

Årsredovisning
för
Brf Svea i Linköping

769612-4820

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Svea i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen

Nuvarande styrelsen övertog ansvaret efter föreningsstämman den 25 maj 2016.

Styrelsen består vid årsskiftet av följande medlemmar:

Dag Segrell ordf.

Thomas Karlsson
Monica Liljegren

Lena Samuelsson
Jesper Hörlin

Jonas Nilsson

Suppleant: Johannes Fornander, sekr,

Revisor är Magnus Eriksson, Ernst & Young

Styrelsens arbete

Styrelsen har förutom föreningsstämman haft fyra styrelsemöten under våren och fem möten under hösten. Mellan mötena har också kontakter skett via mail och telefon. Utöver det har två extra föreningsstämmor hållits med anledning av de stadgeändringar som krävdes i samband med omläggningen av våra lån.

Arbetet har till stor del handlat om att arbeta med föreningens ekonomi. Styrelsen genomförde möjligheten för medlemmarna att genom frivilliga kapitaltillskott lösa en del av föreningens lån och därigenom kunna få en lägra avgift. I övrigt har styrelsen arbetat med förbättringar och kompletteringar av fastigheten. Bland annat har vi uppgraderat bredbandet till 1 Gbit och tillsammans med våra grannföreningar öppnat återvinningsrummet i gränden.

106

Finansiering

Föreningens samlade lån finns hos SEB.

Föreningen har per 2016-12-31 lån om sammanlagt 28 670 060 kr med en genomsnittlig ränta om 1,67% fördelat på tre lån.

Lånenr 29262101; 3 727 940 kr löpande tremånaders.
Lenenr 29262128; 12 443 620 kr bundet till 2019-12-28
Lånenr 29262039; 12 498 500 kr bundet till 2020-04-28

Avgifter

Bostadsrättsföreningen Svea består av ett punkthus med adress Engelbrektsgatan 31 och har 38 bostadsrättslägenheter som har en sammanlagd yta av 2879 kvadratmeter. Varje lägenhets yta utgör grunden för beräkning av andelstal. Nedanstående tabell visar yta, föreningens lägenhetsnummer samt Lantmäteriverkets lägenhetsnummer:

| Lgh. Nr. | Yta kvm | Adress |
|----------|---------|--|
| 1121 | 78 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1101, 582 21 Linköping |
| 1122 | 35 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1102, 582 21 Linköping |
| 1123 | 84 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1103, 582 21 Linköping |
| 1124 | 70 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1104, 582 21 Linköping |
| 1125 | 110 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1105, 582 21 Linköping |
| 1131 | 78 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1201, 582 21 Linköping |
| 1132 | 35 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1202, 582 21 Linköping |
| 1133 | 84 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1203, 582 21 Linköping |
| 1134 | 60 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1204, 582 21 Linköping |
| 1135 | 110 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1205, 582 21 Linköping |
| 1141 | 78 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1301, 582 21 Linköping |
| 1142 | 35 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1302, 582 21 Linköping |
| 1143 | 84 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1303, 582 21 Linköping |
| 1144 | 60 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1304, 582 21 Linköping |
| 1145 | 110 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1305, 582 21 Linköping |
| 1151 | 78 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1401, 582 21 Linköping |
| 1152 | 35 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1402, 582 21 Linköping |
| 1153 | 84 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1403, 582 21 Linköping |
| 1154 | 60 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1404, 582 21 Linköping |
| 1155 | 110 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1405, 582 21 Linköping |
| 1161 | 78 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1501, 582 21 Linköping |
| 1162 | 35 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1502, 582 21 Linköping |
| 1163 | 84 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1503, 582 21 Linköping |
| 1164 | 60 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1504, 582 21 Linköping |
| 1165 | 110 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1505, 582 21 Linköping |
| 1171 | 73 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1601, 582 21 Linköping |
| 1172 | 35 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1602, 582 21 Linköping |
| 1173 | 84 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1603, 582 21 Linköping |
| 1174 | 60 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1604, 582 21 Linköping |
| 1175 | 110 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1605, 582 21 Linköping |
| 1181 | 73 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1701, 582 21 Linköping |
| 1182 | 35 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1702, 582 21 Linköping |
| 1183 | 84 | Engelbrektsgatan 31 LGH 1703, 582 21 Linköping |

| | | |
|------|-----|--|
| 1184 | 60 | Engelbrektskatan 31 LGH 1704, 582 21 Linköping |
| 1185 | 110 | Engelbrektskatan 31 LGH 1705, 582 21 Linköping |
| 1191 | 93 | Engelbrektskatan 31 LGH 1801, 582 21 Linköping |
| 1192 | 95 | Engelbrektskatan 31 LGH 1802, 582 21 Linköping |
| 1193 | 122 | Engelbrektskatan 31 LGH 1803, 582 21 Linköping |

Införande av kapitalkostnadsdelar

Under slutet av 2016 genomfördes stadgeändringar som möjliggjorde för medlemmar att göra extra inbetalningar och på så vis minska sin månadsavgift. Stadgeändringen möjliggjorde att dela upp föreningens budget i en driftsdel och flera kapitalkostnadsdelar.

Tre kapitalkostnadsdelar infördes och föreningens lån justerades till dessa kapitalkostnadsdelar. Följande kapitalkostnadsdelar infördes:

| Kapitalkostnadsdel | Ingående skuld |
|--------------------|----------------|
| Del 1 | 11 238 470 kr |
| Del 2 | 12 443 620 kr |
| Del 3 | 12 498 500 kr |

Årsavgiften, som betalas månadsvis, och som under 2016 har varit 767 kr/kvadratmeter delades upp på fyra delar enligt följande, (med summa 767 kr/kvadratmeter):

| Del | Avgift, kr/ kvm | Notering |
|----------------------|-----------------|---|
| Drift | 105 kr | |
| Kapitalkostnadsdel 1 | 303 kr | Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna |
| Kapitalkostnadsdel 2 | 182 kr | Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna |
| Kapitalkostnadsdel 3 | 177 kr | Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna |

Föreningen har intäkter i form av hyresintäkter för lokaler i bottenplan samt hyresintäkter för lägenheter som hyrs ut till företag. Intäkterna för detta läggs till driftsbudgeten och bidrar till att avgiften för driften kan hållas så låg som 105 kr/kvadratmeter vilket är väsentligt lägre än många andra bostadsrättsföreningar i samma stadsdel.

Införandet av kapitalkostnadsdelar och uppdelningen av årsavgiften möjliggjorde för enskilda medlemmar att individuellt anpassa sin månadsavgift genom att göra en extra inbetalning av beloppet i kapitalkostnadsdel 1 och på så vis få en minskad avgift på 303 kr/år/kvadratmeter. Följande medlemmar valde att göra en extra inbetalning under december 2016:

| Lgh. Nr. | Yta kvm | Frivilligt kapitaltillskott kapitalkostnadsdel 1 |
|----------|---------|--|
| 1133 | 84 | 327 903 kr |
| 1135 | 110 | 429 396 kr |
| 1143 | 84 | 327 903 kr |
| 1144 | 60 | 234 216 kr |
| 1145 | 110 | 429 396 kr |
| 1151 | 78 | 304 481 kr |
| 1154 | 60 | 234 216 kr |
| 1155 | 110 | 429 396 kr |
| 1163 | 84 | 327 903 kr |

| | | |
|------|-----|------------|
| 1164 | 60 | 234 216 kr |
| 1165 | 110 | 429 396 kr |
| 1171 | 73 | 284 963 kr |
| 1172 | 35 | 136 626 kr |
| 1173 | 84 | 327 903 kr |
| 1175 | 110 | 429 396 kr |
| 1181 | 73 | 284 963 kr |
| 1182 | 35 | 136 626 kr |
| 1183 | 84 | 327 903 kr |
| 1184 | 60 | 234 216 kr |
| 1185 | 110 | 429 396 kr |
| 1191 | 93 | 363 035 kr |
| 1192 | 95 | 370 842 kr |
| 1193 | 122 | 476 239 kr |

Enligt stadgarna kan den medlem som önskar lösa en kapitalkostnadsdel ansöka om detta hos styrelsen. Under första kvartalet 2017 ansökte ytterligare ett antal medlemmar om detta.

