

Årsredovisning

Brf Vetekärnan

716402-7851

Styrelsen för BRF VETEKÄRNAN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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. Föreningen har sitt säte i Linköping.

Under verksamhetsperioden har hållits 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2016. 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

Mikael Mogensen, föreningsrevisor

Bengt Pettersson, revisorsuppleant

FÖRVALTNING

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

Fastighetsskötseln har utförts av FF Fastighetsservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kontinuerligt under verksamhetsåret har underhållsarbeten utförts enligt föreningens underhållsplan.

Några särskilda åtgärder som genomförts efter styrelsebeslut och som kan vara av intresse för föreningens medlemmar under år 2016 är:

- Radonmätning genomförd i föreningen under senvinter/vår, två mätningar i varje huskropp genomförd, på markplan och på andravåning, samtliga resultatrapporter publicerade på föreningens webbplats.
- Reparation av ytterdörr och fönster i en av bostadsrätterna efter fuktskada pga problem med ventilation och därav bristande funktion.
- Utredning av Lekladans framtida användning i samarbete med externa sakkunniga.
- Uppföljning och uppdatering av föreningens underhållsplan.
- Beslut om upprättandet av ett separat konto för Lekladan med de pengar avsatta som kommunens avträdande genererade föreningen.
- Ny fläktutrustning monterad i föreningens undercentral för att ge monterad elektronik bättre förutsättningar och god livslängd.
- Lekutrustningen i föreningen besiktigad och godkänd. Ny gungställning gård K och nytt lekhus gård N.
- Busk- och trädbeskränning genomförd på föreningens gemensamma mark på de tre gårdarna.
- Framtagning av plan och sedan beslut för Lekladans uppfräschning, nytt kök, övernattningsrum, nya stolar och bord, ommålning invändigt, även översyn exteriört.
- Beslut om nya månadsavgifter då vi uppmanats att avsätta något mera medel på vår underhållsfond då vi över tid ska undvika plötsliga "trappstegshöjningar" av månadsavgiften men ändå kunna följa vår plan för framtida underhåll.
- Färgprover framtagna inför sommarens planerade ommålning av samtliga träfasader samt sökt och fått godkännande från kommunens bygglovsavdelning för färgvalen.
- Framtagning och utveckling av helt ny webbplats för föreningen då den äldre versionen fungerade dåligt med smarta telefoner och läsplattor.

Medlemsinformation

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	102
Tillkommande medlemmar under året:	4
Avgående medlemmar under året:	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	104
Det har skett två överlåtelser under året.	

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	3 806	3 797	4 129	4 036
Resultat efter finansiella poster	540	547	492	419
Soliditet %	33	31	29	28
Balansomslutning	34 900	34 799	34 937	34 797
Årsavgift bostäder kr/kvm	578	578	578	578

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond Lekladan	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 315 003		1 819 327	7 155 601	546 751
<i>Res.disp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				546 751	-546 751
Yttre underhållsfond			177 921	-177 921	
Underhållsfond Lekladan		900 000		-900 000	
Årets resultat					539 658
Belopp vid årets utgång	1 315 003	900 000	1 997 248	6 624 431	539 658

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	6 624 431
Årets resultat	539 658
<i>Summa</i>	<i>7 164 089</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	177 921
lanspråktag. av underhållsfond Lekladan	-129 806
Balanseras i ny räkning	7 115 974
<i>Summa</i>	<i>7 164 089</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 806 087	3 797 178
Övriga rörelseintäkter		173 306	650 184
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 979 393	4 447 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-2 353 020	-2 568 300
Övriga externa kostnader	4	-102 015	-327 680
Personalkostnader	5	-79 976	-93 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-603 204	-603 204
Summa rörelsekostnader		-3 138 215	-3 592 350
Rörelseresultat		841 178	855 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 557	3 522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 077	-311 783
Summa finansiella poster		-301 520	-308 261
Resultat efter finansiella poster		539 658	546 751
Resultat före skatt		539 658	546 751
Årets resultat		539 658	546 751

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32 254 228	32 857 432
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		32 254 228	32 857 432
Summa anläggningstillgångar		32 254 228	32 857 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 344	6 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	184 632	175 812
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		190 976	181 969
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 454 989	1 759 995
<i>Summa kassa och bank</i>		2 454 989	1 759 995
Summa omsättningstillgångar		2 645 965	1 941 964
SUMMA TILLGÅNGAR		34 900 193	34 799 396

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 315 003	1 315 003
Underhållsfond Lekladan		900 000	–
Fond för yttre underhåll		1 997 248	1 819 327
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>4 212 251</i>	<i>3 134 330</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 624 431	7 155 601
Årets resultat		539 658	546 751
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>7 164 089</i>	<i>7 702 352</i>
Summa eget kapital		11 376 340	10 836 682
Avsättningar			
Inre fond lgh 16, 17		–	185 251
Summa avsättningar		–	185 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	22 198 916	22 598 916
Summa långfristiga skulder		22 198 916	22 598 916
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		400 000	400 000
Leverantörsskulder		513 952	390 480
Skatteskulder		14 683	10 333
Övriga skulder		22 399	25 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	373 903	352 113
Summa kortfristiga skulder		1 324 937	1 178 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 900 193	34 799 396

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	3 255 240	3 255 240
	Hyror garage/p-platser	78 000	78 300
	Hyra lokal	1 000	–
	Uthyrning lada	1 760	1 300
	Bredband	77 750	71 450
	Komp uttag el	-2 400	-2 400
	Bränsletillägg	395 737	393 288
	Rabatt lokal	-1 000	–
		3 806 087	3 797 178

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetskötsel	-147 622	-143 535
	El	-38 890	-48 078
	Uppvärmning	-628 352	-604 810
	Funktionskontroll/service	–	-5 161
	Vatten och avlopp	-166 826	-190 161
	Sophämtning/renhållning	-112 681	-97 983
	Snöröjning/sandning	-65 195	-85 220
	Besiktning expansionskärl	–	-1 788
	Försäkring	-119 639	-108 228
	Kabel-TV	-117 012	-125 412
	Grundavtal jourtj/bevakning	-11 432	-10 682
	Fastighetsavgift/skatt	-430 790	-427 846
	Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	-6 122	-3 550
		-1 844 561	-1 852 454

Not 3	Driftskostnader - Reparation och underhåll	2016	2015
	Reparation och underhåll	14 927	4 047
	Reparation och underhåll portar och lås	78 605	224 869
	Reparation och underhåll vvs	73 947	164 003
	Reparation och underhåll ladan	129 806	1 996
	Reparation och underhåll el	3 843	133 663
	Reparation och underhåll bredband	63 409	53 645
	Reparation och underhåll gård/trädgård	134 039	56 022
	Reparation och underhåll soprum	–	23 487
	Reparation och underhåll ventilation	9 883	33 180
	Reparation och underhåll tak	–	20 934
		508 459	715 846

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-13 869	-14 609
	Kameral förvaltning	-51 852	-51 852
	Kameral förvaltning, extra	-7 707	-5 927
	Övriga kostnader, admin, port m.m.	-2 714	-2 994
	Föreningsomkostnader	-10 297	-6 787
	Konsultkostnader	-2 156	-231 908
	Bankkostnader	-2 715	-5 073
	Hemsida	-4 655	-8 530
	Övriga externa tjänster	-6 050	–
		-102 015	-327 680

Not 5	Personal	2016	2015
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Löner och ersättningar	62 005	72 732
	Sociala kostnader	17 971	20 434
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>79 976</i>	<i>93 166</i>

Ersättning arvode 2016:

Arvode extra, kabel-TV/bredband	24 000
Styrelsearvode	38 005

Not 6	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	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	-11 206 858	-10 603 654
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-603 204	-603 204
	Utgående avskrivningar	-11 810 062	-11 206 858
	Redovisat värde*	32 254 228	32 857 432
	Taxeringsvärden**	59 307 000	59 307 000

*Restvärde 2016 varav:

Byggnad	30 260 228
Mark	1 994 000

**Taxeringsvärde 2016:

Byggnad	36 403 000
Mark	22 904 000

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	127 835	119 639
	FRUBO AB	14 308	14 163
	Securitas Sverige AB	3 000	2 858
	Fastighetservice AB	12 386	12 049
	Björkén vision Ek för.	27 103	27 103
		184 632	175 812

Not 8	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	SBAB 00504434994 2022-03-21 1,71%	6 470 916	6 570 916
	SBAB 10398991 2020-01-17 1,51%	7 047 500	7 147 500
	SBAB 10399009 3 mån rörligt 0,76%	3 405 000	3 505 000
	SBAB 11910017 3 mån rörligt 0,83%	5 675 500	5 775 500
	Kort del av långa lån	-400 000	-400 000
		22 198 916	22 598 916

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 20 598 916 kronor.

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	338 096	319 726
	Upplupna utgiftsräntor	19 035	18 346
	IL Recycling AB	6 391	3 153
	Fastighetsservice AB	10 381	10 888
		373 903	352 113

Not 10	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Företagsinteckning	37 170 000	37 170 000
		<i>37 170 000</i>	<i>37 170 000</i>
	Summa ställda säkerheter	37 170 000	37 170 000

UNDERSKRIFTER

Linköping 2017-

Bengt Malmqvist

Rolf Bergqvist

Lars Strandh

Leif Ernetoft

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Mikael Mogensen
Internrevisor