

Årsredovisning för  
**Brf Elddonet 12**  
769629-3625

Räkenskapsåret  
**2015-01-08 - 2016-06-30**

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

*MBY*  
*AC*  
*9 5*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eddonet 12, 769629-3625 får härmed avge årsredovisning för 2015-01-08 - 2016-06-30

### 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

Ewa Hagman, valberedning, sammankallande

Beatrice Ljungqvist, valberedning

##### **Autoriserad revisor**

Fredrik Önnerth, PWC

##### **Firmateckning**

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

##### **Förvaltning**

Föreningen har biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetservice AB.

##### **Styrelsemöten och föreningsstämma**

Under räkenskapsåret har fem stycken styrelsemöten hållits. En extra föreningsstämma hölls 8 oktober 2015.

##### **Medlemmar**

Antal medlemmar vid föreningens bildande: 62 stycken

Tillkommande medlemmar: 33

Avgående medlemmar: 20

Antalet medlemmar vid årets utgång: 71 stycken

##### **Försäkringar**

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

AMBL  
AC  
Joh  
gu  
OT

### Allmänt om verksamheten

#### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Elddonet 12

Adress: Nygatan/Apotekaregatan/Hospitalstorget

Byggår: 1974

Taxeringsvärde: 68 505 000 varav byggnadsvärde 53 459 000 kronor

Total boyta: 3 554 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 3 990m<sup>2</sup>

Lokal areal: 1 365m<sup>2</sup>

#### 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 och efter räkenskapsåret

Förningen förvärvade den 7 december 2015 fastigheten Elddonet 12, anslutningsantalet vid förvärvsdagen uppgick till 49 bostadsrätter och 18 hyresrätter. Under våren har sedan ytterligare 6 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. För att stärka föreningens ekonomiska situation har styrelsen, enligt avtal, kontinuerligt amorterat på den utställda reversen.

Styrelsen har låtit undersöka behovet av ett stambyte i föreningens fastigheter. Styrelsen har därefter anlitat och låtit Lars-Ove Gustavsson (LOG Energiteknik) utföra en besiktning av fastigheten där ett utlåtande avser att stambyte bör genomföras inom snar framtid i fastigheterna belägna på Apotekaregatan 3 samt Nygatan 40. Styrelsen har givit VVS Projektering i Linköping AB i uppdrag att utfärda ett förfrågningsunderlag.

Under våren 2016 inträffade två separata vattenläckage, det första i en lägenhet på Nygatan 38 och den andra i en lägenhet på Nygatan 40 som även drabbade en lokalhyresgäst. Båda skadorna belastar föreningens ekonomi negativt tills försäkringsärendet är korrigerat. Utöver stora kostnader kopplade till reparation och underhåll är föreningens uppvärmningskostnader höga. Styrelsen har beslutat via konsultation av FF-Fastighetsservice AB se över förslag och lämpliga åtgärder för att åtgärda värmekonsumtionen.

Framöver står föreningen inför stora investeringar i fastigheten så som stambyte, hissrenoveringar och fönsterreparationer. Styrelsen i samråd med FF-Fastighetsservice AB och SEB anser att föreningens ekonomi, trots de stora investeringarna, är solid med hänvisning till de bankmedel som föreningen befogar över.

Styrelsen ser positivt på framtiden och att föreningen går en ljus framtid till mötes efter att de större renoveringarna är på plats. Föreningen har då nyrenoverade och fina fastigheter som medför en hög levnadsstandard för medlemmarna. Styrelsen har under augusti 2016 kallat till en extrainsatt stämma med anledning av att välja revisor för räkenskapsåret.

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

*mbw*  
*AC*  
*9*  
*5*

### Flerårsöversikt

	<i>2015/2016</i>
Nettoomsättning	2 610 719
Resultat efter finansiella poster	-604 051
Soliditet, %	53,1
Balansomslutning	194 913 836
Årsavgift per kvm	336
Lån per kvm (totalyta)	15 857
Elkostnad per kvm	26
Värmekostnad per kvm	120
Vattenkostnad per kvm	23

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	-604 051
Totalt	-604 051
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-604 051
Summa	-604 051

