

Årsredovisning för  
**Brf Vintunnan i Tokarp**

716402-5616

Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vintunnan i Tokarp, 716402-5616 får härmed avge årsredovisning för 2012.

### 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 780 000 kronor. I nämnda belopp ingår förutom de sedvanliga mindre reparationer, följande arbete. Renovering av garagelängor, målning av kvarterslokal, inköp av nytt lekhus till lekparken, byte av torkskåp i tvättstugor samt inköp av nya sopcontainrar.

Årets avskrivning av fastigheterna har skett med 418 000 kronor.

Styrelsens ledamöter samt suppleanter har för räkenskapsåret erhållit 130 379 kronor varav nyckelvärdarna har erhållit 2 500 kronor per person, sammanlagt 7 500 kronor. För städning av kvarterslokalen har det utgått ersättning med 26 700 kronor.

Ett lån på 10 306 064 kronor hos Stadshypotek har under året satts om med bindningstid på 2 år och 3,17 % ränta.

Föreningen har under året placerat 2 miljoner kronor på ett fasträntekonto med löptid 3 månader hos Länsförsäkringar Bank.

Budgeten för 2013 antogs i december 2012 och innebär oförändrade månadsavgifter under 2013.

Under 2012 har 11 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits 29 mars 2012.

Föreningen har även hållit en extra föreningsstämma där nya stadgar har antagits.

### Styrelsesammansättning

#### Ordinarie ledamöter

Henry Karlsson, ordförande  
Nils-Erik Elf Svensson  
Maria Kindgren  
Annette Grefalk t om 2012-11-13  
Daniel Åberg  
Maria Brimalm

#### Suppleanter

Mammad Saiady  
Per Rythammar  
Birgitta Larsson  
Jennifer Nikolic  
Lennart Levstad

#### Ordinarie revisorer

Kerstin Holmqvist, KPMG

#### Föreningsrevisorer

Katarina Bodén

#### Revisorssuppleant

Johan Westerdahl, KPMG

#### Suppleant

Ann-Christine Schyller

### Valberedning

Björn Bodén  
Anders Svensson (sammankallande)

### Firmateckning

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

### Förvaltning

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

FF-Fastighetservice AB har även förvaltning gällande fastighetsskötsel. Avtalet löper på ett år i taget med sju månaders uppsägningstid.

### Försäkring

Föreningens fastigheter är försäkrade i Östgöta Brandstodsbolag till fullvärde.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Vintunnan 1

Adress:

Byggår: 1981

Total boyta: 10778 m<sup>2</sup>

### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök: 6

3 rum och kök: 38

4 rum och kök: 61

5 rum och kök: 14

### Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	6 071 651	6 148 277
Resultat efter finansiella poster	241 963	-210 021
Resultat i % av nettomsättningen	4,0	-3,4
Balansomslutning	37 852 700	38 222 202
Soliditet, %	9,5	8,8
Årsavgift per kvm	560	552
Lån per kvm	3 057	3 121
Elkostnad per kvm	14	15
Värmekostnad per kvm	87	72
Vattenkostnad per kvm	28	24

K

## Disposition av föreningens resultat

<i>Styrelsen föreslår att av till förfogande stående medel</i>	
balanserat resultat	1 795 807
årets resultat	241 963
<b>Totalt</b>	<b>2 037 770</b>
i ny räkning överföres	<u>2 037 770</u>
Summa	<b>2 037 770</b>

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

4

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 071 651	6 148 277
Övriga rörelseintäkter		1 320	9 430
<b>Summa intäkter</b>		<b>6 072 971</b>	<b>6 157 707</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-780 241	-1 238 160
Driftskostnader	2	-2 385 065	-2 325 966
Fastighetsskatt		-147 433	-162 435
Tomträttsavgäld		-710 760	-770 429
Övriga externa kostnader		-54 902	-59 272
Personalkostnader	3	-197 977	-140 804
Avskrivningar		-418 000	-418 000
<b>Summa kostnader</b>		<b>-4 694 378</b>	<b>-5 115 066</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 378 593</b>	<b>1 042 641</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	4	37 125	36 003
Räntekostnader		-1 173 755	-1 288 665
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>241 963</b>	<b>-210 021</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>241 963</b>	<b>-210 021</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>241 963</b>	<b>-210 021</b>

W

AD

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	34 646 688	35 064 688
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
		<u>34 646 688</u>	<u>35 064 688</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>34 646 688</u>	<u>35 064 688</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	129
Övriga kortfristiga fordringar		1 878	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>389 195</u>	<u>386 851</u>
		391 073	386 980
<b>Kortfristiga placeringar</b>	7	2 024 014	526
<b>Kassa och bank</b>		790 926	2 770 008
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 206 013</u>	<u>3 157 514</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>37 852 701</u>	<u>38 222 202</u>

W

CRB



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	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		1 795 807	2 005 828
Årets resultat		241 963	-210 021
		<u>2 037 770</u>	<u>1 795 807</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>3 599 274</u>	<u>3 357 311</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 953 155	33 633 731
		<u>32 953 155</u>	<u>33 633 731</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		339 600	-
Leverantörsskulder		427 052	685 295
Skatteskulder		8 684	18 063
Övriga skulder		1 916	667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	523 020	527 135
		<u>1 300 272</u>	<u>1 231 160</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>37 852 701</u>	<u>38 222 202</u>

## Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	41 926 000	41 926 000
<b>Summa</b>	<b>41 926 000</b>	<b>41 926 000</b>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

W

AB

## 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	1
-Byggnader enligt plan grundat på nyttjandeperiod och anskaffningsvärde	5
-Garage/ Markanläggningar 20 år	10
-Större inventarier 10 år	20
-Mindre Inventarier 5 år	

h

MB



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Hyra Bostad	-2 100	1 800
Hysesint. P-platser	31 321	44 909
Årsavgifter bostäder	6 036 530	5 951 831
Kabel-TV	-	144 837
Gemensamhetslokal	5 900	4 900
<b>Summa</b>	<b>6 071 651</b>	<b>6 148 277</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	312 756	312 372
El	154 689	158 303
Värmeavgifter	939 785	775 061
Vatten	297 023	255 735
Sophantering	182 747	177 112
Snöröjning	95 035	72 625
Fastighetsförsäkring	149 052	123 779
Kabel-TV	108 960	223 117
Revisionsarvode, extern	28 125	19 837
Förvaltningsarvode	115 505	201 231
Övriga kostnader	1 388	6 794
<b>Summa</b>	<b>2 385 065</b>	<b>2 325 966</b>

### Not 3 Personalkostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden och andra ersättningar	130 379	86 167
Löner	26 700	27 145
<b>Summa</b>	<b>157 079</b>	<b>113 312</b>
Sociala kostnader	40 898	27 492
<b>Totalt</b>	<b>197 977</b>	<b>140 804</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter, bank	37 110	36 003
Ränteintäkter, övriga	15	-
<b>Summa</b>	<b>37 125</b>	<b>36 003</b>

14

14

## Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
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	-6 710 312	-6 292 312
Året avskrivning enligt plan	-418 000	-418 000
	<u>-7 128 312</u>	<u>-6 710 312</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 646 688</b>	<b>35 064 688</b>

## Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
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>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Lux korträntefond 309 643 953	526	565
Fasträntekonto	2 023 488	2 023 488
	<u>2 024 014</u>	<u>2 024 053</u>

## Not 8 Eget kapital

	Grundavgifter / insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 058 942	502 562	2 005 828	-210 021
Resultat disp enligt stämmobeslut			-210 021	210 021
Årets resultat				241 963
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 058 942</b>	<b>502 562</b>	<b>1 795 807</b>	<b>241 963</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek	2015-03-01	3,85	11 587 163	11 706 311
Stadshypotek	2018-09-01	3,27	11 476 823	11 594 235
Stadshypotek	2014-03-01	3,17	10 228 769	10 333 185
			<u>33 292 755</u>	<u>33 633 731</u>
Avgår kortfristig del inom 1 år			-339 600	
			<u>32 953 155</u>	<u>33 633 731</u>

kt

MB

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna sociala kostnader	227	227
Upplupna utgiftsräntor	56 352	67 083
Förutbetalda avgifter	232 930	454 449
Övriga interimsskulder	233 511	5 376
	<b>523 020</b>	<b>527 135</b>

