

ÅRSREDOVISNING

1 januari - 31 december 2012

**Bostadsrättsföreningen
Hertig Karl i Linköping**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping, org.nr 769612-4812, får härmed avge redovisning för 2012-01-01--12-31, föreningens 7: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 (avgick under året)
Lars Thylén	vice ordförande efter Håkan Carmenstens avgång
Leif Adolfsson	sekreterare (avgick under året)
Eva Andersson	sekreterare efter Leif Adolfssons avgång
Monika Lopez	suppleant

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 52 st. Antalet överlåtelse har under verksamhetsåret varit 8 st.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2012.

Sammanträden under verksamhetsåret

Styrelsen har hållit 10 protokollförda möten under verksamhetsåret.

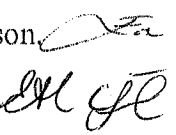
Revisorer

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.



Anställda

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 Länsförsäkringar Östgöta.

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.

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:

- Omlackering av träpartier på entrédörrarna.
- Löpande underhåll/service av varierat slag vid uppkomna behov.

Förestående arbete och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för bedömningen ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

- OVK-besiktning av fastighetssystemet, bedömd kostnad på 15 000 kr.

Övrigt

Tidigare problem med takläckage i nr 27 visade sig kvarstå trots åtgärder genomförda av Plåt & Vent/Botrygg. Ärendet är återupptaget och utredning pågår.

En extraamortering på 300 000 kr gjordes 28 december.

Den 28 december sattes ett av föreningens lån om på 3 år till räntan 2,47%.

Arbetet med en ny hemsida har påbörjats.

Föreningen har börjat använda internetverktyget "Brf på internet" för att förenkla och effektivisera arbetet.

Leif Adolfsson, tidigare sekreterare och vicevärd, samt Håkan Carmensten, tidigare vice ordförande, valde i juni att avgå. Tidigare suppleanten Eva Andersson valdes in som ordinarie ledamot/sekreterare.

Årsavgifter och hyror

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

Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	2 446	2 502	2 466	2 442
Rörelseresultat, tkr	1 189	1 220	1 220	1 298
Resultat efter finansiella poster, tkr	170	307	921	1 065
Balansomslutning, tkr	71 580	71 901	72 033	71 880
Fond för yttre underhåll, tkr	591	391	191	106

Förslag till behandling av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 908 164
Årets resultat	170 399
	2 078 563

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-30 875
Balanseras i ny räkning	2 109 438
	2 078 563

Om stämman godkänner ovanstående disposition kommer yttre fonden att uppgå till 560 375 kronor.

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	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	2 446 139	2 501 926
<u>Fastighetskostnader</u>			
Underhållskostnader	2	-30 875	-119 825
Driftkostnader	3	-959 405	-895 512
Avskrivningar	4	-266 760	-266 760
		-1 257 040	-1 282 097
Rörelseresultat		1 189 099	1 219 829
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och likn resultatposter	5	31 599	17 649
Räntekostnader och likn resultatposter	6	-1 050 299	-930 244
		-1 018 700	-912 595
Resultat efter finansiella poster		170 399	307 234
ÅRETS RESULTAT		170 399	307 234



Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

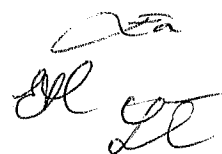
BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	48 553 158	48 819 918
Mark		21 500 000	21 500 000
Summa anläggningstillgångar		70 053 158	70 319 918
Omsättningstillgångar			
<u>Fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	59
Kundfordringar		156 030	128 498
Övriga fordringar	8	2 769	2 757
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	9	53 249	52 721
Avräkning HSB Östergötland		286 490	985 318
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Placeringskonto HSB	10	300 000	0
<u>Kassa och bank</u>			
SE-Banken		728 766	411 482
Summa omsättningstillgångar		1 527 304	1 580 835
SUMMA TILLGÅNGAR		71 580 462	71 900 753



Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		34 527 500	34 527 500
Fond för yttre underhåll		591 250	391 250
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 908 164	1 800 931
Årets resultat		170 399	307 234
Summa eget kapital		37 197 313	37 026 915
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	33 938 180	34 437 000
Leverantörsskulder		264 790	221 389
Uppl kostnader o förutbetalda intäkter	13	180 179	215 449
Summa skulder		34 383 149	34 873 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 580 462	71 900 753
Poster inom linjen			
<u>Ställd säkerh för skuld till kreditinst</u>			
Pantbrev		36 485 000	36 485 000
<u>Ansvarsförbindelser</u>		Inga	Inga



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 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

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	2 202 204	2 232 312
Hysesrabatter bostäder	-59	0
Övriga intäkter	243 994	269 614
	<u>2 446 139</u>	<u>2 501 926</u>

Not 2

Underhållskostnader

	2012	2011
Periodiskt underhåll	30 875	119 825
	<u>30 875</u>	<u>119 825</u>

Not 3

Driftkostnader

	2012	2011
Utgift för materialinköp	10 585	24 338
Entreprenadkostnad fastighetsskötsel	74 928	72 982
Fastighet jouravtal	7 128	7 128
Snöröjning	7 832	8 078
Hisskostnader	18 894	17 160
Bredband	69 724	55 149
Kabel-tv	30 576	30 018
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 558	4 534
Reparationer löpande	25 419	18 197
Fastighetsel drivkraft och belysning	143 302	163 460
Fjärrvärme	280 081	250 119
Vatten	77 142	73 580
Avfallshantering	26 647	13 561
Fastighetsförsäkring	19 883	18 968
Förbrukningsinventarier	0	250
Kontorsmaterial och trycksaker	2 397	1 094
Telekommunikation och porto	1 669	311
Datakommunikation	3 629	1 176
Styrelsekostnader	1 296	1 524
Revisionsarvoden (extern)	9 338	10 338
Stämmokostnader	806	520
Arvode administrativ förvaltning	57 888	56 460
Övriga förvaltningskostnader	340	634



Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

Kostnad underhållsplaner	33 750	0
Bilersättningar, skattefria	437	580
Övriga rörelsekostnader	7 431	21 942
	916 680	852 101

Förtroendevalda och personalkostnader

Löner till anställda	200	0
Arvode till styrelse	29 462	36 800
Arvode till revisor	0	650
Arvode vicevärd	7 104	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	5 959	5 961
	42 725	43 411

Summa driftkostnader	959 405	895 512
-----------------------------	----------------	----------------

Not 4

Avskrivningar	2012	2011
----------------------	-------------	-------------

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

Not 5

Ränteintäkter och likn resultatposter	2012	2011
--	-------------	-------------

Ränta avräkning HSB	6 384	6 729
Ränteintäkter från bank	18 178	9 769
Ränta placeringskonto HSB	7 025	0
Icke skattepliktiga ränteintäkter	12	1 151
	31 599	17 649

Not 6

Räntekostnader och likn resultatposter	2012	2011
---	-------------	-------------

Räntor fastighetslån	1 050 299	982 885
Övriga räntekostnader	0	142
Erhållna räntebidrag	0	-52 783
	1 050 299	930 244

[Handwritten signatures]

LL LG

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

Not 11

Eget kapital	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	34 527 500	391 250	1 800 930	307 234
Disp enl stämmobeslut		200 000	107 234	-307 234
Årets resultat				170 399
Belopp vid årets slut	34 527 500	591 250	1 908 164	170 399

Not 12

Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	2012-12-31	2011-12-31
SE-Banken	3,05%	2014-12-28	10 679 000	10 679 000
SE-Banken	2,47%	2015-12-28	11 380 180	11 879 000
SE-Banken	2,95%	2013-12-28	11 879 000	11 879 000
			33 938 180	34 437 000

Nästa års amortering uppgår till	198 820
Beräknad amortering inom 2-5 år uppgår till	795 280
Därefter uppgår skulden till	32 944 080

