

ÅRSREDOVISNING

2013-01-01--2013-12-31

för

Brf Svea i Linköping

769612-4820



Brf Svea i Linköping

769612-4820

ÅRSREDOVISNING för Brf Svea i Linköping

räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31

Styrelsen för Brf Svea avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Nuvarande styrelsen övertog ansvaret efter föreningsstämman den 25 maj 2011.

Styrelsen består vid årsskiftet av följande medlemmar:

Dag Segrell ordf.	Karin Sjöo, sekr,
Maria Ilhammar	Thomas Karlsson
Johannes Fornander	Johan Lundberg
Lena Samuelsson	
Suppleant: Anna Rhöös	

Revisor är Kjell Hansson, Ernst & Young

Styrelsens arbete

Styrelsen har förutom föreningsstämman haft sex styrelsemöten under våren och sex möten under hösten. Mellan mötena har också kontakter skett via mail och telefon.

Arbetet har till stor del handlat om att arbeta med föreningens ekonomi samt en vattenskada på översta våningen. I övrigt har styrelsen arbetat med förbättringar och kompletteringar av fastigheten.

En fråga som kvarstår är vår ansökan om lantmäteriförrättning om att inlemma torget i norr, och halva gränden i söder, i vår fastighet Bangården 1. Förrättningen har dragit ut på tiden och vi har i dagsläget inga besked om när det kan bli färdigt. HSB:s planer att bygga på Prisotomten har också gått i stå. Vi har inte haft några kontakter med kommunen i frågan under 2013.

ilk

DB

Brf Svea i Linköping

769612-4820

Finansiering

Föreningens samlade lån finns hos SEB.

Föreningen har nu lån om sammanlagt 40 424 540 kr med en genomsnittlig ränta om 2.91% fördelat på tre lån.

Lån 1; 12 943 620 kr bundet till 2014-12-28.

Lån 2; 14 698 500 kr bundet till 2015-03-28

Lån 3; 11 619 235 kr bundet till 2016-03-28

Räntebidrag

Länsstyrelsen Östergötland beviljade i december 2005 statlig bostadssubvention för föreningens fastighet. Räntesubventionen trappas till följd av regeringsbeslut hösten 2006 ner till noll år 2012.

Avgifter

Avgiften har varit 767 kr/m² från och med 1 april 2012.

Kommentarer till resultatet

Föreningen uppvisar ett positivt resultat på 200 762 kr för 2013. Avskrivning av fastigheten har skett med 551 000 kr.

Övrigt

Två lägenhet har bytt ägare under året.

Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter.

En av lokalerna har sagts upp för avflyttning under året.

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 720 829
Årets resultat	200 762
	1 921 591

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfond avsättes	143 000
i ny räkning balanseras	1 778 591
	1 921 591

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i Tkr där ej annat anges.

act

DB

Brf Svea i Linköping

769612-4820

		2013-01-01	2012-01-01
RESULTATRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Avgifter		2 210	2 183
Hyror		593	555
Övriga intäkter		4	1
Summa intäkter mm		2 807	2 739
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-742	-640
Administration och revision	2	-124	-147
Avskrivning av anläggningstillgångar		-551	-551
Summa rörelsens kostnader		-1 417	-1 338
Rörelseresultat		1 390	1 401
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		2	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 191	-1 341
Finansnetto		-1 189	-1 329
Resultat efter finansiella poster		201	72
PERIODENS RESULTAT		201	72




Brf Svea i Linköping

769612-4820

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter	3	75 019	75 561
Inventarier	4	97	106
Summa materiella anläggningstillgångar		75 116	75 667
Summa anläggningstillgångar		75 116	75 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar, kundfordringar		2	0
Kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110	52
Summa kortfristiga fordringar		112	52
Kassa och bank		897	1 416
Summa omsättningstillgångar		1 009	1 468
SUMMA TILLGÅNGAR		76 125	77 135




Brf Svea i Linköping

769612-4820

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Insatser		33 666	33 666
Fond för yttre underhåll	6	740	585
Balanserat resultat		1 721	1 804
Periodens resultat		201	72
Summa eget kapital		36 328	36 127
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder, kreditinstitut	7	39 044	39 479
Summa långfristiga skulder		39 044	39 479
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		218	1 000
Leverantörsskulder		102	120
Skatteskulder		112	97
Övriga kortfristiga skulder		20	18
Upplupna räntor		6	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	296	282
Summa kortfristiga skulder		753	1 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 125	77 135
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar		44 100	44 100

AA

DB

Brf Svea i Linköping

769612-4820

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer och uttalanden.

Tillgångar har redovisats till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Fastighetskostnader

	2013	2012
El	-47	-6
Fjärrvärme	-299	-298
Vatten	-71	-70
Renhållning	-23	-19
Fastighetsskötsel, städning	-114	-113
Fastighetskatt	-63	-49
Försäkring	-21	-21
Bredband kabel-tv	-23	-23
Underhåll, övriga kostnader	-81	-40
Summa fastighetskostnader	-742	-640

Not 2 Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013	2012
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	-33	-44
Sociala kostnader	-10	-14
Revisionsarvode	-10	-11
Övriga administrationskostnader	-71	-78
Summa	-124	-147

Not 3 Fastigheter

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 729	77 729
Årets investeringar	0	0
	77 729	77 729
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 168	-1 626
Årets avskrivning	-542	-542
	-2 710	-2 168
Utgående restvärde	75 019	75 561

Taxeringsvärde

47 595

51 670




Not 4 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	461	461
Årets investeringar	0	0
	461	461
Ingående ackumulerade avskrivningar	-355	-345
Årets avskrivning	-9	-9
	-364	-355
Utgående restvärde	97	106

Not 5 Eget kapital

	Insatser	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	33 666	585	1 804	72
Resultatdisposition		155	-155	-72
Årets resultat			72	201
Belopp vid årets utgång	33 666	740	1 721	201

Not 6 Avsättning till underhållsfond

I enlighet med Bokföringsnämndens (BFN) rekommendation BFNAR 2003:4, redovisas avsättning till yttre underhållsfond, från och med 2009, som en egen post under Bundet eget kapital. Nya avsättningar sker genom omföring mellan fritt och bundet kapital.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2013	Förfaller
Amortering 2014	-218	
SEB (2,76%)	14 699	2015
SEB (2,95%)	11 619	2016
SEB (3,04%)	12 944	2014
Summa	39 044	

Föreningen har en checkkredit om 1 000 000 kr hos SEB som ej har utnyttjats under räkenskapsåret.

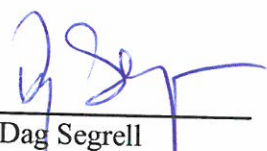
lus


DS

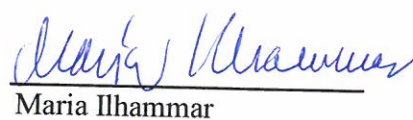
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

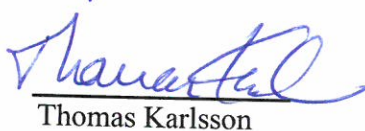
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	44	56
Förskottsbetalda hyror	176	147
Interimsskulder	76	79
Summa	296	282

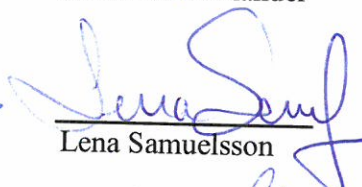
Linköping 2014- 05-05

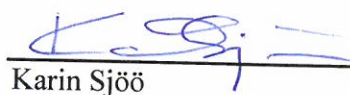

Dag Segrell

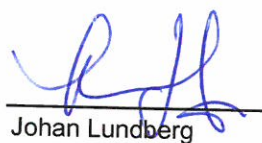

Johannes Fornander

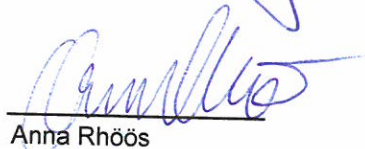

Maria Ilhammar


Thomas Karlsson

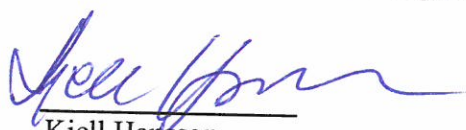

Lena Samuelsson


Karin Sjö


Johan Lundberg


Anna Rhöös

Min revisionsberättelse har angivits 2014- 05-05


Kjell Harsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svea i Linköping, org.nr 769612-4820

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Svea i Linköping för år 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Svea i Linköping för år 2013.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Linköping den 5 maj 2013



Kjell Hansson
Auktoriserad revisor