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

*M/W*  
*AC*  
*J* *P* *S*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-08- 2016-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		
Nettoomsättning	1	2 610 719
Övriga rörelseintäkter		52 255
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 662 974</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	2	-1 386 806
Övriga externa kostnader		-150 558
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-727 937
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 265 301</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>397 673</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 001 925
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 001 724</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-604 051</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-604 051</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-604 051</b>

mbw

*[Handwritten signatures]*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Hysesrätter	3	16 468 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		16 468 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	4	159 258 225
Summa materiella anläggningstillgångar		159 258 225
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>175 726 225</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		46 043
Övriga fordringar		478 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 011
Summa kortfristiga fordringar		601 495
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Andelar i koncernföretag	5	192 435
Summa kortfristiga placeringar		192 435
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		18 393 681
Summa kassa och bank		18 393 681
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>19 187 611</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 913 836</b>

mlw  
AC  
g  
ak

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	6	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		93 031 620
Fond för yttre underhåll		11 000 000
Summa bundet eget kapital		104 031 620
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-604 051
Summa fritt eget kapital		-604 051
<b>Summa eget kapital</b>		103 427 569
<b>Avsättningar</b>		
Fond för lägenhetsunderhåll		3 002 340
Summa avsättningar		3 002 340
<b>Långfristiga skulder</b>	7	
Övriga skulder till kreditinstitut		78 000 000
Skulder till koncernföretag		305 686
Övriga skulder		8 820 380
Summa långfristiga skulder		87 126 066
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		118 194
Skatteskulder		112 643
Övriga skulder		469 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	657 494
Summa kortfristiga skulder		1 357 861
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		194 913 836

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

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

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

*mbw*  
*AC*  
*g*  
*OR*

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### 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 balansslutningen.

mbw  
AC  
gr  
an



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2015-01-08- 2016-06-30
Hysesintäkter bostad	450 516
Hysesintäkter lokal momspliktig	803 991
Hysesintäkter lokal	99 312
Hysesintäkter p-plats	60 998
Hysesintäkter p-plats momspliktig	42 913
Årsavgifter bostäder	1 192 837
Renhållning momspliktig	49 981
Renhållning	909
El lokal momspliktig	402
Hysesrabatt bostad	-91 157
Öresutjämning	17
<b>Summa</b>	<b>2 610 719</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2016-06-30
Fastighetsskötsel	115 222
Städning	46 153
Hiss service	27 824
Reparation & Underhåll	350 994
Planteringar	2 675
El	94 077
Värme	425 354
Vatten	80 143
Sophantering	70 681
Försäkringspremie	47 563
Fastighetsskatt	126 120
<b>Summa</b>	<b>1 386 806</b>

Mlow  
AC  
J  
g  
a

## Upplysningar till balansräkning

### Not 3 Hyresrätter

	2016-06-30
Hyresrätter	16 468 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 468 000</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2016-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden:	
-Årets anskaffningar	124 789 206
-Byggnad	35 196 956
-Mark	159 986 162
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	
-Årets avskrivning enligt plan	-727 937
	-727 937
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>159 258 225</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

2016-06-30

#### **Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastigheten Elddonet 12 i Linköping AB i likvidation 556987-1865	50 000	100	192 435
			<b>192 435</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Möb" and "K" with a checkmark.

### Not 6 Eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Inbetalda Insatser	93 031 620	11 000 000	-	-
Fonddispoenl årsstämmobeslut				
Årets resultat				-604 051
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>93 031 620</b>	<b>11 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-604 051</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2016-06-30</i>
SEB 39527006	2016-12-28	0,98	3 000 000
SEB 39527049	2017-12-28	1,30	15 000 000
SEB 39527065	2019-12-28	1,77	15 000 000
SEB 39527073	2020-12-28	2,14	15 000 000
SEB 39527103	2022-12-28	2,95	15 000 000
SEB 39527138	2024-12-28	3,48	15 000 000
			<b>78 000 000</b>
			<b>78 000 000</b>

### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2016-06-30</i>
Upplupna utgiftsräntor	11 006
Förutbetalda avgifter	389 075
Upplupna kostnader	257 414
	<b>657 495</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the name 'MOR' and other illegible marks.

## Underskrifter

Linköping 2016-11-25



Andreas Lindmark  
Styrelseordförande



Åke Pettersson



Mai-Britt Wahlquist



Roy Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/12 2016



Fredrik Önerth, PWC  
Autoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 för räkenskapsåret 2015-01-08 – 2016-06-30.

#### *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 30 juni 2016 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.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elddonet 12 för räkenskapsåret 2015-01-08 – 2016-06-30.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

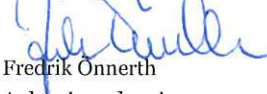
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Linköping 2016-12-05



Fredrik Önerth  
Auktoriserad revisor