### Underskrifter

2013-03-12

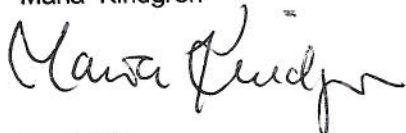
Henry Karlsson



Nils-Erik Elf Svensson



Maria Kindgren



Maria Brimalm



Daniel Åberg



Vår revisionsberättelse har lämnats den

1413 2013-04-12/3 2013



Kerstin Holmqvist, KPMG  
Auktoriserad revisor



Katarina Bodén  
Föreningsrevisor



## Budget och Utfall Brf Vintunnan

Intäkter	Budget 2010	Utfall 2010	Budget 2011	Utfall 2011	Budget 2012	Utfall 2012	Budget 2013
Månadsavgifter	5 796 145	5 870 946	5 957 663	4 959 860	5 957 663	6 034 430	6 115 779
P-Platser	45 000	48 753	40 000	35 386	40 000	31 321	35 000
Kabel-tv	239 300	239 316	144 837	144 837			
Övriga intäkter	0	1 227		5 450	2 000	7 220	30 000
Ränteintäkt	0	2 693			79 058		
Avgiftshöjning							
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 080 445</b>	<b>6 162 935</b>	<b>6 142 500</b>	<b>5 145 533</b>	<b>6 078 721</b>	<b>6 110 096</b>	<b>6 180 779</b>
Kostnader	Budget 2010	Utfall 2010	Budget 2011	Utfall 2011	Budget 2012	Utfall 2012	Budget 2013
Räntekostnad	1 050 000	1 138 766	1 291 688	1 076 400	1 297 000	1 173 755	1 207 000
Avskrivn fastighet	418 000	418 000	418 000	348 330	418 000	418 000	418 000
Tomträttsavgäld	256 520	256 134	710 000	447 422	710 000	710 760	710 000
Rep & underhåll		654 200	0	388 458		833 979	
Avsättn yttre fond	800 000	0	800 000	278 214	780 000		900 000
Fastighetskötsel	310 000	309 672	312 372	286 341	312 750	312 756	312 750
Snöröjning	100 000	243 500	100 000	72 625	90 000	67 360	130 000
Förbrukn.material	15 000	33 806	15 000	19 780	20 000	22 561	20 000
Fjärrvärme	934 000	850 583	957 350	656 118	976 497	939 785	976 497
Renhållning	203 000	182 099	194 845	143 485	205 000	182 747	180 000
Vatten	294 000	278 980	287 300	213 975	297 000	297 023	297 000
El	131 000	158 396	166 315	132 907	165 000	154 689	165 000
Försäkring	114 800	114 806	123 800	123 779	150 000	149 052	155 000
Städ Kvarterslokal							12 000
Löner	26 700	27 145	30 000	22 695	30 000	26 700	
Förvaltn.arv	201 000	199 216	201 200	193 191	117 000	130 379	117 000
Revision/konsult arv	20 000	80 375	20 000	19 837	20 000	28 125	20 000
Styrelsearv	136 000	121 006	130 000	86 167	125 000	130 279	125 000
Soc.avgifter	44 000	37 303	42 000	26 811	40 000	40 898	40 000
Fastighetsskatt	151 900	151 963	154 900	126 640	155 000	147 433	168 385
Kabel-tv	310 000	277 085	245 600	190 749	113 760	108 960	113 760
Kabel-tv installation		0	604 800	595 000			
Övriga kostnader	40 000	28 009	40 000	26 827	30 000	14 095	30 000
Bankkostnad	6 000	6 660	7 000	5 170	7 000	4 861	7 000
<b>Summa Kostnader</b>	<b>5 561 920</b>	<b>5 567 704</b>	<b>6 852 170</b>	<b>5 480 921</b>	<b>6 059 007</b>	<b>5 894 197</b>	<b>6 104 392</b>
<b>Resultat</b>	<b>518 525</b>	<b>595 231</b>	<b>-709 670</b>	<b>-210 021</b>	<b>19 714</b>	<b>215 900</b>	<b>76 387</b>



## 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 2012.

#### *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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012 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 2012.

#### *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.

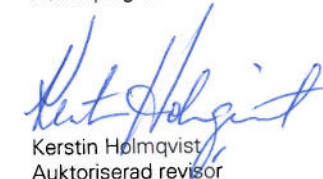
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Norrköping den 14 mars 2013



Kerstin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

## 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 2012. 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 2013-03-12



Katarina Bodén

Lekmannarevisor