Totalt betalades 7 510 530 kr in under december 2016 i frivilliga kapitaltillskott och utgående skuld för kapitalkostnadsdelarna var per den 31:e december enligt följande:

| Kapital- kostnadsdel | Ingående skuld | Ränta (inklupplupen) | Avgifter | Frivilliga kapitaltillskott | Utgående skuld |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------|--|-----------------------|
| Del 1 | 11 238 470 kr | 0 kr | 0 kr | 7 510 530 kr | 3 727 940 kr |
| Del 2 | 12 443 620 kr | 1 327 kr | 0 kr | 0 kr | 12 444 947 kr |
| Del 3 | 12 498 500 kr | 622 kr | 0 kr | 0 kr | 12 499 122 kr |

Varje kapitalkostnadsdel innehåller lån, upplupen amortering samt upplupen ränta. Upplupen amortering består av den amortering som inbetalda avgifter kommer att ge upphov till men som ännu inte är gjord. Per den 31:e december 2016 är upplupen amortering noll eftersom kapitalkostnadsdelarna infördes i december 2016. Upplupen ränta är räntan på lånen från införande av kapitalkostnadsdelarna till och med den 31:e december 2016.

| Kapital- kostnadsdel | Lånebelopp | Upplupen amortering | Upplupen ränta | Total skuld |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Del 1 | 3 727 940 kr | 0 kr | 0 kr | 3 727 940 kr |
| Del 2 | 12 443 620 kr | 0 kr | 1 327 kr | 12 444 947 kr |
| Del 3 | 12 498 500 kr | 0 kr | 622 kr | 12 499 122 kr |

Kapitalkostnadsdel 1 har ett rörligt lån, vilket innebär att den medlem som önskar lösa sin del kan löpande ansöka om att göra detta hos styrelsen. Kapitalkostnadsdel 2 har ett bundet lån som kan lösas tidigast december 2019 och kapitalkostnadsdel 3 har ett bundet lån som kan lösas tidigast april 2020. I enlighet med stadgarna kommer föreningens medlemmar vid dessa tider erbjudas att lösa sina respektive andelar i dessa kapitalkostnadsdelar.

Per den 31:e december 2016 hade respektive lägenhet följande andel i respektive kapitalkostnadsdel översatt i kronor:

| Lgh. Nr. | Yta kvm | Andel i kapitalkostnadsdel i kronor | | |
|-------------|------------|-------------------------------------|------------|------------|
| | | Del 1 | Del 2 | Del 3 |
| 1121 | 78 | 304 481 kr | 337 168 kr | 338 635 kr |
| 1122 | 35 | 136 626 kr | 151 293 kr | 151 952 kr |
| 1123 | 84 | 327 903 kr | 363 104 kr | 364 684 kr |
| 1124 | 70 | 273 252 kr | 302 586 kr | 303 904 kr |
| 1125 | 110 | 429 396 kr | 475 493 kr | 477 563 kr |
| 1131 | 78 | 304 481 kr | 337 168 kr | 338 635 kr |
| 1132 | 35 | 136 626 kr | 151 293 kr | 151 952 kr |
| 1133 | 84 | 0 kr | 363 104 kr | 364 684 kr |
| 1134 | 60 | 234 216 kr | 259 360 kr | 260 489 kr |
| 1135 | 110 | 0 kr | 475 493 kr | 477 563 kr |
| 1141 | 78 | 304 481 kr | 337 168 kr | 338 635 kr |
| 1142 | 35 | 136 626 kr | 151 293 kr | 151 952 kr |
| 1143 | 84 | 0 kr | 363 104 kr | 364 684 kr |
| 1144 | 60 | 0 kr | 259 360 kr | 260 489 kr |
| 1145 | 110 | 0 kr | 475 493 kr | 477 563 kr |
| 1151 | 78 | 0 kr | 337 168 kr | 338 635 kr |
| 1152 | 35 | 136 626 kr | 151 293 kr | 151 952 kr |
| 1153 | 84 | 327 903 kr | 363 104 kr | 364 684 kr |
| 1154 | 60 | 0 kr | 259 360 kr | 260 489 kr |
| 1155 | 110 | 0 kr | 475 493 kr | 477 563 kr |
| 1161 | 78 | 304 481 kr | 337 168 kr | 338 635 kr |
| 1162 | 35 | 136 626 kr | 151 293 kr | 151 952 kr |
| 1163 | 84 | 0 kr | 363 104 kr | 364 684 kr |
| 1164 | 60 | 0 kr | 259 360 kr | 260 489 kr |
| 1165 | 110 | 0 kr | 475 493 kr | 477 563 kr |
| 1171 | 73 | 0 kr | 315 554 kr | 316 928 kr |
| 1172 | 35 | 0 kr | 151 293 kr | 151 952 kr |
| 1173 | 84 | 0 kr | 363 104 kr | 364 684 kr |
| 1174 | 60 | 234 216 kr | 259 360 kr | 260 489 kr |
| 1175 | 110 | 0 kr | 475 493 kr | 477 563 kr |
| 1181 | 73 | 0 kr | 315 554 kr | 316 928 kr |
| 1182 | 35 | 0 kr | 151 293 kr | 151 952 kr |
| 1183 | 84 | 0 kr | 363 104 kr | 364 684 kr |
| 1184 | 60 | 0 kr | 259 360 kr | 260 489 kr |
| 1185 | 110 | 0 kr | 475 493 kr | 477 563 kr |
| 1191 | 93 | 0 kr | 402 008 kr | 403 758 kr |
| 1192 | 95 | 0 kr | 410 653 kr | 412 441 kr |
| 1193 | 122 | 0 kr | 527 365 kr | 529 661 kr |

Månadsavgift och övriga avgifter beslutas av styrelsen. Månadsavgiftens storlek för respektive lägenhet baseras på lägenhetens andelstal i drift samt andelstal i de olika kapitalkostnadsdelarna. Som bas för beräkning av andelstal används yta i kvadratmeter. Med hänsyn taget till respektive lägenhets andel i drift samt kapitalkostnadsdelarna var månadsavgifterna följande för januari 2017. Till dessa månadskostnader tillkommer avgift för bredband, (100 kr/lägenhet/månad), samt avgift för el baserad på förbrukning.

| Lgh. Nr. | Yta kvm | Månadsavgift per del enligt nedan | | | Månadsavgift | |
|-------------|---------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|
| | | Drift | Kapital- kostnadsdel 1 | Kapital- kostnadsdel 2 | | Kapital- kostnadsdel 3 |
| 1121 | 78 | 683 kr | 1 970 kr | 1 183 kr | 1 151 kr | 4 986 kr |
| 1122 | 35 | 306 kr | 884 kr | 531 kr | 516 kr | 2 237 kr |
| 1123 | 84 | 735 kr | 2 121 kr | 1 274 kr | 1 239 kr | 5 369 kr |
| 1124 | 70 | 613 kr | 1 768 kr | 1 062 kr | 1 033 kr | 4 474 kr |
| 1125 | 110 | 963 kr | 2 778 kr | 1 668 kr | 1 623 kr | 7 031 kr |
| 1131 | 78 | 683 kr | 1 970 kr | 1 183 kr | 1 151 kr | 4 986 kr |
| 1132 | 35 | 306 kr | 884 kr | 531 kr | 516 kr | 2 237 kr |
| 1133 | 84 | 735 kr | 0 kr | 1 274 kr | 1 239 kr | 3 248 kr |
| 1134 | 60 | 525 kr | 1 515 kr | 910 kr | 885 kr | 3 835 kr |
| 1135 | 110 | 963 kr | 0 kr | 1 668 kr | 1 623 kr | 4 253 kr |
| 1141 | 78 | 683 kr | 1 970 kr | 1 183 kr | 1 151 kr | 4 986 kr |
| 1142 | 35 | 306 kr | 884 kr | 531 kr | 516 kr | 2 237 kr |
| 1143 | 84 | 735 kr | 0 kr | 1 274 kr | 1 239 kr | 3 248 kr |
| 1144 | 60 | 525 kr | 0 kr | 910 kr | 885 kr | 2 320 kr |
| 1145 | 110 | 963 kr | 0 kr | 1 668 kr | 1 623 kr | 4 253 kr |
| 1151 | 78 | 683 kr | 0 kr | 1 183 kr | 1 151 kr | 3 016 kr |
| 1152 | 35 | 306 kr | 884 kr | 531 kr | 516 kr | 2 237 kr |
| 1153 | 84 | 735 kr | 2 121 kr | 1 274 kr | 1 239 kr | 5 369 kr |
| 1154 | 60 | 525 kr | 0 kr | 910 kr | 885 kr | 2 320 kr |
| 1155 | 110 | 963 kr | 0 kr | 1 668 kr | 1 623 kr | 4 253 kr |
| 1161 | 78 | 683 kr | 1 970 kr | 1 183 kr | 1 151 kr | 4 986 kr |
| 1162 | 35 | 306 kr | 884 kr | 531 kr | 516 kr | 2 237 kr |
| 1163 | 84 | 735 kr | 0 kr | 1 274 kr | 1 239 kr | 3 248 kr |
| 1164 | 60 | 525 kr | 0 kr | 910 kr | 885 kr | 2 320 kr |
| 1165 | 110 | 963 kr | 0 kr | 1 668 kr | 1 623 kr | 4 253 kr |
| 1171 | 73 | 639 kr | 0 kr | 1 107 kr | 1 077 kr | 2 823 kr |
| 1172 | 35 | 306 kr | 0 kr | 531 kr | 516 kr | 1 353 kr |
| 1173 | 84 | 735 kr | 0 kr | 1 274 kr | 1 239 kr | 3 248 kr |
| 1174 | 60 | 525 kr | 1 515 kr | 910 kr | 885 kr | 3 835 kr |
| 1175 | 110 | 963 kr | 0 kr | 1 668 kr | 1 623 kr | 4 253 kr |
| 1181 | 73 | 639 kr | 0 kr | 1 107 kr | 1 077 kr | 2 823 kr |
| 1182 | 35 | 306 kr | 0 kr | 531 kr | 516 kr | 1 353 kr |
| 1183 | 84 | 735 kr | 0 kr | 1 274 kr | 1 239 kr | 3 248 kr |
| 1184 | 60 | 525 kr | 0 kr | 910 kr | 885 kr | 2 320 kr |
| 1185 | 110 | 963 kr | 0 kr | 1 668 kr | 1 623 kr | 4 253 kr |
| 1191 | 93 | 814 kr | 0 kr | 1 411 kr | 1 372 kr | 3 596 kr |
| 1192 | 95 | 831 kr | 0 kr | 1 441 kr | 1 401 kr | 3 673 kr |
| 1193 | 122 | 1 068 kr | 0 kr | 1 850 kr | 1 800 kr | 4 717 kr |

Kommentarer till resultatet

Föreningen uppvisar ett positivt resultat 600 646 kr för 2016. Avskrivning av fastigheten har skett med 552 000 kr.

Övrigt

Tre lägenheter har bytt ägare under året.
Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter som samtliga är fullt uthyrda.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 872 | 2 826 | 2 798 | 2 807 |
| Resultat efter finansiella poster | 601 | 460 | 152 | 201 |
| Soliditet (%) | 60,7 | 49,1 | 48,2 | 47,7 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Fond för underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 33 666 000 | 1 026 000 | 1 787 755 | 460 310 | 36 940 065 |
| Frivilligt kapitaltillskott från medlemmar | 7 510 530 | | | | 7 510 530 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 460 310 | -460 310 | 0 |
| Avsättning till underhållsfond | | 143 000 | -143 000 | | 0 |
| Årets resultat | | | | 600 646 | 600 646 |
| Belopp vid årets utgång | 41 176 530 | 1 169 000 | 2 105 065 | 600 646 | 45 051 241 |

Övrigt insatskapital från medlemmar består av enskilda medlemmars frivilliga kapitaltillskott utifrån kapitalkostnadsandelar och som beskrivs ytterligare i förvaltningsberättelsen.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 2 105 065 |
| årets vinst | 600 646 |
| | 2 705 711 |
| disponeras så att till yttre underhållsfond avsättes i ny räkning överföres | 154 800 |
| | 2 550 911 |
| | 2 705 711 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Tkr

| | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 872 | 2 826 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 34 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 2 872 | 2 860 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -822 | -795 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -135 | -148 |
| Personalkostnader | 5 | -40 | -45 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -560 | -552 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 556 | -1 540 |
| Rörelseresultat | | 1 316 | 1 320 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 1 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -715 | -861 |
| Summa finansiella poster | | -715 | -860 |
| Resultat efter finansiella poster | | 601 | 460 |
| Resultat före skatt | | 601 | 460 |
| Årets resultat | | 601 | 460 |

