

Årsredovisning för

Brf Linköpingshus nr 34

716425-9298

Räkenskapsåret
2017-09-01 - 2018-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linköpingshus nr 34, 716425-9298 får härmed avge årsredovisning för 2017-09-01 - 2018-08-31

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

Bo Sjö

Ordinarie ledamöter

Jacob Löfvenberg

Siv Gustafsson

Kjell Sundström

Magnus Pettersson

Suppleanter

Malin Mattsson Höglund

Lennart Røjvall

Dick Olsson

Benjamin Ingberg

Revisor

Grant Thornton Sweden AB, Maria Johansson

Föreningsrevisor

Ann-Charlotte Torstensson

Valberedning

Stefan Dahlskog

Lars-Erik Göransson

Firmateckning

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

Förvaltning

Föreningen har biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 12 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 24 januari 2018 samt en extra föreningsstämma den 8 april 2018.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Idrottskvinnan 1

Adress: Kaptensgatan 1,3,5,7,9,11,13,15,17, Överstegatan 2,4,6,8,10,12,14, 16-18, 28-30 samt Fridtunagatan 21-23

Byggår: 1990-1991

Taxeringsvärde: 136 795 000 varav byggnadsvärde 94 330 000 kronor

Total boyta: 10 420 m²

Fastighetens areal: 10 916 m²

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

Medlemmar: 165 stycken.

Årsavgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat av 2.537.730 kr på ett lån som fanns hos SEB och kvarvarande 6.000.000 kr lades i ett rörligt lån hos Danske Bank.

Föreningen har genomfört en OVK i samtliga fastigheter samt en lekplatsbesiktning.

Man har även beställt och erhållit en uppdaterad underhållsplan samt genomfört en energiutredning.

Filterbyten har fortsatt på ventilationssystemet.

Föreningen har påbörjat arbetet med att införa gemensamma elabonnemang med individuell avläsning för samtliga medlemmar.

Flerårsöversikt

	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 394 164	9 416 958	9 451 455	9 461 670
Resultat efter finansiella poster	2 769 434	1 209 099	1 809 311	2 403 161
Soliditet, %	40,3	37,4	33,0	31,8
Balansomslutning	105 509 335	106 286 041	116 724 694	115 537 395
Årsavgift per kvm	818	818	818	818
Lån per kvm	5 923	6 241	7 345	7 440
Elkostnad per kvm	38	36	34	35
Värmekostnad per kvm	94	92	92	89
Vattenkostnad per kvm	25	26	28	27

Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 449 986	5 888 773	19 188 983	1 209 099
Resultat disp enligt stämmobeslut			1 209 099	-1 209 099
Fonddispo enl årsstämmobeslut		930 000	-930 000	
Uttag ur fond fastighetsunderhåll		-1 081 063	1 081 063	
Årets resultat				2 769 434
Belopp vid årets slut	13 449 986	5 737 710	20 549 145	2 769 434

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	20 549 145
Årets resultat	2 769 434
Totalt	23 318 579
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	1 247 634
Avsättning till underhållsfond Panncentralen	350 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-122 797
Balanseras i ny räkning	21 843 742
Summa	23 318 579

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	9 394 164	9 416 958
Övriga rörelseintäkter		58 680	19 593
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		9 452 844	9 436 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 598 973	-5 133 975
Övriga externa kostnader	3	-710 435	-472 702
Personalkostnader	4	-145 043	-133 080
Avskrivningar		-1 030 000	-1 030 000
Summa rörelsekostnader		-5 484 451	-6 769 757
Rörelseresultat		3 968 393	2 666 794
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 004	1 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 210 963	-1 458 741
Summa finansiella poster		-1 198 959	-1 457 695
Resultat efter finansiella poster		2 769 434	1 209 099
Resultat före skatt		2 769 434	1 209 099
Årets resultat		2 769 434	1 209 099

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-08-31</i>	<i>2017-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	99 971 907	101 001 907
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		99 971 907	101 001 907
Summa anläggningstillgångar		99 971 907	101 001 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 000	-
Övriga fordringar		7 945	7 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 364	114 895
Summa kortfristiga fordringar		142 309	122 829
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 395 119	5 161 305
Summa kassa och bank		5 395 119	5 161 305
Summa omsättningstillgångar		5 537 428	5 284 134
SUMMA TILLGÅNGAR		105 509 335	106 286 041

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 449 986	13 449 986
Underhållsfond	6	5 737 710	5 888 773
Summa bundet eget kapital		19 187 696	19 338 759
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		20 549 145	19 188 983
Årets resultat		2 769 434	1 209 099
Summa fritt eget kapital		23 318 579	20 398 082
Summa eget kapital		42 506 275	39 736 841
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	60 954 118	64 259 524
Summa långfristiga skulder		60 954 118	64 259 524
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	767 676	767 676
Förskott från kunder		28 700	28 700
Leverantörsskulder		149 788	240 107
Skatteskulder		12 651	25 289
Övriga skulder		72 286	3 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 017 841	1 224 264
Summa kortfristiga skulder		2 048 942	2 289 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 509 335	106 286 041

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

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

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Hysesintäkter lokal	581 988	575 264
Hysesintäkter p-plats	300 526	309 553
Hysesintäkter övriga objekt	35 475	29 720
Årsavgifter bostäder	8 521 632	8 521 358
Påminnelseavgifter	1 980	1 560
Hysesbortfall	-47 440	-20 500
Öresutjämning	3	3
Summa	9 394 164	9 416 958

Not 2 Driftskostnader

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsskötsel	344 081	338 302
Systematiskt brandskyddsarbete	7 510	8 728
Städning	157 982	155 321
Hiss-Service	192 677	162 369
Bevakningskostnader	7 707	9 826
Reparation & Underhåll	379 985	1 131 883
Planteringar	2 931	6 413
El	399 008	370 809
Värme	979 944	962 964
Vatten	258 313	268 254
Sophantering	201 617	193 405
Snöröjning	3 540	-
Försäkringspremie	101 283	97 397
Kabel-TV	135 797	135 082
Övriga kostnader	101 400	-
Fastighetsskatt	202 401	212 158
Planerat underhåll	122 797	1 081 064
Summa	3 598 973	5 133 975

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-08-31	2017-08-31
Lokalhyra	4 368	-
Förbrukningsinventerier	495	-
Datakommunikation	168 795	184 140
Revisionsarvoden	17 063	12 765
Förvaltningsarvoden	220 597	211 432
Kopieringskostnader, kostnader för stämma samt övriga styrelsekostnader	86 207	52 198
Av/Nedskrivna kundfordringar	-704	-
Konsultarvoden	197 250	3 844
Bankkostnader	6 613	8 323
Advokat/rättegångskostnad	9 751	-
	710 435	472 702

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-09-01- 2018-08-31	2016-09-01- 2017-08-31
Styrelsearvoden	113 612	101 466
Summa	113 612	101 466
Sociala kostnader	31 431	31 614
Summa	145 043	133 080

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
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	-28 959 079	-27 929 079
	-1 030 000	-1 030 000
	-29 989 079	-28 959 079
Redovisat värde vid årets slut	99 971 907	101 001 907

Not 6 Underhållsfond

	2018-08-31	2017-08-31
Fond för yttre underhåll	3 486 402	3 837 465
Underhållsfond Panncentralen	2 251 308	2 051 308
	5 737 710	5 888 773

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2018-08-31	2017-08-31
SEB 32001246	2018-02-28	4,48	-	8 632 070
Stadshypotek 05-20787-788332	2023-03-01	1,94	18 192 500	18 382 500
Stadshypotek 05-20787-788051	2023-03-01	1,96	19 180 244	19 380 560
Stadshypotek 05-20787-831924	2019-12-01	1,35	8 443 390	8 632 070
Danske Bank 1316-02-02569	2021-12-30	1,47	10 000 000	10 000 000
Danske Bank 1316-02-09601		Rörligt	5 905 660	
			61 721 794	65 027 200
Avgår kortfristig del inom 1 år			-767 676	-767 676
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-3 070 704	-3 070 704
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-57 883 414	-61 188 820
			-61 721 794	-65 027 200

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	113 691 000	113 691 000
Summa ställda säkerheter	113 691 000	113 691 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna Arvoden	-	100 000
Upplupna sociala kostnader	-	31 200
Upplupna utgiftsräntor	175 578	234 462
Tillgodo	480	704
Förutbetalda avgifter	677 083	705 862
Upplupna kostnader	151 700	136 036
Beräknat arvode revision	13 000	16 000
	1 017 841	1 224 264

Underskrifter

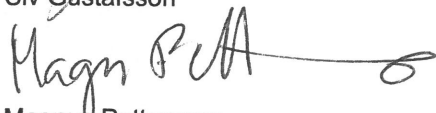
Linköping 2018-12-05



Bo Sjö
Styrelseordförande



Siv Gustafsson



Magnus Pettersson



Jacob Löfvenberg

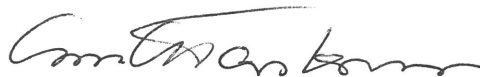


Kjell Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-12-12 20181207



Grant Thornton Sweden AB
Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Ann-Charlotte Torstensson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linköpingshus nr 34
Org.nr. 716425-9298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 12 december 2018

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

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 2017/2018. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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 7 december 2018



Ann-Charlotte Torstensson
Lekmannarevisor