

ÅRSREDOVISNING

2011-01-01--2011-12-31

för

Brf Svea i Linköping

769612-4820



Brf Svea i Linköping

769612-4820

ÅRSREDOVISNING för Brf Svea i Linköping

räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31

Styrelsen för Brf Svea avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Nuvarande styrelsen övertog ansvaret efter föreningsstämman den 25 maj 2011.

Styrelsen består vid årsskiftet av följande medlemmar:

Dag Segrell ordf.	Karin Sjöö, sekr,
Maria Ilhammar	Thomas Karlsson
Johannes Fornander	Mikaela Gidlund
Lena Samuelsson	
Suppleant: Vakant	

Revisor är Kjell Hansson, Ernst & Young

Styrelsens arbete

Styrelsen har förutom föreningsstämman haft åtta styrelsemöten under våren och fem 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 mellanhavanden med våra grannföreningar. I övrigt arbetat med förbättringar och kompletteringar av fastigheten. Bl.a. har yttertaket delvis reparerats efter vintern 2010/2011.

En fråga som är under bevakning är en förnyad 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 men förväntas få sin lösning under 2012.



Brf Svea i Linköping769612-4820

Finansiering

Föreningens samlade lån finns hos SEB.

Föreningen har nu lån om sammanlagt 40 642 120 kr fördelat på tre lån.

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

Lån 2; 14 698 500 kr bundet till 2013-03-28

Lån 3; 13 000 000 kr bundet till 2013-03-28

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 730 kr/m² från och med 1 juli 2010 och hela 2011. Det faktum att vi har haft vakanta lokaler samt att ett av föreningens tre lån sattes om till en procent högre ränta tvingar fram en avgiftshöjning på 5 % 2012.

Kommentarer till resultatet

Föreningen uppvisar ett positivt resultat på 92 000 kr för 2011. Avskrivning av fastigheten har skett med 551 000 kr.

Övrigt

Tio lägenheter har sålts under året.

Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter. Donya Labs flyttade in som lokalhyresgäst i december 2011, de två övriga har varit uthyrda hela 2011.

Förslag till resultatdisposition (kronor)

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 866 961
Årets resultat	91 929
	1 958 890

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfond avsättes	155 000
i ny räkning balanseras	1 803 890
	1 958 890

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	2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Avgifter		2 103	2 218
Hyror		465	556
Övriga intäkter		18	34
Summa intäkter mm		2 587	2 808
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-688	-725
Administration och revision	2	-134	-130
Avskrivning av anläggningstillgångar		-551	-551
Summa rörelsens kostnader		-1 374	-1 407
Rörelseresultat		1 213	1 401
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		6	0
Räntebidrag		56	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 184	-840
Finansnetto		-1 121	-742
Resultat efter finansiella poster		92	659
Skatt på ränteintäkter mm		0	0
PERIODENS RESULTAT		92	659

WA

Brf Svea i Linköping

769612-4820

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Fastigheter	4	76 103	76 645
Inventarier	5	116	125
Summa materiella anläggningstillgångar		76 219	76 770

Summa anläggningstillgångar		76 219	76 770
------------------------------------	--	---------------	---------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hysesfordringar		0	7
Kortfristiga fordringar		49	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61	58
Summa kortfristiga fordringar		110	65

Kassa och bank

		892	520
--	--	------------	------------

Summa omsättningstillgångar		1 002	585
------------------------------------	--	--------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		77 221	77 355
-------------------------	--	---------------	---------------



Brf Svea i Linköping

769612-4820

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Insatser		33 666	33 666
Fond för yttre underhåll	3	430	275
Balanserat resultat		1 867	1 363
Periodens resultat		92	659
Summa eget kapital		36 055	35 963
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder, kreditinstitut	7	40 642	40 642
Summa långfristiga skulder		40 642	40 642
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		0	219
Leverantörsskulder		74	93
Skatteskulder		97	91
Upplupna räntor		7	17
Övriga kortfristiga skulder		24	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	321	316
Summa kortfristiga skulder		524	750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 221	77 355
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

	2011	2010
El	-33	-89
Fjärrvärme	-267	-281
Vatten	-66	-69
Renhållning	-18	-21
Fastighetsskötsel, sanering	-104	-100
Fastighetskatt	-49	-49
Försäkring	-21	-19
Bredband kabel-tv	-24	-29
Underhåll, övriga kostnader	-108	-68
Summa fastighetskostnader	-688	-725

Not 2 Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011	2010
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	-42	-42
Sociala kostnader	-13	-14
Revisionsarvode	-7	-6
Övriga administrationskostnader	-73	-69
Summa	-134	-130

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

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 729	77 729
Årets investeringar	0	0
	77 729	77 729
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 084	-542
Årets avskrivning	-542	-542
	-1 626	-1 084
Utgående restvärde	76 103	76 645
Taxeringsvärde	51 670	51 670

Not 5 Inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	461	461
Årets investeringar	0	0
	461	461
Ingående ackumulerade avskrivningar	-336	-327
Årets avskrivning	-9	-9
	-345	-336
Utgående restvärde	116	125

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	33 666	275	1 363	659
Resultatdisposition		155	-155	-659
Årets resultat			659	92
Belopp vid årets utgång	33 666	430	1 867	92

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2011	Förfaller
SEB (3%)	14 699	2013
SEB (3,85%)	13 000	2013
SEB (3,04%)	12 944	2014
Summa	40 642	

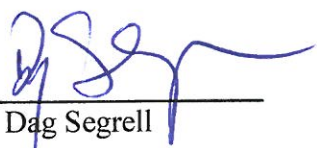
WAF

DB

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och sociala avgifter	55	55
Förskottsbetalda hyror	199	173
Interimsskulder	68	88
Summa	321	316

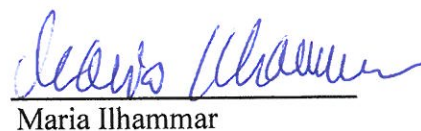
Linköping 2012- 04-01



Dag Segrell



Johannes Fornander



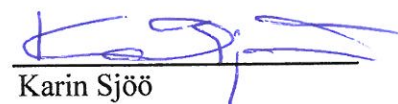
Maria Ilhammar



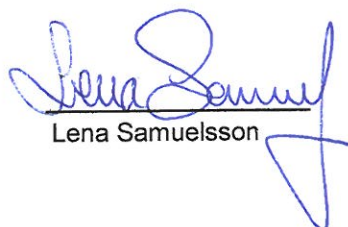
Thomas Karlsson



Mikaela Gidlund

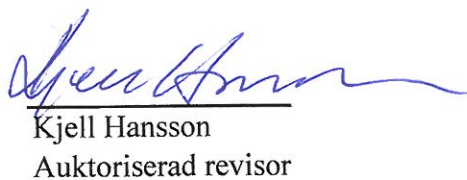


Karin Sjöo



Lena Samuelsson

Min revisionsberättelse har angivits 2012- 04-11



Kjell Hansson
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 2011.

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 2011 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 2011.

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 revisions sed 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 11/4 2012



Kjell Hansson
Auktoriserad revisor