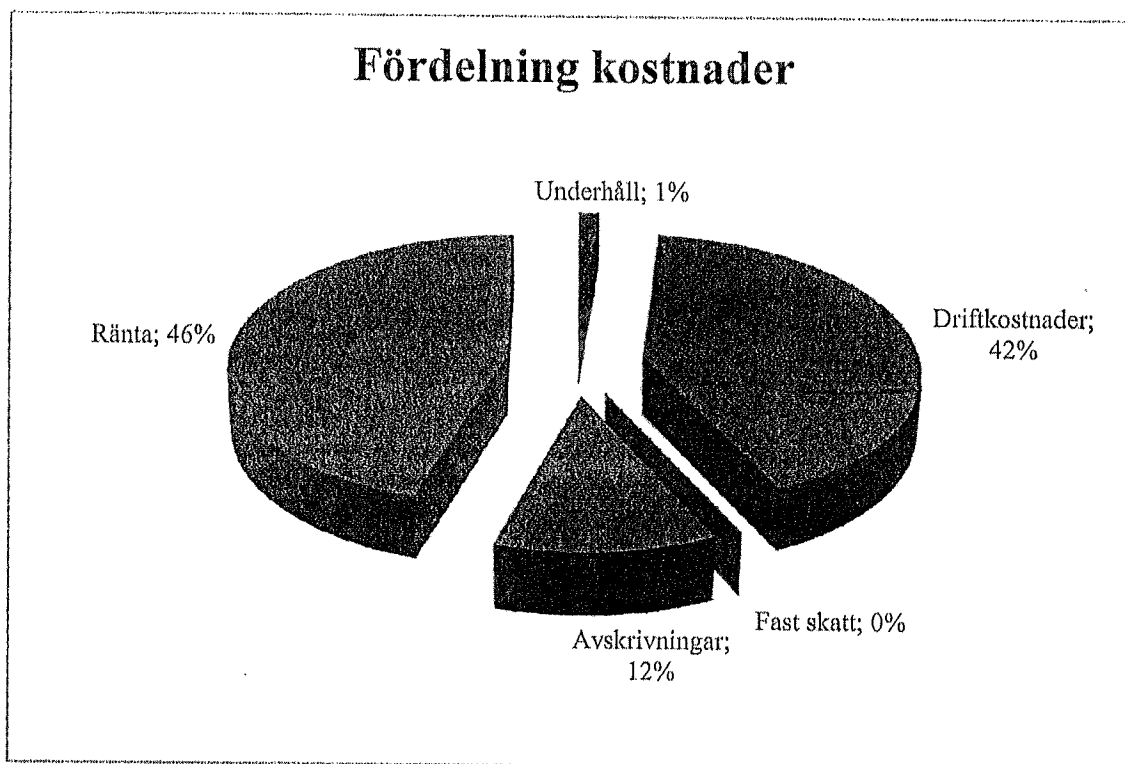
Not 13

Uppl kostnader o förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	23 002	31 626
Förutbetalda hyror och avgifter	147 877	174 623
Övr upplupna kostn/förutbet intäkter	9 300	9 200
	180 179	215 449

Brf Hertig Karl
orgnr: 769612-4812

NYCKELTAL

Resultatmått	2012-12-31	2011-12-31
Nettomarginal	7%	12%
Räntabilitet på totalt kapital	0%	0%
Balansmått		
Soliditet	52%	51%
Kassalikviditet	343%	362%
Nyckeltal per kvm		
Underhållskostnader	10	39
Driftkostnader	311	290
Fastighetsskatt och kommunal avgift	0	0
Avskrivningar	86	86
Räntekostnader	340	301



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 27/2 2013



Eva Hartzell



Lars Thylén

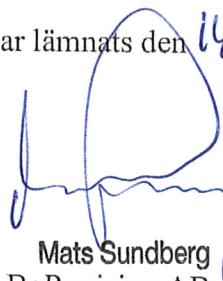


Eva Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 14/3 2013



Maria Blom
Av föreningen vald revisor



Mats Sundberg
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Hertig Karl i Linköping

Organisationsnummer 769612-4812

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Hertig Karl i Linköping för år 2012.

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. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 2012 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 år 2012.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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.

Linköping den 14/3 2013

Maria Blom
Av föreningen vald revisor

Mats Sundberg
Borevision AB