allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETEKÄRNAN I LINKÖPING
Org nr 716402-7851

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VETEKÄRNAN I LINKÖPING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vetekärnan får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta hus i Malmslätt och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid.
Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och föreningen äger marken.

Under verksamhetsperioden har hållits 10 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2014.

Föreningen omfattar 63 bostadsrätter och en lokal (Lekladan) med en totalyta på 5 943 kvm fördelade enligt nedan:

2 rok	8 st	540 kvm
3 rok	22 st	1 782 kvm
4 rok	25 st	2 400 kvm
5 rok	8 st	912 kvm
	63 st	5 634 kvm
Lokal	1 st	309 kvm
Totalt		5 943 kvm

Fastighetens beteckning är Vetekärnan 3, Vetekärnan 4 och Vetekärnan 6. Byggnadsår 1984.
Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Sydost.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Bengt Malmqvist	ledamot, ordförande
Rolf Bergqvist	ledamot
Leif Ernetoft	ledamot
Lars Strandh	ledamot
Viktoria Svernefors	suppleant
Ingrid Schultz	suppleant
Pernilla Lindström	suppleant

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VETEKÄRNAN I LINKÖPING
Org nr 716402-7851

Revisor
Grant Thornton Sweden AB

Solbrith Einarsson	föreningsrevisor
Mikael Mogensen	revisorsuppleant

Förvaltning
Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.
Fastighetsskötseln har utförts av FF Fastighetsservice AB.
Underhåll av vår undercentral för vatten och värme har utförts av TKA Styr och Regler AB.

Lön och ersättning
Styrelsens ledamöter och internrevisor har under räkenskapsåret erhållit totalt
41 292 kronor i ersättning exkl sociala avgifter.

Ekonomi
Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 3 255 240 kronor (578 kr/kvm) (3 255 240), bränsletillägg 393 288 kronor (393 288) och hyror till ett belopp av 162 535 kronor (328 381).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Särskilda åtgärder i föreningen under året
Kontinuerligt under verksamhetsåret har underhållsarbeten utförts enligt föreningens underhållsplan. Bland dessa arbeten jämte annat av intresse för medlemmarna i föreningen som förändrats eller åtgärdats under år 2014 genom styrelsebeslut kan nämnas:

- Framtagning av en nyreviderad skötselplan för föreningen.
- Kompletteringsupphandling av slutjustering av samtliga garageportar.
- Översyn och ilagning av asfaltsytor vid parkeringsytor och gångar i föreningen, breddning i några fall, översyn och komplettering av p-platser gård N.
- Träd- och buskbeskärning är utförd på de tre gårdarna K, M och N samt en nyanlagd innergård gård N, nedtagning av stora träd samt nyplantering av nya.
- Lekplatsbesiktningar är utförda i området och påpekanden åtgärdade för att lekplatserna ska svara mot de säkerhetsbestämmelser som gäller.
- Under året har styrelsens ledamöter haft flera träffar med representanter från FF-fastighetsservice samt övriga entreprenörer som vi har avtal med. Detta för att se över, följa upp och planera olika förbättringsarbeten, reparationer och serviceåtaganden i föreningen.
- Under året har styrelsen lagt ner mycket tid på att driva förhandlingar ang. tolkningen av det hyreskontrakt som gällt för uthyrningen av Lekladan till kommunens verksamhet, förhandlingar med kommunens representanter för att nå en för båda parter accepterad uppgörelse enligt det kontrakt som gällt och även omfattat avträdet. Processen fortgår med hjälp av bl.a. en av föreningen utsedd advokat.

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETEKÄRNAN I LINKÖPING
Org nr 716402-7851

Särskilda åtgärder i föreningen under året, fortsättning.

- Översyn, reparation och viss nyinstallation i elskåpen på de tre gårdarna pga korrossion och påverkan av skåpens ålder.

- Inköp av ny belysning som på prov monterats på garagelängor på gård K. Meningen är att fortsätta montering av dessa armaturer på övriga garagelängor i föreningen under kommande höst.

- Inköp av ny belysning som på prov monterats på garagelängor på gård K. Meningen är att fortsätta montering av dessa armaturer på övriga garagelängor i föreningen under kommande höst.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid årets början var 103 stycken.
Antal medlemmar vid årets slut var 102 stycken.
Det har skett 2 överlåtelse under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	4 129	4 036	4 011	3 983
Resultat efter fin. poster, tkr	492	419	128	360
Balansomslutning, tkr	34 937	34 797	35 110	35 578
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	578	578	578	578
Soliditet, %	29	28	27	26

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 834 900
Årets resultat	492 499
Totalt	7 327 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	171 798
Balanseras i ny räkning	7 155 601
Totalt	7 327 399

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VETEKÄRNAN I LINKÖPING
Org nr 716402-7851

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-01-01--2014-12-31*	*2013-01-01--2013-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 878 173	4 032 909
Övriga intäkter		251 280	3 549
		4 129 453	4 036 458
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 255 113	-2 042 262
Fastighetsomkostnader	3	-3 660	-1 145
Övriga externa kostnader	4	-149 472	-94 105
Personalkostnader	5	-83 747	-81 780
Avskrivningar	6	-603 204	-603 325
		-3 095 196	-2 822 617
Rörelseresultat före finansiella poster		**1 034 257**	**1 213 841**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 625	317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 383	-795 301
		-541 758	-794 984
Resultat efter finansiella poster		**492 499**	**418 857**
Årets resultat		**492 499**	**418 857**

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETEKÄRNAN I LINKÖPING
Org nr 716402-7851

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	33 460 636	34 063 840
		33 460 636	34 063 840
Summa materiella anläggningstillgångar		**33 460 636**	**34 063 840**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordran		0	146
Övriga fordringar		6 072	6 038
Förutbetald kostnad och upplupen intäkt	7	163 855	53 592
		169 927	59 776
Kassa och bank	8	1 306 425	673 475
Summa omsättningstillgångar		**1 476 352**	**733 251**
SUNMMA TILLGÅNGAR		**34 936 988**	**34 797 091**

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VETEKÄRNAN I LINKÖPING
Org nr 716402-7851

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2014-12-31*	*2013-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 315 003	1 315 003
Föreningens underhållsfond		1 647 529	1 475 731
		2 962 532	2 790 734
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 834 900	6 587 841
Årets resultat		492 499	418 857
		7 327 399	7 006 698
Summa eget kapital		**10 289 931**	**9 797 432**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 998 916	23 406 416
Kortfristiga skulder			
Kort del av långa lån		400 000	422 500
Leverantörsskulder		486 729	223 677
Skatteskuld		26 426	27 076
Övriga skulder		22 640	23 414
Fond inre underhåll		453 655	433 655
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt	10	258 691	462 921
		1 648 141	1 593 243
Summa skulder		**24 647 057**	**24 999 659**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 936 988**	**34 797 091**
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.			
Fastighetsinteckningar	11	37 170 000	37 170 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETEKÄRNAN I LINKÖPING
Org nr 716402-7851

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Det är första gången K2 tillämpas vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Avsättning till underhållsfond
Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Avskrivning byggnad sker med 1,5% from 2003. Avskrivningstakten ändrades till 1% from 2009.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	100 år
Ventilation 2008	20 år
Bredband 2011-2012	15 år

Not 1	*2014*	*2013*
Nettomsättning		
Hyror garage/p-platser	78 300	75 525
Hyror lokaler	84 235	252 856
Uthyrning lada	1 060	3 000
Årsavgifter bostäder	3 255 240	3 255 240
Bredband	68 450	55 400
Komp uttag el	-2 400	-2 400
Bränsletillägg	393 288	393 288
	3 878 173	4 032 909

Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	-139 419	-135 650
Besiktning expansionskärl	-3 950	-3 850
El	-45 346	-45 875
Uppvärmning	-588 890	-613 558
Funktionskontroll/service	-4 987	-4 786
Vatten och avlopp	-199 898	-148 557
Sophämtning/renhållning	-133 916	-123 371
Snöröjning	-53 950	-76 676
Försäkring	-103 218	-102 298
Kabel-TV/bredband	-133 282	-110 660
Grundavtal jourtj/bevakning	-10 140	-9 572
Byggnad löpande underhåll	-29 201	-34 813
Rep/underhåll portar/lås	-8 783	0
Transport	-1 454 980	-1 409 666

allabrf.se

Not 2 forts	*2014*	*2013*
Transport föregående sida	-1 454 980	-1 409 666
Rep/underhåll VVS	-2 249	-5 900
Rep/underhåll uppvärmning	-1 574	0
Rep/underhåll ventilation	-9 471	-11 312
Rep/underhåll el	-10 556	-9 058
Rep/underhåll bredband	-21 723	-3 000
Underhåll markytor	-24 063	0
Om o tillbyggnad lekmiljö	0	-2 176
Trädgård	-134 924	-81 348
Rep/underhåll fönster	-132 184	0
Rep/underhåll garage	-41 500	-116 339
Fastighetsskatt/avgift	-412 676	-403 463
Omtax fast.skatt föregående år	-9 213	0
	-2 255 113	-2 042 262

