

Årsredovisning för

Brf Vintunnan i Tokarp

716402-5616

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

PN

OMB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vintunnan i Tokarp, 716402-5616 får härmed avge årsredovisning för 2015

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

Lenart Levstad
Mattias Gustafsson
Birgitta Larsson
Jennifer Nikolic

Ordinarie revisor

Johan Westerdahl, KPMG

Revisorssuppleant

Johan Hedbäck, KPMG

Föreningsrevisor

Katarina Bodén

Suppleant

Ann-Christine Schyller

Valberedning

Carina Landin-Skoogh (sammankallande)
Lise-Lott Elf

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, 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 städning 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.

ON

OMB

Q Park parkeringsövervakning.
Avtalet löper ett år i taget med sex månaders uppsägningstid.

Försäkringar

Föreningens fastigheter var under 2015 försäkrade i Folksam till fullvärde.
Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring avseende bostadsrättstillägg för alla bostadsrättshavare.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vintunnan 1
Adress: Fårbetesvägen
Byggår: 1981
Total boyta: 10778 m²
Fastigheten är upplåten med tomträtt

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 1 532 000 kronor. I nämnda belopp ingår förutom de sedvanliga mindre reparationer, följande arbeten. Utvändig målning, byte av belysningen i tvättstuga, reparation av vattenledning, service av garageportar och byte av plank mellan uteplatser.

Enligt föreningens stadgar föreslår styrelsen i dispositionsförslaget att 443 000 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 101 135 kronor.

Kostnad för städning av kvarterslokalen har under 2015 uppgått till 12 243 kronor.

Budgeten för 2016 antogs i november 2015 och innebär att avgiften lämnas oförändrad.
Styrelsen har från och med räkenskapsåret 2014 beslutat att använda K2 som regelsystem vid upprättande av årsredovisning.

Under 2015 har 11 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2015-03-26.

Föreningen har från och med 2016-01-01 bytt försäkringsbolag till Trygg Hansa.

Föreningen har räntesäkrat ett lån med villkorsändringsdag 2016-03-01 till en räntesats på 1,28% och med slutbetalningsdag 2019-09-01.

on

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	6 311 547	6 232 232	6 175 629	6 071 651
Resultat efter finansiella poster	372 832	129 189	460 525	241 963
Soliditet, %	12,2	11,2	10,7	9,5
Balansomslutning	37 535 682	37 524 770	37 871 636	37 852 701
Årsavgift per kvm	583	575	568	560
Lån per kvm	2 995	3 026	3 057	3 089
Elkostnad per kvm	9	9	11	14
Värmekostnad per kvm	73	73	79	87
Vattenkostnad per kvm	29	28	26	28

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 738 483
årets resultat	372 833
Totalt	2 111 316
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	443 000
balanseras i ny räkning	1 668 316
Summa	2 111 316

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

ow

OMB

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	6 311 547	6 232 232
Övriga rörelseintäkter		4 986	450
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 316 533	6 232 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och fastighetsadministration	2	-4 625 609	-4 535 274
Övriga externa kostnader		-281	-
Personalkostnader	3	-130 744	-137 640
Avskrivningar		-418 000	-418 000
Summa rörelsekostnader		-5 174 634	-5 090 914
Rörelseresultat		1 141 899	1 141 768
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 088	36 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-785 155	-1 048 724
Summa finansiella poster		-769 067	-1 012 579
Resultat efter finansiella poster		372 832	129 189
Resultat före skatt		372 832	129 189
Årets resultat		372 832	129 189

ju

OB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	33 392 688	33 810 688
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		33 392 688	33 810 688
Summa anläggningstillgångar		33 392 688	33 810 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31	3 812
Övriga fordringar		26 065	29 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		348 814	336 062
Summa kortfristiga fordringar		374 910	369 416
Kortfristiga placeringar	6		
Kortfristiga placeringar		2 126 558	2 111 066
Summa kortfristiga placeringar		2 126 558	2 111 066
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 641 526	1 233 600
Summa kassa och bank		1 641 526	1 233 600
Summa omsättningstillgångar		4 142 994	3 714 082
SUMMA TILLGÅNGAR		37 535 682	37 524 770

2

OMB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 058 942	1 058 942
Fond fastigh underhåll		1 391 562	946 562
Summa bundet eget kapital		2 450 504	2 005 504
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 738 483	2 054 294
Årets resultat		372 832	129 189
Summa fritt eget kapital		2 111 315	2 183 483
Summa eget kapital		4 561 819	4 188 987
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	31 939 940	32 277 500
Summa långfristiga skulder		31 939 940	32 277 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	337 560	337 560
Leverantörsskulder		166 794	181 821
Övriga skulder		-	4 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	529 569	534 230
Summa kortfristiga skulder		1 033 923	1 058 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 535 682	37 524 770

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	41 926 000	41 926 000
Summa ställda säkerheter	41 926 000	41 926 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

ow

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

ow

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Hysesintäkter p-plats	37 825	39 404
Årsavgifter bostäder	6 280 674	6 198 787
El lokal	-1 320	-1 320
Hysesbortfall	-6 000	-4 800
Öresutjämnning	317	161
Kravavgift	51	-
Summa	6 311 547	6 232 232

Not 2 Driftskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel	330 312	321 480
Städning	12 243	12 293
Reparation & Underhåll	296 629	140 488
El	92 002	96 432
Värme	788 395	782 084
Vatten	309 808	298 170
Sophantering	201 020	165 323
Snöröjning	98 478	78 347
Övriga driftskostnader	4 081	14 477
Försäkringspremie	102 924	98 023
Kabel-TV	112 936	112 822
Fastighetsskatt	147 917	144 823
Förbrukningsinventarier	1 796	-
Förbrukningsmaterial	6 949	-
Förvaltningsarvode	112 956	109 932
Tomträttsavgälder	710 760	710 760
Planerat underhåll	1 234 747	1 393 816
Datakommunikation	394	348
Revisionsarvode	22 125	31 375
Övriga förvaltningskostnader	34 702	19 812
Bankkostnader	4 435	4 469
Summa	4 625 609	4 535 274

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	101 135	106 235
Summa	101 135	106 235
Sociala kostnader	29 609	31 405
Totalt	130 744	137 640

ow

CRB.

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
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	-7 964 312	-7 546 312
-Årets avskrivning enligt plan	-418 000	-418 000
	<u>-8 382 312</u>	<u>-7 964 312</u>
Redovisat värde vid årets slut	33 392 688	33 810 688
Fastighetens taxeringsvärde	99 200 000	99 200 000
varav taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
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	2 126 558	2 126 558
	<u>2 126 558</u>	<u>2 126 558</u>

Not 7 Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 058 942	946 562	2 054 294	129 189
Resultat disp enligt stämmobeslut			129 189	-129 189
Fonddisp.enl årsstämmobeslut		445 000	-445 000	
Årets resultat				372 832
Belopp vid årets slut	1 058 942	1 391 562	1 738 483	372 832

2

01B

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2015-12-31	2014-12-31
Stadshypotek 545834/785772	2019-03-01	1,33%	11 229 719	11 348 867
Stadshypotek 568023	2018-09-01	3,27%	11 124 587	11 241 999
Stadshypotek 734942	2016-03-01	2,21%	9 923 194	10 024 194
			32 277 500	32 615 060
Avgår kortfristig del inom 1 år			337 560	-337 560
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen			1 687 800	-1 687 800
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			30 252 140	-30 589 700
			32 277 500	-32 615 060

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	46 970	47 459
Förutbetalda avgifter	287 433	284 183
Upplupna kostnader	171 165	177 588
Beräknat arvode revision	24 000	25 000
	529 568	534 230

Underskrifter

Linköping 2016-03-16



Henry Karlsson
Styrelseordförande



Nils-Erik Elf Svensson



Maria Kindgren



Mohammad Saiady



Maria Brimalm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2016



Johan Westerdahl, 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 2015.

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 2015 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 2015.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

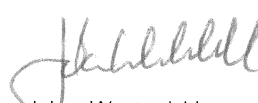
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 16 mars 2016



Johan Westerdahl
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 2015. 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 2016-02-05



Katarina Bodén

Lekmannarevisor

Budget och Utfall Brf Vintunnan

Intäkter	Budget 2012	Utfall 2012	Budget 2013	Utfall 2013	Budget 2014	Utfall 2014	Budget 2015	Utfall 2015	Budget 2016
Månadsavgifter	5 957 663	6 034 430	6 115 779	6 117 001	6 115 779	6 192 667	6 273 894	6 280 674	6 273 894
P-Platser	40 000	31 321	35 000	60 028	35 000	39 404	35 000	37 825	35 000
Kabel-tv									
Övriga intäkter	2 000	7 220		14 934		610			
Ränteintäkt		37 125	30 000	38 121	30 000	36 145	20 000	16 088	20 000
Avgiftshöjning	79 058				79 058				
Summa Intäkter	6 078 721	6 110 096	6 180 779	6 230 084	6 259 837	6 268 826	6 328 894	6 334 587	6 328 894
Kostnader	Budget 2012	Utfall 2012	Budget 2013	Utfall 2013	Budget 2014	Utfall 2014	Budget 2015	Utfall 2015	Budget 2016
Räntekostnad	1 297 000	1 173 755	1 207 000	1 140 692	1 190 000	1 048 724	1 140 000	785 155	700 000
Avskrivn fastighet	418 000	418 000	418 000	418 000	418 000	418 000	418 000	418 000	418 000
Tomträttsavgäld	710 000	710 760	710 000	710 760	710 000	710 760	710 760	710 760	710 760
Reparationer		833 979		905 327	140 000	1 534 304	200 000	296 629	260 000
Avsättn yttre fond	780 000		900 000		1 060 000		1 100 000	1 234 747	1 380 000
Fastighetsskötsel	312 750	312 756	312 750	312 756	322 132	321 480	327 000	330 312	337 000
Snöröjning	90 000	67 360	130 000	82 725	110 000	78 347	110 000	98 478	120 000
Förbrukn.material	20 000	22 561	20 000	14 127	20 000		20 000	6 949	20 000
Fjärrvärme	976 497	939 785	976 497	850 592	976 497	782 084	976 497	788 395	976 497
Renhållning	205 000	182 747	180 000	163 852	185 000	165 323	185 000	201 020	200 000
Vatten	297 000	297 023	297 000	278 936	300 000	298 170	300 000	309 808	325 000
El	165 000	154 689	165 000	119 770	120 000	96 432	125 000	92 002	115 000
Försäkring	150 000	149 052	155 000	166 952	100 000	98 023	110 000	102 924	140 000
Städ Kvarterlokal			12 000	11 899	12 000	12 293	12 000	12 243	13 000
Löner	30 000	26 700							
Förvaltn.arv	117 000	130 379	117 000	98 043	120 510	109 932	120 510	112 956	130 000
Revision/konsult arv	20 000	28 125	20 000	35 200	20 000	31 375	25 000	22 125	25 000
Styrelsearv	125 000	130 279	125 000	117 705	125 000	106 235	110 000	101 135	110 000
Soc.avgifter	40 000	40 898	40 000	34 907	40 000	31 405	37 000	29 609	37 000
Fastighetsskatt	155 000	147 433	168 385	151 487	145 000	144 823	150 000	147 917	150 000
Kabel-tv	113 760	108 960	113 760	112 812	113 760	112 822	113 760	112 936	113 760
Kabel-tv installation									
Övriga kostnader	30 000	14 095	30 000	37 312	20 000	34 637	30 000	41 253	30 000
Bankkostnad	7 000	4 861	7 000	5 705	4 000	4 469	4 000	4 435	4 000
Summa Kostnader	6 059 007	5 894 197	6 104 392	5 769 559	6 251 899	6 139 638	6 324 527	5 959 788	6 315 017
Uttag yttre fond				440 000	1 060 000		1 010 000		1 200 000
Resultat	19 714	215 899	76 387	460 525	7 938	129 188	4 367	374 799	13 877