

ÅRSREDOVISNING

2009-01-01--2009-12-31

för

Brf Svea i Linköping

769612-4820



Brf Svea i Linköping769612-4820

ÅRSREDOVISNING för Brf Svea i Linköping*räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31*

Styrelsen för Brf Svea avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Styrelsen**

Nuvarande styrelsen övertog ansvaret efter föreningsstämman den 27 maj 2009.

Styrelsen består av följande medlemmar:

Dag Segrell ordf.	Vesna Pavlovic, sekr,
Maria Ilhammar	Thomas Karlsson
Johannes Fornander	Maja Soza (från och med 27 maj 2009)
Christoffer Törnroos	Kerstin Brandinger (till 27 maj 2009)
Marcus Wigren (Suppleant) (till 3/9-2009)	

Revisor är Kjell Hansson, Ernst & Young

Styrelsens arbete

Styrelsen har förutom föreningsstämman haft tre styrelsemöten under våren och sju 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 och att klara ut våra mellanhavanden med Botrygg och våra grannföreningar.

Hösten stora jobb var förberedelse och genomförande av garantibesiktningen. Vidare har styrelsen i samverkan med grannföreningarna handlat upp nya lån till föreningen. Samt i övrigt arbetat med förbättringar och kompletteringar av fastigheten.

En större fråga som har behandlats är en ansökan om lantmåteriförrättning om att inlemma torget i norr, och halva gränden i söder, i vår fastighet Bangården 1.



Brf Svea i Linköping769612-4820

Finansiering

Föreningens samlade lån finns hos SEB. Under året har föreningen amorterat bort två lån om sammanlagt 1 980 500 kr.

Föreningen har nu lån om sammanlagt 42 560 000 kr fördelat på tre lån.

Lån 1; 13 163 000 kr bundet 2 år.

Lån 2; 14 698 500 kr rörligt 3 mån STIBOR

Lån 3; 14 698 500 kr rörligt 3 mån STIBOR

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

Med anledning av Riksbankens räntehöjningar under hösten 2008 tvingades styrelsen höja avgiften till 810 kr/m². Styrelsen har valt att ligga kvar på en hög nivå hela 2009 för att stärka föreningens ekonomi.

Då vi nu har placerat om lånen till rimliga villkor bedömer styrelsen att det finns utrymme att sänka avgiften från halvårsskiftet 2010.

Kommentarer till resultatet

Föreningen uppvisar ett positivt resultat på ca 1 248 000 kr för 2009. Avskrivning av fastigheten har skett med 542 000 kr.

Övrigt

Fem lägenheter har sålts under året.

Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter. Samtliga har varit uthyrda hela 2009.

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-21 955 418
Årets resultat	1 247 851
	-20 707 567

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfond avsättes	101 000
i ny räkning balanseras	-20 808 567
	-20 707 567

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

Brf Svea i Linköping

769612-4820

RESULTATRÄKNING	Not	2009-01-01--	2008-01-01--
		2009-12-31	2008-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Avgifter		2 334	2 167
Hyror		624	592
Övriga intäkter		42	15
Summa intäkter mm		3 000	2 773
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-588	-586
Administration och revision	2	-129	-91
Avskrivning av anläggningstillgångar		-751	-119
Summa rörelsens kostnader		-1 468	-796
Rörelseresultat		1 532	1 978
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från fsg av koncernföretag		-46	0
Ränteintäkter		1	22
Räntebidrag		141	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369	-1 929
Finansnetto		-273	-1 707
Resultat efter finansiella poster		1 259	271
Avsättning till underhållsfond	3	0	-87
Skatt på ränteintäkter mm		1	-4
PERIODENS RESULTAT		1 260	180



Brf Svea i Linköping

769612-4820

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter	4	77 187	77 729
Inventarier	5	134	336
Summa materiella anläggningstillgångar		77 321	78 065
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	6	0	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	100
Summa anläggningstillgångar		77 321	78 165
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		1	0
Kortfristiga fordringar		46	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	89
Summa kortfristiga fordringar		96	101
Kassa och bank		956	509
Summa omsättningstillgångar		1 052	609
SUMMA TILLGÅNGAR		78 373	78 774

Brf Svea i Linköping

769612-4820

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Insatser		33 666	33 666
Uppskrivningsfond		22 159	22 159
Fond för yttre underhåll		174	0
Balanserat resultat		-21 955	-22 049
Periodens resultat		1 260	180
Summa eget kapital		35 304	33 957
Avsättningar			
Underhållsfond	3	0	87
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder, kreditinstitut	8	42 310	43 974
Summa långfristiga skulder		42 310	43 974
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		250	272
Leverantörsskulder		130	61
Skatteskulder		88	79
Upplupna räntor		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	272	292
Övriga kortfristiga skulder		17	51
Summa kortfristiga skulder		759	756
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 373	78 774
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar		44 100	44 100



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

	2009	2008
El	-23	-41
Fjärrvärme	-239	-219
Vatten	-54	-66
Renhållning	-14	-18
Fastighetsskötsel	-92	-93
Snöröjning	0	0
Fastighetskatt	-43	-43
Försäkring	-19	-18
Bredband kabel-tv	-32	-38
Övriga kostnader	-72	-50
Summa fastighetskostnader	-588	-586

Not 2 Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009	2008
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	-28	-16
Lön till fastighetsskötare	0	0
Sociala kostnader	-12	0
Revisionsarvode	-6	-6
Övriga administrationskostnader	-83	-69
Summa	-129	-91

Not 3 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 4 Fastigheter

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 729	76 678
Årets investeringar	0	1 051
	77 729	77 729
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	-542	0
	-542	0
Utgående restvärde	77 187	77 729
Taxeringsvärde	33 468	33 468

Not 5 Inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	454	454
Årets investeringar	7	0
	461	454
Ingående ackumulerade avskrivningar	-118	0
Årets avskrivning	-209	-118
	-327	-118
Utgående restvärde	134	336

Not 6 Aktier i dotterföretag

	Org. nr.	Antal	Andel
Fastighetsbolaget ZÅÄÖ 6789 AB	556733-8644	0	0%
Bolaget har sålts under räkenskapsåret.			

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Uppskrivn.- fond	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	33 666	22 159	0	-22 049	180
Resultatdisposition			174	94	-180
Årets resultat					1 248
Belopp vid årets utgång	33 666	22 159	174	-21 955	1 248

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Amortering kommer ske med 250.000 kr år 2010.

	2009	Förfaller
Amortering 2010	-250	
SEB (0,98%)	14 698	2010
SEB (0,98%)	14 699	2010
SEB (2,11%)	13 163	2011
Summa	42 310	


Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	41	0
Förskottsbetalda hyror	154	216
Interimsskulder	77	76
Summa	272	292


Linköping 2010-05-24



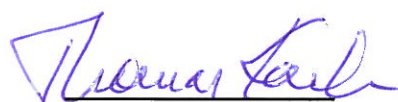
Dag Segräll



Johannes Fornander




Maria Ilhammar



Nils Karlsson




Vesna Pavlovic




Marjorie Soza Sherman

Thomas



Christoffer Törnroos

Min revisionsberättelse har angivits 2010-05-24



Kjell Hansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Svea i Linköping

Org.nr 769612-4820

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Svea i Linköping för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping den 24 maj 2010



Kjell Hansson
Auktoriserad revisor