoRevision AB

BILAGA 1

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	37 485	207 279
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	443 096	266 760
Kassaflöde från löpande verksamhet	480 581	474 039
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	44 837	2 050
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-8 743	4 789
Kassaflöde från löpande verksamhet	516 675	480 878
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-198 820	-448 820
Årets kassaflöde	317 855	32 058
Likvida medel vid årets början	1 347 314	1 315 256
Likvida medel vid årets slut	1 665 168	1 347 314

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping, Org nr 769612-4812

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsens 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 revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta 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 den 31 december 2014 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 Bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsens som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 vigranskatom 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 våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 213 2015

Maria Blom

Maria Blom

Av föreningen vald
revisor

Mats Sundberg

BoRevision AB