Not 3		
Fastighetsomkostnader		
Förbrukningsinventarier	-1 694	-149
Förbrukningsmaterial	-1 966	-996
	-3 660	-1 145

Not 4		
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	-9 491	-17 881
Kameral förvaltning	-51 852	-51 852
Extra kameral förvaltning	-5 362	-6 551
Inkassokostnader	0	-539
Övriga adm kostnader, porto mm	-3 588	-1 374
Föreningsomkostnader	-5 909	-5 610
Hemsida	-1 020	-5 270
Konsultkostnader	-67 313	0
Bank/post kostnader	-4 937	-5 028
	-149 472	-94 105

Not 5		
Personalkostnader		
Arvode extra, kabel-TV/bredband	-24 000	-24 000
Styrelsearvode	-41 292	-39 512
Sociala kostnader arvoden	-18 455	-18 268
	-83 747	-81 780

allabrf.se

Not 6		*2014*	*2013*
Byggnad och mark			
Ingående anskaffningsvärde		44 064 290	43 088 508
Aktivering del av projekt, IT/bredband		0	975 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		44 064 290	44 064 290
Ingående avskrivningar		-10 000 450	-9 397 125
Årets förändringar			
Avskrivningar		-603 204	-603 325
Utgående ackumulerade avskrivningar		-10 603 654	-10 000 450
Utgående restvärde enligt plan		33 460 636	34 063 840
Varav:	Byggnad	31 466 636	32 069 840
	Mark	1 994 000	1 994 000
Taxeringsvärde			
Byggnad		36 028 000	36 028 000
Mark		21 238 000	21 238 000
		57 266 000	57 266 000

Not 7		
Förutbetald kostnad och upplupen intäkt		
Fastighetsservice AB	11 698	11 379
FRUBO AB	14 163	14 163
Securitas Sverige AB	2 663	2 535
Björkén Vision Ek för.	27 103	25 515
Försäkringsbolag	108 228	0
	163 855	53 592

Not 8		
Kassa och bank		
Nordea Plusgiro	34 983	104 237
Danske Bank beviljad kredit 500.000 kronor	924 135	397 320
SBAB 9252 24 81150	347 307	171 918
	1 306 425	673 475

Not 9		
Långfristiga skulder		
SBAB 005 04 43499 4	6 670 916	6 770 916
SBAB 10 39899 1	7 247 500	7 355 000
SBAB 10 39900 9	3 605 000	3 712 500
SBAB 11 91001 7	5 875 500	5 990 500
Kort del av långa lån	-400 000	-422 500
	22 998 916	23 406 416

allabrf.se

Not 9 forts

	Aktuell räntesats	Villkor	2014 års amort.
SBAB 005 04 43499 4	1,88%	2015-08-06	100 000
SBAB 10 39899 1	1,89%	2015-02-12	107 500
SBAB 10 39900 9	1,89%	2015-02-17	107 500
SBAB 11 91001 7	1,56%	2015-05-13	115 000

Skuld som förfaller senare än fem är beräknas till 21 398 916 kronor.

Not 10	*2014*	*2013*
Upplupen kostnad och förutbetald intäkt		
IL Recycling	11 837	5 768
FF Fastighetsservice, snöröjn nov-dec	30 042	13 160
Arvode extra, kabel-TV inkl soc. Avgifter	2 628	0
Upplupna utgiftsräntor	32 369	62 347
Förskottbet avgift/hyra	181 815	381 646
	258 691	462 921

Not 11

Fastighetsinteckningar

Vetekärnan 4

Publika arkivet hos Lantmäteriet obelånad	1 198 000	inom	1 198 000
Publika arkivet hos Lantmäteriet obelånad	496 000	inom	1 694 000
	1 694 000		

Vetekärnan 3

SBAB	26 282 000	inom	26 282 000
SBAB	10 888 000	inom	37 170 000
	37 170 000		

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VETEKÄRNAN I LINKÖPING
Org nr 716402-7851

Not 12
Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kaptial enligt fastställd balansräkning	1 315 003	1 475 731	6 587 841	418 857
Resultatdisp enl stämmobeslut			418 857	-418 857
Avsättningar enligt stämmobeslut		171 798	-171 798	
Årets resultat				492 499
Belopp vid årets slut	1 315 003	1 647 529	6 834 900	492 499

Linköping 2015-04-29

Bengt Malmqvist

Rolf Bergqvist

Lars Strandh

Leif Ernetoft

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-05-04
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Solbrith Einarsson
Föreningsvald revisor

allabrf.se

Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vetekärnan, org. nr. 716402-7851

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vetekärnan 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Norrköping den 4 maj 2015

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB