

Årsredovisning för
Brf Elddonet 12
769629-3625

Räkenskapsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Elddonet 12, 769629-3625 får härmed avge årsredovisning för 2016-07-01 - 2017-06-30

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

Andreas Lindmark

Ordinarie ledamöter

Åke Pettersson

Mai-Britt Wahlquist

Roy Karlsson

Torbjörn Tingdal

Suppleant

Lennart Eskilsson

Ewa Hagman, valberedning, sammankallande

Beatrice Ljungqvist, valberedning

Autoriserad revisor

Fredrik Önerth, PWC

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträtts i förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Styrelsemöten och föreningsstämma

Under räkenskapsåret har fem stycken styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma hölls 7 december 2016.

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början: 71 stycken

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 9

Antalet medlemmar vid årets utgång: 74 stycken

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Elddonet 12

Adress: Nygatan/Apotekaregatan/Hospitaistorget

Byggår: 1974

Taxeringsvärde: 68 505 000 varav byggnadsvärde 53 459 000 kronor

Total boyta: 3 554 m²

Fastighetens areal: 3 990m²

Lokal areal: 1 365m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 37 stycken

2 rum och kök: 16 stycken

3 rum och kök: 10 stycken

4 rum och kök: 4 stycken

Lokaler 15 stycken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det senaste verksamhetsåret har föreningen låtit sig utföra en rad olika förbättrings- och renoveringsarbeten kring fastigheterna. Vi har även stärkt föreningens balansräkning och arbetat vidare på det kommande stambytet.

På Apotekaregatan 3 och Nygatan 40 har föreningen renoverat och målat om samtliga fönster. På Nygatan 40 har föreningen anlitat Kone i samband med utbyte till en ny och driftsäker hiss. I fastigheten på Hospitalstorget 3 har vi bytt ut gamla ventilations- och klimatanläggningar för en bättre arbetsmiljö till våra lokalhyresgäster. På Nygatan 38 har föreningen reparerat ett mindre hål i taket. Med hjälp av Clappe Byggkonsult har föreningen upprättat ett förfrågningsunderlag samt hållit i informationsmöten till berörda boenden avseende ett kommande stambyte i fastigheterna belägna på Apotekaregatan 3 och Nygatan 40. Dessa investeringar påverkar resultatet negativt men anses vara av en förbättrande åtgärd för fastigheternas skick och de boendes välmående.

Under hösten 2016 stärkte vi föreningens balansräkning i samband med slutbetalning av en revers till de tidigare ägarna. Föreningen äger nu samtliga hyres- och lokalhyresrätter i fastigheten vilket utgör en dold tillgång.

Under våren 2017 valde föreningen att ta in offerter avseende fastighetsförvaltning för att se över eventuella kostnadsbesparingar då antalet hyresrätter i föreningens fastigheter har minskat under det föregående verksamhetsåret. Föreningen valde att teckna ett avtal med Crendo Fastighetsförvaltning AB som börjar gälla fr.o.m. 2017-07-01. Föreningen har även under verksamhetsåret tecknat avtal med Securitas gällande parkeringsövervakning och störningsjour.

Under räkenskapsåret har dotterbolaget Fastigheten Elddonet 12 i Linköping AB trätt i frivillig likvidation vilken avslutades 2017-06-26.

Framöver står föreningen inför en större investering i samband med stambytet. I samband med utförandet av ovan nämnt projekt kommer föreningen att avyttra två lägenheter, hyresrätter, på Apotekaregatan 3, vilket till stor del kommer att finansiera projektet. Efter stambytet genomförande avser styrelsen att upprätta en ny underhållningsplan för att på ett bra och överskådligt sätt få en överblick av vad som behövs göras och när.

Det är föreningens policy att på ett ansvarsfullt sätt hålla årsavgifterna på en, för medlemmarna, rimlig nivå.



Flerårsöversikt

	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 552 602	2 610 719
Resultat efter finansiella poster	-2 426 794	-604 051
Soliditet, %	55,5	53,1
Balansomslutning	182 056 682	194 913 836
Årsavgift per kvm	493	336
Lån per kvm (totalyta)	15 857	15 857
Elkostnad per kvm	45	26
Värmekostnad per kvm	181	120
Vattenkostnad per kvm	48	23

Ökningen av omsättningen mellan åren beror på att 2015/2016 endast avser 7 månader.

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalda insatser	93 031 620	11 000 000	-	-604 051
Resultat disp enligt stämmobeslut			-604 051	604 051
Årets resultat				-2 426 794
Belopp vid årets slut	93 031 620	11 000 000	-604 051	-2 426 794

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-604 051
Årets resultat	-2 426 795
Totalt	-3 030 846
Disponeras för	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 052 000
Balanseras i ny räkning	-1 978 846
Summa	-3 030 846

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-07-01- 2017-06-30</i>	<i>2015-01-08- 2016-06-30</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	4 552 602	2 610 719
Övriga rörelseintäkter		4 724	52 255
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 557 326	2 662 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 548 836	-1 386 806
Övriga externa kostnader		-1 349 441	-150 558
Personalkostnader		-60 741	-
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-1 253 144	-727 937
Summa rörelsekostnader		-5 212 162	-2 265 301
Rörelseresultat		-654 836	397 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		599	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 772 557	-1 001 926
Summa finansiella poster		-1 771 958	-1 001 724
Resultat efter finansiella poster		-2 426 794	-604 051
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 426 794	-604 051
Årets resultat		-2 426 794	-604 051

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter	3	16 468 000	16 468 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		16 468 000	16 468 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	158 005 081	159 258 225
Summa materiella anläggningstillgångar		158 005 081	159 258 225
Summa anläggningstillgångar		174 473 081	175 726 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	46 043
Övriga fordringar		139 667	478 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 124	77 011
Summa kortfristiga fordringar		183 791	601 495
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag		-	192 435
Summa kortfristiga placeringar		-	192 435
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 399 810	18 393 681
Summa kassa och bank		7 399 810	18 393 681
Summa omsättningstillgångar		7 583 601	19 187 611
SUMMA TILLGÅNGAR		182 056 682	194 913 836

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 031 620	93 031 620
Fond för yttre underhåll		11 000 000	11 000 000
Summa bundet eget kapital		104 031 620	104 031 620
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-604 051	-
Årets resultat		-2 426 794	-604 051
Summa fritt eget kapital		-3 030 845	-604 051
Summa eget kapital		101 000 775	103 427 569
<i>Avsättningar</i>			
Fond för lägenhetsunderhåll		2 129 057	3 002 340
Summa avsättningar		2 129 057	3 002 340
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	78 000 000	78 000 000
Skulder till koncernföretag		-	305 686
Övriga skulder		-	8 820 380
Summa långfristiga skulder		78 000 000	87 126 066
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		136 968	118 194
Skatteskulder		543 706	112 643
Övriga skulder		-	469 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	246 176	657 494
Summa kortfristiga skulder		926 850	1 357 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 056 682	194 913 836

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

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>Procent</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader (beräknat på byggnadsvärde)	1

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-01-08- 2016-06-30
Hysesintäkter bostad	612 618	450 516
Hysesintäkter lokal momspliktig	1 605 333	803 991
Hysesintäkter lokal	199 383	99 312
Hysesintäkter p-plats	121 559	60 998
Hysesintäkter p-plats momspliktig	93 352	42 913
Årsavgifter bostäder	1 750 985	1 192 837
Renhållning momspliktig	20 280	49 981
Renhållning	147 929	909
El lokal momspliktig	804	402
Påminnelseavgifter	300	-
Hysesrabatt bostad	-	-91 157
Öresutjämning	59	17
Summa	4 552 602	2 610 719

Not 2 Driftskostnader

	2016-07-01- 2017-06-30	2015-01-08- 2016-06-30
Fastighetsskötsel	197 771	115 223
Städning	85 694	46 153
Hiss service	37 931	27 824
Reparation & Underhåll	679 184	350 994
Ventilation	31 000	-
Planteringar	2 038	2 675
El	161 006	94 077
Värme	644 209	425 354
Vatten	169 581	80 143
Sophantering	109 335	70 681
Övriga driftskostnader	2 750	-
Försäkringspremie	87 259	47 563
Fastighets skatt	341 078	126 119
Summa	2 548 836	1 386 806

Upplysningar till balansräkning

Not 3 Hyresrätter

	2017-06-30	2016-06-30
Hyresrätter	16 468 000	16 468 000
Redovisat värde vid årets slut	16 468 000	16 468 000

Not 4 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	159 986 162	
-Årets anskaffningar		159 986 162
-Byggnad	124 789 206	124 789 206
-Mark	35 196 956	35 196 956
	<u>159 986 162</u>	<u>159 986 162</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-727 937	-
-Årets avskrivning enligt plan	-1 253 144	-727 937
	<u>-1 981 081</u>	<u>-727 937</u>
Redovisat värde vid årets slut	158 005 081	159 258 225

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
SEB 39527006	2017-12-28	0,78	3 000 000	3 000 000
SEB 39527049	2017-12-28	1,30	15 000 000	15 000 000
SEB 39527065	2019-12-28	1,77	15 000 000	15 000 000
SEB 39527073	2020-12-28	2,14	15 000 000	15 000 000
SEB 39527103	2022-12-28	2,95	15 000 000	15 000 000
SEB 39527138	2024-12-28	3,48	15 000 000	15 000 000
			78 000 000	78 000 000
			78 000 000	78 000 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	78 000 000	78 000 000
Summa ställda säkerheter	78 000 000	78 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
Upplupna utgiftsräntor	10 500	11 006
Förutbetalda avgifter	161 444	389 075
Upplupna kostnader	74 233	257 414
	246 177	657 495

Underskrifter

Linköping 2017-08-21



Andreas Lindmark
Styrelseordförande



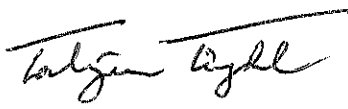
Åke Pettersson



Mai-Britt Wahlquist

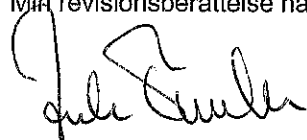


Roy Karlsson



Torbjörn Tingdal

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-08-22



Fredrik Önerth, PWC
Autoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Elldonet 12, org.nr 769629-3625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elldonet 12 för år räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 30 juni 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 för år räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den 22 augusti 2017



Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor