

Årsredovisning för
Brf Vintunnan i Tokarp

716402-5616

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|---|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 7 |
| Noter | 8 |
| Underskrifter | 10 |

4

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vintunnan i Tokarp, 716402-5616 får härmed avge årsredovisning för 2013.

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 bostadslägenhet eller lokal.

Kostnader för årets reparationer uppgår till ca 905 000 kronor. I nämnda belopp ingår förutom de sedvanliga mindre reparationer, följande arbete. Byte av armaturer till områdesbelysning, byte av värmeväxlare i undercentral, asfaltering, byte av tvättmaskin.

Föreningen har bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Folksam.

Årets avskrivning av fastigheterna har skett med 418 000 kronor.

Styrelsens ledamöter samt suppleanter har för räkenskapsåret erhållit 117 705 kronor. Nyckelvärdar har erhållit 5 000 kronor.

Kostnad för städning av kvarterslokalen har under 2013 uppgått till 11 880 kr.

Budgeten för 2014 antogs i december 2013 och innebär en höjning av avgiften med 15kr/ kvm och år från och med 2014-07-01.

Från och med denna årsredovisning föreslår styrelsen en avsättning till underhållsfonden enligt de nya stadgarna. De nya stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2013-04-26.

Under 2013 har 12 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits 26 mars 2013.

Styrelsesammansättning

Ordinarie ledamöter

Henry Karlsson, ordförande
Maria Kindgren
Mohammad Saiady
Maria Brimalm
Nils-Erik Elf Svensson

Suppleanter

Per Rytthammar
Birgitta Larsson
Jennifer Nikolic
Lennart Levstad
Claes Ahrén

Ordinarie revisorer

Kerstin Holmqvist, KPMG

Revisorssuppleant

Johan Westerdahl, KPMG

Föreningsrevisorer

Katarina Bodén

Suppleant

Ann-Christine Schyller

Valberedning

Anders Svensson (sammankallande)
Marko Rintanen

6

13B

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter Henry Karlsson, Nils-Erik Elf Svensson och Maria Brimalm två i förening.

Förvaltning

FF-Fastighetsservice AB ansvarar för föreningens kamerala förvaltning, det vill säga bokföring hyresavisering, medelsförvaltning och bokslut etc.

FF-Fastighetsservice AB har även förvaltning gällande fastighetsskötsel.

Avtalet löper på ett år i taget med sju månaders uppsägningstid.

Övriga avtal

ELS Städservice AB ansvarar för städning av föreningens kvarterslokal.

Avtalet löper ett år i taget med sex månaders uppsägningstid.

Försäkring

Föreningens fastigheter var under 2013 försäkrade i Östgöta Brandstodsbolag till fullvärde.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vintunnan 1

Adress: Fårbetesvägen

Byggår: 1981

Total boyta: 10778 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 6

3 rum och kök: 38

4 rum och kök: 61

5 rum och kök: 14

Ekonomisk översikt

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 6 175 629 | 6 071 651 | 6 148 277 |
| Resultat efter finansiella poster | 460 525 | 241 963 | -210 021 |
| Resultat i % av nettomsättningen | 7,5 | 4,0 | -3,4 |
| Balansomslutning | 37 871 636 | 37 852 701 | 38 222 202 |
| Soliditet, % | 10,7 | 9,5 | 8,8 |
| Årsavgift per kvm | 568 | 560 | 552 |
| Lån per kvm | 3 057 | 3 089 | 3 121 |
| Elkostnad per kvm | 11 | 14 | 15 |
| Värmekostnad per kvm | 79 | 87 | 72 |
| Vattenkostnad per kvm | 26 | 28 | 24 |

k

016

Disposition av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att av till förfogande stående medel

| | |
|---------------------|------------------|
| balanserat resultat | 2 037 770 |
| årets resultat | 460 525 |
| Totalt | 2 498 295 |

| | |
|---|------------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar | 444 000 |
| i ny räkning överföres | 2 054 295 |
| Summa | 2 498 295 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

4

CMO.

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 6 175 629 | 6 071 651 |
| Övriga rörelseintäkter | | 16 334 | 1 320 |
| Summa Intäkter | | 6 191 963 | 6 072 971 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer och underhåll | | -906 972 | -780 241 |
| Driftskostnader | 2 | -2 244 383 | -2 385 065 |
| Fastighetskatt | | -151 487 | -147 433 |
| Tomträttsavgäld | | -710 760 | -710 760 |
| Övriga externa kostnader | | -44 653 | -54 902 |
| Personalkostnader | 3 | -152 612 | -197 977 |
| Avskrivningar | | -418 000 | -418 000 |
| Summa kostnader | | -4 628 867 | -4 694 378 |
| Rörelseresultat | | 1 563 096 | 1 378 593 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | 4 | 38 121 | 37 125 |
| Räntekostnader | | -1 140 692 | -1 173 755 |
| Resultat efter finansiella poster | | 460 525 | 241 963 |
| Resultat före skatt | | 460 525 | 241 963 |
| Årets resultat | | 460 525 | 241 963 |

k

OPD

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2013-12-31</i> | <i>2012-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 34 228 688 | 34 646 688 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 6 | - | - |
| | | <u>34 228 688</u> | <u>34 646 688</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>34 228 688</u> | <u>34 646 688</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 15 002 | 1 878 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 330 153 | 389 195 |
| | | <u>345 155</u> | <u>391 073</u> |
| Kortfristiga placeringar | 7 | 2 076 589 | 2 024 014 |
| Kassa och bank | | 1 221 204 | 790 926 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>3 642 948</u> | <u>3 206 013</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>37 871 636</u> | <u>37 852 701</u> |

4

CPB

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 8 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital | | 1 058 942 | 1 058 942 |
| Fond för yttre underhåll | | 502 562 | 502 562 |
| | | <u>1 561 504</u> | <u>1 561 504</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 2 037 770 | 1 795 807 |
| Årets resultat | | 460 525 | 241 963 |
| | | <u>2 498 295</u> | <u>2 037 770</u> |
| Summa eget kapital | | <u>4 059 799</u> | <u>3 599 274</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 32 613 535 | 32 953 155 |
| | | <u>32 613 535</u> | <u>32 953 155</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 339 600 | 339 600 |
| Leverantörsskulder | | 176 100 | 427 052 |
| Skatteskulder | | - | 8 684 |
| Övriga skulder | | - | 1 916 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 682 602 | 523 020 |
| | | <u>1 198 302</u> | <u>1 300 272</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>37 871 636</u> | <u>37 852 701</u> |

Ställda säkerheter

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 41 926 000 | 41 926 000 |
| Summa | <u>41 926 000</u> | <u>41 926 000</u> |

Ansvarsförbindelser

| | | |
|---------------------|------|------|
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |
|---------------------|------|------|





Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> |
|--|-----------------|
| Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och nyttjandeperiod | |
| -Byggnader enligt plan grundat på nyttjandeperiod och anskaffningsvärde | 1 |
| -Garage/ Markanläggningar 20 år | 5 |
| -Större inventarier 10 år | 10 |
| -Mindre Inventarier 5 år | 20 |

6

Noter

Not 1 Nettoomsättning

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesint. P-platser | 60 028 | 31 321 |
| Årsavgifter bostäder | 6 119 401 | 6 040 430 |
| Gemensamhetslokal | 2 200 | 5 900 |
| Avgiftsrabatter | -6 000 | -6 000 |
| Summa | 6 175 629 | 6 071 651 |

Not 2 Driftskostnader

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 312 756 | 312 756 |
| Städning | 11 899 | - |
| El | 119 770 | 154 689 |
| Värmeavgifter | 850 592 | 939 785 |
| Vatten | 278 936 | 297 023 |
| Sophantering | 163 852 | 182 747 |
| Snöröjning | 82 725 | 95 035 |
| Fastighetsförsäkring | 166 952 | 149 052 |
| Kabel-TV | 112 812 | 108 960 |
| Revisionsarvode, extern | 35 200 | 28 125 |
| Förvaltningsarvode | 98 043 | 115 505 |
| Övriga kostnader | 10 846 | 1 388 |
| Summa | 2 244 383 | 2 385 065 |

Not 3 Personalkostnader

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden och andra ersättningar | 117 705 | 130 379 |
| Löner | - | 26 700 |
| Summa | 117 705 | 157 079 |
| Sociala kostnader | 34 907 | 40 898 |
| Totalt | 152 612 | 197 977 |

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2013-01-01- 2013-12-31 | 2012-01-01- 2012-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | 38 110 | 37 110 |
| Ränteintäkter | 11 | 15 |
| Summa | 38 121 | 37 125 |

h

CAE

Not 5 Byggnader och mark

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 41 775 000 | 41 775 000 |
| | <u>41 775 000</u> | <u>41 775 000</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -7 128 312 | -6 710 312 |
| Året avskrivning enligt plan | -418 000 | -418 000 |
| | <u>-7 546 312</u> | <u>-7 128 312</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 34 228 688 | 34 646 688 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 168 876 | 168 876 |
| | <u>168 876</u> | <u>168 876</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -168 876 | -168 876 |
| | <u>-168 876</u> | <u>-168 876</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | - | - |

Not 7 Kortfristiga placeringar

| | Redovisat värde | Marknadsvärde |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Lux korträntefond 309 643 953 | 526 | 572 |
| Fasträntekonto | 2 076 063 | 2 076 063 |
| | <u>2 076 589</u> | <u>2 076 635</u> |

Not 8 Eget kapital

| | Grundavgifter /insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 058 942 | 502 562 | 1 795 807 | 241 963 |
| Resultat disp enligt stämmobeslut | | | 241 963 | -241 963 |
| Årets resultat | | | | 460 525 |
| Vid årets slut | 1 058 942 | 502 562 | 2 037 770 | 460 525 |

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

| | löptid | ränta | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---------------------------------|------------|-------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek, 545834 | 2015-03-01 | 3,85 | 11 468 015 | 11 587 163 |
| Stadshypotek, 568023 | 2018-09-01 | 3,27 | 11 359 411 | 11 476 823 |
| Stadshypotek, 638198 | 2014-03-01 | 3,17 | 10 125 709 | 10 228 769 |
| | | | <u>32 953 135</u> | <u>33 292 755</u> |
| Avgår kortfristig del inom 1 år | | | -339 600 | -339 600 |
| | | | <u>32 613 535</u> | <u>32 953 155</u> |

Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 31 255 135 kr.




Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala kostnader | - | 227 |
| Upplupna utgiftsräntor | 55 780 | 56 352 |
| Förutbetalda avgifter | 445 252 | 232 930 |
| Övriga interimsskulder | 163 570 | 233 511 |
| Beräknat arvode revision | 18 000 | - |
| | 682 602 | 523 020 |

Underskrifter

2014-02-26


Henry Karlsson

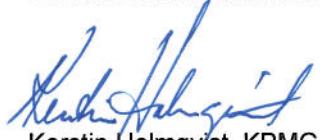

Mohammad Saiady


Maria Kindgren


Nils-Erik Elf Svensson


Maria Brimalm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/2 2014


Kerstin Holmqvist, KPMG
Auktoriserad revisor


Katarina Bodén
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vintunnan i Tokarp, org. nr 716402-5616

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vintunnan i Tokarp för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vintunnan i Tokarps finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vintunnan i Tokarp för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

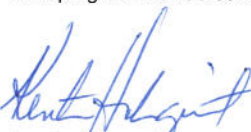
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Linköping den 28 februari 2014


Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Katarina Bodén