

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

769612-4820

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Svea i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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*

Inga väsentliga händelser har inträffat varken under räkenskapsåret eller efter dess slut.

### Styrelsen

Nuvarande styrelsen övertog ansvaret efter föreningsstämman den 21 maj 2015.

Styrelsen består vid årsskiftet av följande medlemmar:

Dag Segrell ordf.	Johannes Fornander, sekr,
Thomas Karlsson	Lena Samuelsson
Monica Liljegren	Jesper Hörlin

Suppleant: Jonas Nilsson

Revisor är Magnus Eriksson, Ernst & Young

### Styrelsens arbete

Styrelsen har förutom föreningsstämman haft fyra 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. Styrelsen tog under året beslut om att utreda möjligheten att lösa föreningens lån genom att medlemmarna tar över lånen efter andelstal i föreningen. I övrigt har styrelsen arbetat med förbättringar och kompletteringar av fastigheten.

Styrelsen kom överens om villkoren för att avyttra en del av torgytan till Linköpings kommun. Detta var en förutsättning som fanns i samband med att BoTrygg överlät torget till föreningen.

## Finansiering

Föreningens samlade lån finns hos SEB.

Föreningen har nu lån om sammanlagt 37 826 195 kr med en genomsnittlig ränta om 2.19% fördelat på tre lån.

Lån 1; 14 198 500 kr bundet till 2020-04-28

Lån 2; 11 184 075 kr bundet till 2016-03-28

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

## 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 460 310 kr för 2015. Avskrivning av fastigheten har skett med 552 000 kr.

## Övrigt

Två lägenhet har bytt ägare under året.

Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter som samtliga är fullt uthyrda.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 826	2 798	2 807	2 739
Resultat efter finansiella poster	460	152	201	72
Soliditet (%)	49,1	48,2	47,7	46,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 787 755
årets vinst	460 310
	<b>2 248 065</b>

disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	143 000
i ny räkning överföres	2 105 065
	<b>2 248 065</b>

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

105

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 826	2 798
Övriga rörelseintäkter		34	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 860</b>	<b>2 798</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-795	-783
Övriga externa kostnader	3	-148	-128
Personalkostnader	4	-45	-43
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-552	-552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 540</b>	<b>-1 507</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 320</b>	<b>1 291</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-861	-1 143
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-860</b>	<b>-1 139</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>460</b>	<b>152</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>460</b>	<b>152</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>460</b>	<b>152</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

74 012

74 564

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**74 012**

**74 564**

**Summa anläggningstillgångar**

**74 012**

**74 564**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

156

Övriga fordringar

0

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36

50

**Summa kortfristiga fordringar**

**36**

**211**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 225

990

**Summa kassa och bank**

**1 225**

**990**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 261**

**1 201**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**75 274**

**75 765**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 666	33 666
Fond för yttre underhåll		1 026	883
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 692</b>	<b>34 549</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 788	1 779
Årets resultat		460	152
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 248</b>	<b>1 931</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 940</b>	<b>36 480</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	37 609	38 326
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 609</b>	<b>38 326</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		218	218
Leverantörsskulder		78	238
Skatteskulder		127	126
Övriga skulder		21	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	282	361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>725</b>	<b>959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 274</b>	<b>75 765</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		44 100	44 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>44 100</b>	<b>44 100</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

16

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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.

JK

## Noter

Tkr

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Avgifter	2 210	2 210
Hyror	606	576
Övriga intäkter	10	12
	<b>2 826</b>	<b>2 798</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
El	16	28
Fjärrvärme	280	271
Vatten	77	74
Renhållning	15	17
Fastighetsskötsel, städning	116	129
Fastighetsskatt	64	63
Försäkring	21	22
Bredband, kabel-tv	23	23
Underhåll, övriga kostnader	181	157
	<b>795</b>	<b>783</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.

	2015	2014
<b>Ernst &amp; Young</b>		
Revisionsuppdrag	16	9
	<b>16</b>	<b>9</b>



#### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	35	34
Sociala kostnader	10	10
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>45</b>	<b>43</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 882	77 882
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 882</b>	<b>77 882</b>
Ingående avskrivningar	-3 318	-2 766
Årets avskrivningar	-552	-552
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 870</b>	<b>-3 318</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 012</b>	<b>74 564</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	883	1 779	152
Avsättning till underhållsfond		143	-143	
Disposition av föregående års resultat:			152	-152
Årets resultat				460
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>33 666</b>	<b>1 026</b>	<b>1 788</b>	<b>460</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Kreditinstitut	37 609	38 326
	<b>37 609</b>	<b>38 326</b>

15

### Not 8 Checkräkningskredit

Checkräkningskredit hos SEB

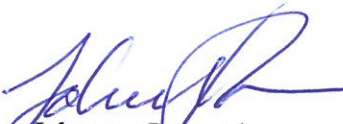
	2015-12-31	2014-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000	1 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0
<u>Ställda säkerheter</u>		
Pantbrev Bangården 1	44 100	44 100
	<b>44 100</b>	<b>44 100</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

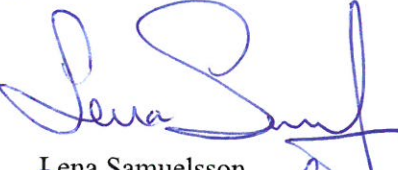
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	5	5
Upplupna löner och sociala avgifter	44	43
Förskottsbetalda hyror	159	197
Interimsskulder	74	115
	<b>282</b>	<b>361</b>

Linköping den 27/4 2016

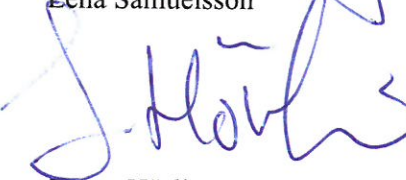
  
Dag Segrell  
Ordförande

  
Johannes Fornander

  
Thomas Karlsson

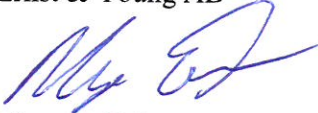
  
Lena Samuelsson

  
Monica Liljegren

  
Jesper Hörlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2016

Ernst & Young AB

  
Magnus Eriksson  
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 2015.

#### 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 revisionssed 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 2015 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 2015.

#### 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 revisionssed 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.

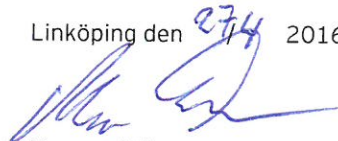
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 27/4 2016



Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor