

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Svea i Linköping**

769612-4820

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Svea i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen

Nuvarande styrelsen övertog ansvaret efter föreningsstämman den 21 maj 2014.  
Styrelsen består vid årsskiftet av följande medlemmar:

Dag Segrell ordf.                      Johannes Fornander, sekr,

Thomas Karlsson                      Lena Samuelsson  
Monica Liljegren

Suppleant: Jesper Hörlin

Revisor är Magnus Eriksson, Ernst & Young

### **Styrelsens arbete**

Styrelsen har förutom föreningsstämman haft sex styrelsemöten under våren och åtta 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. I övrigt har styrelsen arbetat med förbättringar och kompletteringar av fastigheten.

Lantmäteriförrättning är nu äntligen i hamn och regleringen av torget mot Priso är genomförd. Planerna att bygga på Prisotomten har också kommit vidare och beskedet är att det kan bli byggstart våren 2016.

## Finansiering

Föreningens samlade lån finns hos SEB.

Föreningen har nu lån om sammanlagt 38 543 775 kr med en genomsnittlig ränta om 2.54% fördelat på tre lån.

Lån 1; 11 401 655 kr bundet till 2016-03-28

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

Lån 3; 12 443 620 kr bundet till 2019-12-28

## 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/m<sup>2</sup> från och med 1 april 2012.

## Kommentarer till resultatet

Föreningen uppvisar ett positivt resultat på 152 164 kr för 2014. Avskrivning av fastigheten har skett med 552 000 kr.

## Medlemsinformation

Tolv lägenhet har bytt ägare under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	2 798	2 807	2 739	2 587
Resultat efter finansiella poster	152	201	72	92
Soliditet (%)	48,2	47,7	46,8	46,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 778 591
årets vinst	152 164
	<b>1 930 755</b>

disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	143 000
i ny räkning överföres	1 787 755
	<b>1 930 755</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 798	2 807
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 798</b>	<b>2 807</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-783	-742
Övriga externa kostnader	3	-128	-80
Personalkostnader	4	-43	-43
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-552	-551
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 507</b>	<b>-1 417</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 291</b>	<b>1 390</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 143	-1 191
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 139</b>	<b>-1 189</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>152</b>	<b>201</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>152</b>	<b>201</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>152</b>	<b>201</b>

NS

## Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

74 564

75 116

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**74 564**

**75 116**

**Summa anläggningstillgångar**

**74 564**

**75 116**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

156

2

Övriga fordringar

4

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

50

110

**Summa kortfristiga fordringar**

**211**

**112**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

990

897

**Summa kassa och bank**

**990**

**897**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 201**

**1 009**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**75 765**

**76 125**

## Balansräkning

Tkr

Not

2014-12-31

2013-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

6

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

33 666

33 666

Fond för yttre underhåll

883

740

**Summa bundet eget kapital**

**34 549**

**34 406**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 779

1 721

Årets resultat

152

201

**Summa fritt eget kapital**

**1 931**

**1 922**

**Summa eget kapital**

**36 480**

**36 328**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

38 326

39 044

**Summa långfristiga skulder**

**38 326**

**39 044**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

218

218

Leverantörsskulder

238

102

Skatteskulder

126

112

Övriga skulder

16

20

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

361

302

**Summa kortfristiga skulder**

**959**

**753**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**75 765**

**76 125**

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

#### Ställda säkerheter

##### *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

44 100

44 100

**Summa ställda säkerheter**

**44 100**

**44 100**

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

15

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### 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

#### 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.

## Noter

Tkr

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Avgifter	2 210	2 210
Hyror	576	593
Övriga intäkter	12	4
	<b>2 798</b>	<b>2 807</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
El	28	47
Fjärrvärme	271	299
Vatten	74	71
Renhållning	17	23
Fastighetsskötsel,städning	129	114
Fastighetsskatt	63	63
Försäkring	22	21
Bredband,kabel-tv	23	23
Underhåll, övriga kostnader	157	81
	<b>783</b>	<b>742</b>

### Not 3 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.

	2014	2013
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	9	10
	<b>9</b>	<b>10</b>

UB



#### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	34	33
Sociala kostnader	10	10
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 882	77 882
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 882</b>	<b>77 882</b>
Ingående avskrivningar	-2 766	-2 215
Årets avskrivningar	-552	-551
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 318</b>	<b>-2 766</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 564</b>	<b>75 116</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 283	37 283
Taxeringsvärden mark	10 312	10 312
	<b>47 595</b>	<b>47 595</b>

#### Not 6 Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 666	740	1 721	201
Disposition av föregående års resultat:			201	-201
Avsättning till underhållsfond		143	-143	
Årets resultat				152
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 666</b>	<b>883</b>	<b>1 779</b>	<b>152</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Kreditinstitut	38 326	38 826
	<b>38 326</b>	<b>38 826</b>

### Not 8 Checkräkningskredit

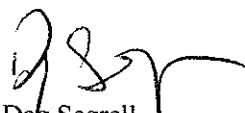
Checkräkningskredit hos SEB

	2014-12-31	2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000	1 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
<u>Ställda säkerheter</u>		
Pantbrev Bangården 1	44 100	44 100
	<b>44 100</b>	<b>44 100</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	5	6
Upplupna löner och sociala avgifter	43	44
Förskottsbetalda hyror	197	176
Interimsskulder	115	76
	<b>361</b>	<b>302</b>

Linköping den 3/5 2015



Dag Segrell  
Ordförande



Johannes Fornander



Thomas Karlsson



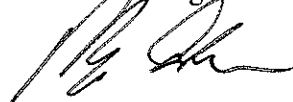
Lena Samuelsson



Monica Liljegren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2015

Ernst & Young AB



Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea i Linköping för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 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 Brf Svea i Linköping för år 2014-01-01 - 2014-12-31.

#### 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 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 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 ersättningskyldig 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 7 maj 2015

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor

