

Årsredovisning för
Brf Vintunnan i Tokarp
716402-5616

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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

h

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vintunnan i Tokarp, 716402-5616 får härmed avge årsredovisning för 2014

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

Henry Karlsson

Ordinarie ledamöter

Nils-Erik Elf Svensson
Maria Kindgren
Mohammad Saiady
Maria Brimalm, sekreterare

Suppleanter

Birgitta Larsson
Jennifer Nikolic
Lennart Levstad

Ordinarie revisor

Kerstin Holmqvist, KPMG

Revisorssuppleant

Johan Westerdahl, KPMG

Föreningsrevisor

Katarina Bodén

Suppleant

Ann-Christine Schyller

Valberedning

Carina Landin-Skoogh (sammankallande)
Marko Rintanen

Firmateckning

Firman 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, avisering, månadsavgifter, medelsförvaltning och bokslut etc.
FF Fastighetsservice AB har även förvaltning gällande fastighetsskötsel. Avtalet löper ett år i taget med sju månaders uppsägningstid.

Övriga avtal

ELS Städservice AB ansvarar för städningen av föreningens kvartelslokal. Avtalet löper ett år i taget med sex månaders uppsägningstid.
Tekniska Verken fastighetsnära återvinningservice. Avtalet löper ett år i taget med tre månaders uppsägningstid.
Telia Digital-TV kollektivt anslutningsavtal. Uppsägningstiden är sex månader innan avtalsperiodens slut.
Q Park parkeringsövervakning. Avtalet löper ett år i taget med sex månaders uppsägningstid.

Försäkringar

Föreningens fastigheter var under 2014 försäkrade till fullvärde i Folksam.

4

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vintunnan 1

Adress: Fårbetesvägen

Byggår: 1981

Total boyta: 10778 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 6 stycken

3 rum och kök: 38 stycken

4 rum och kök: 61 stycken

5 rum och kök: 14 stycken

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Kostnader för årets reparationer uppgår till ca 1 522 000 kronor. I nämnda belopp ingår förutom de sedvanliga mindre reparationer, följande arbeten. Byte av balkongräcken, rengöring och kontroll av tak, installation av Bauer vattenbehandlingsapparat för värmesystemet och utvändig målning.

Enligt föreningens stadgar föreslår styrelsen i dispositionsförslaget att 445 000 av årets resultat sätts av i fond för yttre underhåll.

Årets avskrivning av fastigheterna har skett med 418 000 kronor.

Styrelsens ledamöter, suppleanter samt övriga funktionärer har för räkenskapsåret erhållit 106 235 kronor.

Städning av kvarterslokalen har under 2014 uppgått till 11 880 kronor.

Budgeten för 2015 antogs i november 2014 och innebär att avgiften lämnas oförändrad. Styrelsen har från och med räkenskapsåret 2014 beslutat att använda K2 som regelsystem vid upprättande av årsredovisning.

Under 2014 har 12 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2014-03-27.

U

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 232 232	6 175 629	6 071 651	6 148 277
Resultat efter finansiella poster	129 189	460 525	241 963	-210 021
Soliditet, %	11,2	10,7	9,5	8,8
Balansomslutning	37 524 770	37 871 636	37 852 701	38 222 202
Årsavgift per kvm	575	568	560	552
Lån per kvm	3 026	3 057	3 089	3 121
Elkostnad per kvm	9	11	14	15
Värmekostnad per kvm	73	79	87	72
Vattenkostnad per kvm	28	26	28	24

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 054 294
årets resultat	129 189
Totalt	<u>2 183 483</u>
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	445 000
balanseras i ny räkning	<u>1 738 483</u>
Summa	2 183 483

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

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	6 232 232	6 175 555
Övriga rörelseintäkter		450	16 408
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 232 682	6 191 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och fastighetsadministration	2	-4 535 274	-4 058 255
Personalkostnader	3	-137 640	-152 612
Avskrivningar		-418 000	-418 000
Summa rörelsekostnader		-5 090 914	-4 628 867
Rörelseresultat		1 141 768	1 563 096
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 145	38 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 048 724	-1 140 692
Summa finansiella poster		-1 012 579	-1 102 571
Resultat efter finansiella poster		129 189	460 525
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		129 189	460 525
Skatter			
Årets resultat		129 189	460 525

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	33 810 688	34 228 688
Maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		33 810 688	34 228 688
Summa anläggningstillgångar		33 810 688	34 228 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 812	-
Övriga fordringar		29 542	15 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		336 062	330 153
Summa kortfristiga fordringar		369 416	345 155
Kortfristiga placeringar	6		
Kortfristiga placeringar		2 111 066	2 076 589
Summa kortfristiga placeringar		2 111 066	2 076 589
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 233 600	1 221 204
Summa kassa och bank		1 233 600	1 221 204
Summa omsättningstillgångar		3 714 082	3 642 948
SUMMA TILLGÅNGAR		37 524 770	37 871 636

U

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 058 942	1 058 942
Fond fastigh underhåll		946 562	502 562
Summa bundet eget kapital		2 005 504	1 561 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 054 294	2 037 770
Årets resultat		129 189	460 525
Summa fritt eget kapital		2 183 483	2 498 295
Summa eget kapital		4 188 987	4 059 799
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	32 277 500	32 613 535
Summa långfristiga skulder		32 277 500	32 613 535
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		337 560	339 600
Leverantörsskulder		181 821	176 100
Övriga skulder		4 672	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	534 230	682 602
Summa kortfristiga skulder		1 058 283	1 198 302
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 524 770	37 871 636

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	41 926 000	41 926 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	-	-
Summa ställda säkerheter	41 926 000	41 926 000

Ansvarsförbindelser

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
-Byggnader, enligt plan	100
-Garage/Markanläggningar	20
-Större inventarier	10
-Mindre inventarier	5

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Hysesintäkter p-plats	39 404	60 028
Årsavgifter bostäder	6 198 787	6 119 401
El lokal	-1 320	-
Gemensamhetslokal	-	2 200
Hysesbortfall	-4 800	-6 000
Öresutjämning	161	-74
Summa	6 232 232	6 175 555

Not 2 Driftskostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Inköp material	-	1 645
Fastighetskötsel	321 480	312 756
Städning	12 293	11 899
Reparation & Underhåll	140 488	198 702
El	96 432	119 770
Värme	782 084	850 592
Vatten	298 170	278 936
Sophantering	165 323	163 852
Snöröjning	78 347	82 725
Övriga driftskostnader	14 477	10 846
Försäkringspremie	98 023	166 952
Kabel-TV	112 822	112 812
Fastighetsskatt	144 823	151 487
Förbrukningsinventarier	-	9 210
Förbrukningsmaterial	-	3 108
Förvaltningsarvode	109 932	98 043
Tomträttsavgälder	710 760	710 760
Planerat underhåll	1 393 816	706 625
Datakommunikation	348	349
Revisionsarvode	31 375	35 200
Övriga förvaltningskostnader	19 812	26 282
Bankkostnader	4 469	5 705
Summa	4 535 274	4 058 256

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	106 235	117 705
Summa	106 235	117 705
Sociala kostnader	31 405	34 907
Totalt	137 640	152 612

4

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 775 000	41 775 000
	<u>41 775 000</u>	<u>41 775 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 546 312	-7 128 312
-Årets avskrivning enligt plan	-418 000	-418 000
	<u>-7 964 312</u>	<u>-7 546 312</u>
Redovisat värde vid årets slut	33 810 688	34 228 688
Fastighetens taxeringsvärde	99 200 000	99 200 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 876	168 876
	<u>168 876</u>	<u>168 876</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-168 876	-168 876
	<u>-168 876</u>	<u>-168 876</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Länsförsäkringar, Placeringskonto & Fasträntekonto 3 mån	2 111 066	2 111 066
	<u>2 111 066</u>	<u>2 111 066</u>

Not 7 Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 058 942	502 562	2 037 770	460 525
Resultat disp enligt stämmobeslut			460 525	-460 525
Fonddisp.enl årsstämmobeslut		444 000	-444 001	
Årets resultat				129 189
Belopp vid årets slut	1 058 942	946 562	2 054 294	129 189

4

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2014-12-31	2013-12-31
Stadshypotek 545834	2015-03-01	3,85%	11 348 867	11 468 015
Stadshypotek 568023	2018-09-01	3,27%	11 241 999	11 359 411
Stadshypotek 734942	2016-03-01	2,21%	10 024 194	-
Stadshypotek 638198	2014-03-01	3,17%	-	10 125 709
			32 615 060	32 953 135
Avgår kortfristig del inom 1 år			-337 560	-339 600
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			-1 687 800	-1 698 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			-30 589 700	-30 915 535
			-32 615 060	-32 953 135

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna utgiftsräntor	47 459	55 780
Förutbetalda avgifter	284 183	445 254
Upplupna kostnader	177 588	163 570
Beräknat arvode revision	25 000	18 000
	534 230	682 604

Underskrifter

Norrköping 2015-02-27



Henry Karlsson
Styrelseordförande



Nils-Erik Elf Svensson



Maria Kindgren



Mohammad Saiady



Maria Brimalm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2015



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 2014.

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

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 2014 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 2014.

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

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 ersättningsskyldig mot föreningen.

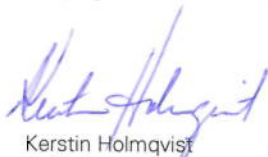
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

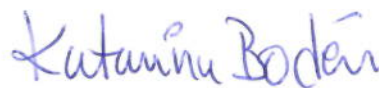
Uttalanden

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

Linköping den 2 mars 2015



Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Katarina Bodén

Revisors rapport

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Vintunnan i Tokarp ,
org nr 716402-5616

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Vintunnan i Tokarp för räkenskapsåret 2014. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att föreningens 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 2015-02-11



Katarina Bodén

Lekmannarevisor

Budget och Utfall Brf Vintunnan

Intäkter	Budget 2011	Utfall 2011	Budget 2012	Utfall 2012	Budget 2013	Utfall 2013	Budget 2014	Utfall 2014	Budget 2015
Månadsavgifter	5 957 663	4 959 860	5 957 663	6 034 430	6 115 779	6 117 001	6 115 779	6 192 667	6 273 894
P-Platser	40 000	35 386	40 000	31 321	35 000	60 028	35 000	39 404	35 000
Kabel-tv	144 837	144 837							
Övriga intäkter		5 450	2 000	7 220		14 934		610	
Ränteintäkt				37 125	30 000	38 121	30 000	36 145	20 000
Avgiftshöjning			79 058				79 058		
Summa intäkter	6 142 500	5 145 533	6 078 721	6 110 096	6 180 779	6 230 084	6 259 837	6 268 826	6 328 894
Kostnader	Budget 2011	Utfall 2011	Budget 2012	Utfall 2012	Budget 2013	Utfall 2013	Budget 2014	Utfall 2014	Budget 2015
Räntekostnad	1 291 688	1 076 400	1 297 000	1 173 755	1 207 000	1 140 692	1 190 000	1 048 724	1 140 000
Avskrivn fastighet	418 000	348 330	418 000	418 000	418 000	418 000	418 000	418 000	418 000
Tomträttsavgäld	710 000	447 422	710 000	710 760	710 000	710 760	710 000	710 760	710 760
Reparationer	0	388 458		833 979		905 327	140 000	1 534 304	200 000
Avsättn yttre fond	800 000	278 214	780 000		900 000		1 060 000		1 100 000
Fastighetsskötsel	312 372	286 341	312 750	312 756	312 750	312 756	322 132	321 480	327 000
Snöröjning	100 000	72 625	90 000	67 360	130 000	82 725	110 000	78 347	110 000
Förbrukn.material	15 000	19 780	20 000	22 561	20 000	14 127	20 000		20 000
Fjärrvärme	957 350	656 118	976 497	939 785	976 497	850 592	976 497	782 084	976 497
Renhållning	194 845	143 485	205 000	182 747	180 000	163 852	185 000	165 323	185 000
Vatten	287 300	213 975	297 000	297 023	297 000	278 936	300 000	298 170	300 000
El	166 315	132 907	165 000	154 689	165 000	119 770	120 000	96 432	125 000
Försäkring	123 800	123 779	150 000	149 052	155 000	166 952	100 000	98 023	110 000
Städ Kvarterslokal					12 000	11 899	12 000	12 293	12 000
Löner	30 000	22 695	30 000	26 700					
Förvaltn.arv	201 200	193 191	117 000	130 379	117 000	98 043	120 510	109 932	120 510
Revision/konsult arv	20 000	19 837	20 000	28 125	20 000	35 200	20 000	31 375	25 000
Styrelsearv	130 000	86 167	125 000	130 279	125 000	117 705	125 000	106 235	110 000
Soc.avgifter	42 000	26 811	40 000	40 898	40 000	34 907	40 000	31 405	37 000
Fastighetsskatt	154 900	126 640	155 000	147 433	168 385	151 487	145 000	144 823	150 000
Kabel-tv	245 600	190 749	113 760	108 960	113 760	112 812	113 760	112 822	113 760
Kabel-tv installation	604 800	595 000							
Övriga kostnader	40 000	26 827	30 000	14 095	30 000	37 312	20 000	34 637	30 000
Bankkostnad	7 000	5 170	7 000	4 861	7 000	5 705	4 000	4 469	4 000
Summa Kostnader	6 852 170	5 480 921	6 059 007	5 894 197	6 104 392	5 769 559	6 251 899	6 139 638	6 324 527
Uttag yttre fond						440 000	1 060 000		1 010 000
Resultat	-709 670	-335 388	19 714	215 899	76 387	460 525	7 938	129 188	4 367