

# Årsredovisning

---

## BRF VETEKÄRNAN

716402-7851

Styrelsen för Brf Vetekärnan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 11
- Underskrifter	11

sh  
Lh  
Lh

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF VETEKÄRNAN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

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 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2015. 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.

### STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Bengt Malmqvist, ordförande

Rolf Bergqvist, ledamot

Leif Ernetoft, ledamot

Lars Strandh, ledamot

Viktoria Svernefors, suppleant

Ingrid Schultz, suppleant

Pernilla Lindström, suppleant

### REVISORER

Grant Thornton Sweden AB

Solbrith Einarsson, föreningsrevisor

Mikael Mogensen, revisorsuppleant

### FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

Fastighetsskötseln har utförts av FF Fastighetservice AB.

Underhåll av vår undercentral för vatten och värme har utförts av TKA Styr och Regler AB.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Särskilda åtgärder i föreningen under året:

Kontinuerligt under verksamhetsåret har underhållsarbeten utförts enligt föreningens underhållsplan, nyupprättad 2014. Bland dessa arbeten jämte annat av intresse för medlemmarna i föreningen som förändrats eller åtgärdats under år 2015 genom styrelsebeslut kan nämnas:

- Upphandling av utbyte av samtliga ytterdörrs- och garagelås i föreningen.
- Slutfört den rättsliga processen och slutligen fått en uppgörelse med Linköpings kommun och Lejonfastigheter angående uppsägning av hyreskontraktet för Lekladan.
- Upphandling av ny utomhusbelysning, LED-armatur, till Lekladan, gångvägar, cykelförråd och belysningsarmatur för garagen.
- Träd-, häck- och buskbeskrning är utförd på de tre gårdarna K, M och N.
- 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-fastighetservice samt övriga entreprenörer som vi har gjort upphandlingar med. Detta för att se över, följa upp, upphandla och planera olika förbättringsarbeten, reparationer och serviceåtaganden i föreningen.
- Åtgärdat vattenläckage i stamnät utanför Lekladan.
- Åtgärdat skador på fönster och dörr pga problem med ventilation i en bostadsrätt.
- Arbetat vidare på olika lösningar för Lekladans framtida användning. Kontakter under året bl.a. med Aurum Fastighetsutveckling för att ta fram olika alternativ till lokal- och markutnyttjande.
- Uppsättning av nya och komplettering av skyltar för återvinningsrummen.
- Bostadsrättsföreningens medlemmar deltog vid städdagar som anordnades vår och höst under året. Olika förbättringsarbeten kunde då genomföras på de tre gårdarna samt viss upprensning och städning i föreningsgarage, återvinningsrum och undercentral

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början var 102 stycken.

Antal medlemmar vid årets slut var 102 stycken.

Det har skett 1 överlåtelse under året.



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	3 797	4 129	4 036	4 011
Resultat efter finansiella poster	547	492	419	128
Soliditet %	31	29	28	27
Balansomslutning	34 799	34 937	34 797	35 110
Årsavgift bostäder kr/kvm	578	578	578	578

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	7 155 601
Årets resultat	546 751
<i>Summa</i>	<i>7 702 352</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	177 921
Avsättning till underhåll lokal	900 000
Balanseras i ny räkning	6 624 431
<i>Summa</i>	<i>7 702 352</i>

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

*B* *M*  
*sh* *U*

## RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	3 797 178	3 878 173
Övriga rörelseintäkter		650 184	251 280
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 447 362</b>	<b>4 129 453</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2, 3	-2 568 300	-2 258 773
Övriga externa kostnader	4	-327 680	-149 472
Personalkostnader	5	-93 166	-83 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-603 204	-603 204
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 592 350</b>	<b>-3 095 196</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>855 012</b>	<b>1 034 257</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 522	3 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 783	-545 383
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-308 261</b>	<b>-541 758</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>546 751</b>	<b>492 499</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>546 751</b>	<b>492 499</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>546 751</b>	<b>492 499</b>

Handwritten initials and marks in the bottom right corner, including "M", "BK", "L", and "M".

## BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 857 432	33 460 636
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		32 857 432	33 460 636
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 857 432</b>	<b>33 460 636</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 157	6 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	175 812	163 855
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		181 969	169 927
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 759 995	1 306 425
<i>Summa kassa och bank</i>		1 759 995	1 306 425
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 941 964</b>	<b>1 476 352</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 799 396</b>	<b>34 936 988</b>

Handwritten initials and numbers: "64", "27", "26", "25", "24".

2015-12-31

2014-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget Kapital**

8

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 315 003

1 315 003

Fond för yttre underhåll

1 819 327

1 647 529

*Summa bundet eget kapital*

3 134 330

2 962 532

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 155 601

6 834 900

Årets resultat

546 751

492 499

*Summa fritt eget kapital*

7 702 352

7 327 399

**Summa eget kapital**

**10 836 682**

**10 289 931**

**Avsättningar**

Inre fond lgh 16, 17

185 251

173 251

Inre fond lekladan

–

280 404

**Summa avsättningar**

**185 251**

**453 655**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

9

22 598 916

22 998 916

**Summa långfristiga skulder**

**22 598 916**

**22 998 916**

**Kortfristiga skulder**

Kort del av långfristiga lån

400 000

400 000

Leverantörsskulder

390 480

486 729

Skatteskulder

10 333

26 426

Övriga skulder

25 621

22 640

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

352 113

258 691

**Summa kortfristiga skulder**

**1 178 547**

**1 194 486**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 799 396**

**34 936 988**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar

37 170 000

37 170 000

**Summa ställda säkerheter**

**37 170 000**

**37 170 000**

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

*Handwritten signatures and initials:*  
M, L, S, H

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Ventilation 2008	5	20
Bredband 2011-2012	6,7	15

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 255 240	3 255 240
	Hyror garage/p-platser	78 300	78 300
	Hyra lokal	–	84 235
	Uthyrning lada	1 300	1 060
	Bredband	71 450	68 450
	Komp uttag el	-2 400	-2 400
	Bränsletillägg	393 288	393 288
		<b>3 797 178</b>	<b>3 878 173</b>

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	-143 535	-139 419
	El	-48 078	-45 346
	Uppvärmning	-604 810	-588 890
	Funktionskontroll/service	-5 161	-4 987
	Vatten och avlopp	-190 161	-199 898
	Sophämtning/renhållning	-97 983	-133 916
	Snöröjning/sandning	-85 220	-53 950
	Besiktning expansionskärl	-1 788	-3 950
	Försäkring	-108 228	-103 218
	Kabel-TV	-125 412	-133 282
	Grundavtal jourtj/bevakning	-10 682	-10 140
	Fastighetsavgift/skatt	-427 846	-421 889
	Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	-3 550	-3 660
		<b>-1 852 454</b>	<b>-1 842 545</b>

*Handwritten notes and signatures:*  
15/1  
S  
M



Not 3	Driftskostnader - Reperation och underhåll	2015	2014
	Reparation och underhåll	6 043	30 775
	Reparation och underhåll portar och lås	224 869	8 783
	Reparation och underhåll vvs	164 003	2 249
	Reparation och underhåll el	133 663	10 556
	Reparation och underhåll bredband	53 645	21 723
	Reparation och underhåll gård/trädgård	56 022	134 924
	Reparation och underhåll garage	-	41 500
	Reparation och underhåll fönster	-	132 184
	Reparation och underhåll soprum	23 487	-
	Reparation och underhåll ventilation	33 180	9 471
	Reparation och underhåll tak	20 934	-
	Underhåll markytor	-	24 063
		<b>715 846</b>	<b>416 228</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-14 609	-9 491
	Kameral förvaltning	-51 852	-51 852
	Kameral förvaltning, extra	-5 927	-5 362
	Övriga kostnader, admin m.m.	-2 994	-3 588
	Föreningsomkostnader	-6 787	-5 909
	Konsultkostnader	-231 908	-67 313
	Bankkostnader	-5 073	-4 937
	Hemsida	-8 530	-1 020
		<b>-327 680</b>	<b>-149 472</b>

Not 5	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode och arvode extra (kabel-tv/bredband)*	72 732	65 292
	Sociala kostnader styrelsearvode	20 434	18 455
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<b>93 166</b>	<b>83 747</b>

Ersättning arvode 2015:

Arvode extra, kabel-TV/bredband 28 440

Styrelsearvode 44 292

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	42 070 290	42 070 290
	Ingående anskaffningsvärden Mark	1 994 000	1 994 000
	Utgående anskaffningsvärden	44 064 290	44 064 290
	Ingående avskrivningar	-10 603 654	-10 000 450
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-603 204	-603 204
	Utgående avskrivningar	-11 206 858	-10 603 654
	<b>Redovisat värde*</b>	<b>32 857 432</b>	<b>33 460 636</b>
	Taxeringsvärden**	59 307 000	57 266 000
	*Restvärde 2015 varav:		
	Byggnad	30 863 432	
	Mark	1 994 000	
	**Taxeringsvärde 2015:		
	Byggnad	36 403 000	
	Mark	22 904 000	

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsförsäkring	119 639	108 228
	FRUBO AB	14 163	14 163
	Securitas Sverige AB	2 858	2 663
	Fastighetsservice AB	12 049	11 698
	Björkén vision Ek för.	27 103	27 103
		<b>175 812</b>	<b>163 855</b>

Not 8	Förändringar i eget kapital					
	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat		
	Belopp vid årets ingång	1 315 003	1 647 529	6 834 900	492 499	10 289 931
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Balanseras i ny räkning		492 499	-492 499		0
	Förändring av underhållsfond		171 798	-171 798		0
	Årets resultat			546 751		546 751
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 315 003</b>	<b>1 819 327</b>	<b>7 155 601</b>	<b>546 751</b>	<b>10 836 682</b>

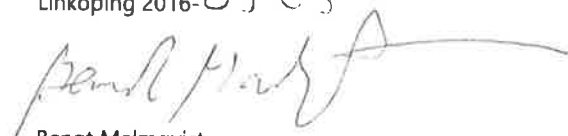
Not 9	Långfristiga skulder		2015-12-31	2014-12-31
SBAB 00504434994	2022-03-21	1,71%	6 570 916	6 670 916
SBAB 10398991	2020-01-17	1,51%	7 147 500	7 247 500
SBAB 10399009	3 mån rörligt	0,73%	3 505 000	3 605 000
SBAB 11910017	3 mån rörligt	0,75%	5 775 500	5 875 500
Kort del av långa lån			-400 000	-400 000
			<b>22 598 916</b>	<b>22 998 916</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 20 998 916 kronor.

Not 10	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter		2015-12-31	2014-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror			319 726	181 815
Upplupna utgiftsräntor			18 346	32 369
IL Recycling AB			3 153	11 837
Fastighetservice AB			10 888	30 042
Arvode Extra, kabel-TV inkl soc. avgifter			-	2 628
			<b>352 113</b>	<b>258 691</b>

#### UNDERSKRIFTER

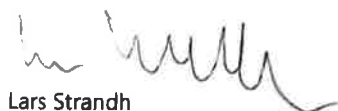
Linköping 2016-05-03



Bengt Malmqvist



Rolf Bergqvist




Lars Strandh



Leif Ernetoft

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-06

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



Solbrith Einarsson  
Internrevisor

# 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 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**

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 2015 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 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**

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 6 maj 2016



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB