

Årsredovisning för  
**Brf Linköpingshus nr 34**  
716425-9298

Räkenskapsåret  
**2014-09-01 - 2015-08-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linköpingshus nr 34, 716425-9298 får härmed avge årsredovisning för 2014-09-01 - 2015-08-31

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

#### **Styrelsesammansättning**

##### **Ordförande**

Patrik Risberg

##### **Ordinarie ledamöter**

Jacob Löfvenberg

Yngve Bäckwall

##### **Suppleanter**

Bo Sjö

Eva-Lena Persson

Ingrid Thyberg

##### **Föreningsrevisor**

Ann-Charlotte Torstensson

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB

##### **Revisorssuppleant**

Leif Jern

##### **Firmateckning**

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

##### **Förvaltning**

Föreningen har biträtts i förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

##### **Sammanträden**

Under bokföringsåret har 14 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 27 januari 2015.

##### **Försäkringar**

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

#### **Allmänt om verksamheten**

##### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Idrottskvinnan 1

Adress: Kaptensgatan 1-17, Överstegatan 2-14, 16-18, 28-30 samt Fridtunagatan 21-23

Byggår: 1990-1991

Taxeringsvärde: 125 180 000 varav byggnadsvärde 91 048 000 kronor

Total boyta: 10 420 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 10 916m<sup>2</sup>

105

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 4 stycken  
2 rum och kök: 47 stycken  
3 rum och kök: 27 stycken  
4 rum och kök: 21 stycken  
5 rum och kök: 24 stycken  
Totalt antal lägenheter: 123 stycken

### Arsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2003. Efter att ha antagit budget för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

### Flerårsöversikt

	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012
Nettoomsättning	9 461 670	9 424 000	9 439 000	9 427 000
Resultat efter finansiella poster	2 403 161	1 294 000	2 127 000	1 814 000
Soliditet, %	31,8	30,0	29,0	27,0
Balansomslutning	115 537 395	114 334 717	114 173	113 456
Årsavgift per kvm	818	817	817	817
Lån per kvm	7 440	7 536	7 602	7 756
Elkostnad per kvm	35	38	41	42
Värmekostnad per kvm	89	90	95	88
Vattenkostnad per kvm	27	26	26	27

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	16 334 858
Årets resultat	2 403 161
Totalt	18 738 019
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	730 000
Avsättning till underhållsfond Panncentralen	200 000
Balanseras i ny räkning	17 808 019
Summa	18 738 019

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

W

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>	<i>2013-09-01- 2014-08-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	9 461 670	9 423 952
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>9 461 670</b>	<b>9 423 952</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-3 424 316	-4 994 504
Övriga externa kostnader	3	-430 340	-212 761
Personalkostnader	4	-121 278	-92 142
Avskrivningar		-1 063 841	-600 320
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 039 775</b>	<b>-5 899 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 421 895</b>	<b>3 524 225</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 753	136 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 043 487	-2 366 342
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 018 734</b>	<b>-2 229 890</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 403 161</b>	<b>1 294 335</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 403 161</b>	<b>1 294 335</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>2 403 161</b>	<b>1 294 335</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	103 061 907	104 091 907
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	33 841
Summa materiella anläggningstillgångar		103 061 907	104 125 748
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		103 061 907	104 125 748
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	1 250
Skattekonto		6 389	42 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 666	127 425
Summa kortfristiga fordringar		99 055	171 301
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	8 000 000
Summa kortfristiga placeringar		-	8 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		12 376 433	2 037 668
Summa kassa och bank		12 376 433	2 037 668
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		12 475 488	10 208 969
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		115 537 395	114 334 717

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 449 986	13 449 986
Underhållsfond		4 530 426	3 830 426
Summa bundet eget kapital		17 980 412	17 280 412
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 334 858	15 740 523
Årets resultat		2 403 161	1 294 335
Summa fritt eget kapital		18 738 019	17 034 858
<b>Summa eget kapital</b>		36 718 431	34 315 270
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	76 535 848	77 529 584
Summa långfristiga skulder		76 535 848	77 529 584
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	993 736	993 736
Leverantörsskulder		193 867	239 529
Skatteskulder		7 635	13 077
Övriga skulder		33 650	32 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 054 228	1 211 491
Summa kortfristiga skulder		2 283 116	2 489 863
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		115 537 395	114 334 717

1/2

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2015-08-31	2014-08-31
<i>Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	113 691 000	113 691 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämföriga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>113 691 000</b>	<b>113 691 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

### Tilläggsupplysningar

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,04
- Installationer	10

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Hysesintäkter lokal	576 818	526 988
Hysesintäkter p-plats	329 037	330 380
Hysesintäkter övriga objekt	9 558	44 955
Årsavgifter bostäder	8 521 000	8 521 631
Påminnelseavgifter	240	-
Kabel-TV	24 965	-
Öresutjämning	52	-2
<b>Summa</b>	<b>9 461 670</b>	<b>9 423 952</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2015-08-31	2014-08-31
Fastighetsskötsel	437 923	611 984
Systematiskt brandskyddsarbete	41 197	68 823
Städning	101 000	-
Serviceavtal	13 296	-
Hiss-Service	57 610	-
Bevakningskostnader	8 054	8 368
Reparation & Underhåll	459 474	1 889 469
Övrigt	8 783	52 237
Låssystem	23 604	-
Tak	58 088	-
Planteringar	91 964	-
Markinventarier	15 874	-
Lekplatser	6 903	-
Vandalisering	1 286	-
Varmgarage	1 103	-
El	360 170	396 099
Värme	923 110	934 328
Vatten	285 863	274 809
Sophantering	191 731	192 807
Snöröjning	-	15 638
Försäkringspremie	61 079	101 436
Kabel-TV	94 713	187 015
Fastighetsskatt	181 491	181 491
Statuskontroll		80 000
<b>Summa</b>	<b>3 424 316</b>	<b>4 994 504</b>

W



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015-08-31	2014-08-31
Förbrukningsmaterial	6 451	-
Kontorsmaterial	5 134	-
Telefon	21 102	-
Datakommunikation	130 820	-
Portokostnader	140	-
Revisionsarvoden	11 513	11 325
Förvaltningsarvoden	240 550	201 436
Övriga förvaltningskostnader	10 737	-
Bankkostnader	3 893	-
	<b>430 340</b>	<b>212 761</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-09-01- 2015-08-31	2013-09-01- 2014-08-31
Styrelsearvoden	96 350	76 882
<b>Summa</b>	<b>96 350</b>	<b>76 882</b>
Sociala kostnader	24 928	15 260
<b>Summa</b>	<b>121 278</b>	<b>92 142</b>

### Upplysningar till balansräkning

#### Not 5 Byggnader och mark

	2015-08-31	2014-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnad	124 685 986	124 685 986
Mark	5 275 000	5 275 000
	129 960 986	129 960 986
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 869 079	-25 302 599
-Årets avskrivning enligt plan	-1 030 000	-566 480
	-26 899 079	-25 869 079
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>103 061 907</b>	<b>104 091 907</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-08-31	2014-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	338 401	338 401
	338 401	338 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-304 560	-270 720
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-33 841	-33 840
	-338 401	-304 560
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>33 841</b>

## Not 7 Eget kapital

	<i>Insatset</i>		<i>Balanserat</i>	
	<i>Underhållsfond</i>		<i>Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	13 449 986	3 830 426	15 740 523	1 294 335
Resultat disp enligt stämmobeslut			1 294 335	-1 294 335
Fonddispo enl årsstämmobeslut		700 000	-700 000	
Årets resultat				2 403 161
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 449 986</b>	<b>4 530 426</b>	<b>16 334 858</b>	<b>2 403 161</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
SEB 29429588	2016-09-28	3,18	20 967 032	21 193 092
SEB 32001246	2018-02-28	4,48	9 009 430	9 198 110
Stadshypotek 05-20787-788332	2023-03-01	1,94	18 762 500	18 952 500
Stadshypotek 05-20787-788051	2023-03-01	1,96	19 781 192	19 981 508
Stadshypotek 05-20787-788051	2015-11-27	0,83	9 009 430	
SEB	2015-02-28	3,82		9 198 110
			<b>77 529 584</b>	<b>78 523 320</b>
Avgår kortfristig del inom 1 år			-993 736	-993 736
			<b>76 535 848</b>	<b>77 529 584</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-08-31</i>	<i>2014-08-31</i>
Upplupna sociala kostnader	24 928	-
Upplupna utgiftsräntor	332 059	394 619
Tillgodo	9 834	-
Förutbetalda avgifter	552 306	639 873
Upplupna kostnader	124 101	166 199
Beräknat arvode revision	11 000	10 800
	<b>1 054 228</b>	<b>1 211 491</b>

At

## Underskrifter

Linköping 2015-12-08

  
Patrik Risberg  
Styrelseordförande

  
Jacob Löfvenberg

  
Yngve Bäckwall

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 december 2015

  
Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB  
Auktoriserad revisor

  
Ann-Charlotte Torstensson  
Föreningsrevisor

  
Thomas Bröberg

  
Erik Rosander

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nr 34, org. nr 716425-9298

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nr 34 för år 2014-09-01--2015-08-31.

### **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.

### **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 augusti 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning år 2014-09-01--2015-08-31.

### **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.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Norrköping den 29 december 2015

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

# Revisors rapport

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nr 34 org nr 716425-9298

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nr 34 för räkenskapsåret 2014/2015. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 9 januari 2016



Ann-Charlotte Torstensson  
Lekmannarevisor