NS

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 73 442 | 74 012 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 32 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 73 473 | 74 012 |
| Summa anläggningstillgångar | | 73 473 | 74 012 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 21 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 43 | 36 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 64 | 36 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 725 | 1 225 |
| Summa kassa och bank | | 725 | 1 225 |
| Summa omsättningstillgångar | | 789 | 1 261 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 74 262 | 75 274 |

NS

Balansräkning

Tkr

Not 2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|-------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Medlemsinsatser | | 33 666 | 33 666 |
| Övrigt insatskapital från medlemmar | | 7 511 | 0 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 169 | 1 026 |
| Summa bundet eget kapital | | 42 346 | 34 692 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|---------------|---------------|
| Balanserat resultat | | 2 105 | 1 788 |
| Årets resultat | | 601 | 460 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 706 | 2 248 |
| Summa eget kapital | | 45 051 | 36 940 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|---|---------------|---------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 28 452 | 37 609 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 452 | 37 609 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------|------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 218 | 218 |
| Leverantörsskulder | | 104 | 78 |
| Skatteskulder | | 134 | 127 |
| Övriga skulder | | 18 | 21 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 285 | 282 |
| Summa kortfristiga skulder | | 758 | 725 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

74 262 75 274

10

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Markanläggningar | 17 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2016 | 2015 |
|--|--------------|--------------|
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | |
| Avgifter | 2 209 | 2 210 |
| Hyror | 653 | 606 |
| Övriga intäkter | 9 | 10 |
| | 2 872 | 2 826 |

NS

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| El (netto) | 45 | 16 |
| Fjärrvärme | 304 | 280 |
| Vatten | 118 | 77 |
| Renhållning | 23 | 15 |
| Fastighetsskötsel, städning | 117 | 116 |
| Fastighetsskatt | 70 | 64 |
| Försäkring | 19 | 21 |
| Bredband, kabel-tv (netto) | 26 | 23 |
| Underhåll, övriga fastighetskostnader | 100 | 181 |
| | 822 | 795 |

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Ernst & Young AB | | |
| Revisionsuppdrag | 15 | 16 |
| | 15 | 16 |

Not 5 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Styrelsearvode enligt stämmobeslut | 31 | 35 |
| Sociala kostnader | 9 | 10 |
| Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 39 | 45 |

10

Not 6 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 77 882 | 77 882 |
| Försäljningar/utrangeringar | -19 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 77 863 | 77 882 |
| Ingående avskrivningar | -3 870 | -3 318 |
| Årets avskrivningar | -552 | -552 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 421 | -3 870 |
| Utgående redovisat värde | 73 442 | 74 012 |
| Taxeringsvärden byggnader | 39 666 | 37 283 |
| Taxeringsvärden mark | 11 931 | 10 312 |
| | 51 597 | 47 595 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 40 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -8 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 32 | 0 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Förskottsbetald moms | 7 | 2 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 36 | 35 |
| | 43 | 36 |

Not 9 Långfristiga skulder

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Skulder som förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen | | |
| Kreditinstitut | 28 452 | 37 609 |
| | 28 452 | 37 609 |

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna löner och sociala avgifter | 39 | 44 |
| Upplupna räntekostnader | 2 | 5 |
| Förskottsbetalda hyror | 153 | 159 |
| Interimsskulder | 91 | 74 |
| | 285 | 282 |

Not Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning | 44 100 | 44 100 |
| | 44 100 | 44 100 |

Linköping den 4/5 2017

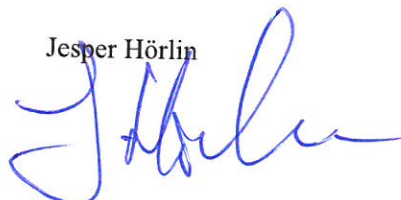

Dag Segrell
Ordförande



Lena Samuelsson


Thomas Karlsson


Monica Liljegen

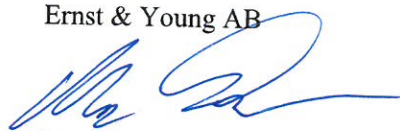
Jesper Hörlin




Jonas Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2017

Ernst & Young AB


Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svea i Linköping org.nr 769612-4820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svea i Linköping för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Svea i Linköping för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

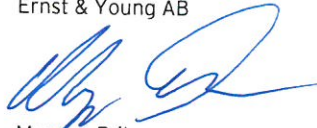
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 4/5 2017

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor