

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN AMOR I LINKÖPING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Amor i Linköping får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Amor i Linköping, som registrerades hos länsstyrelsen i Östergötlands län den 22/5 1987, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Under augusti 1987 påbörjades uppförandet av 2 st sammanbyggda byggnader innehållande sammanlagt 31 st lägenheter.

Bostadsrättsföreningen finns på adresserna Hertig Karlsgatan 10 och Kettilsgatan 5.

Föreningen äger marken.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 april 2014.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 31 bostadslägenheter med en totalyta fördelad enligt nedan:

2 r o k	18 st	1 224,0 kvm
3 r o k	1 st	81,5 kvm
4 r o k	<u>12 st</u>	<u>1 239,0 kvm</u>
Totalt	31 st	2 544,5 kvm

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB i Linköping.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av TESÅB AB.

Fastigheten

Fastighetens beteckning är Amor 7 och i fastigheten finns två bostadshus. Byggnadsår 1987/88.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Löner och ersättningar

Stämman för bokslutet 2014 beslutade om ett styrelsearvode upp till ett basbelopp.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Åsa Näsman	ordförande
Mikael Sterner	ledamot
Leif Bengtsson	ledamot
Karl-Erik Olsson	ledamot
Maria Holm	ledamot
Rickard Andersson	suppleant

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Peter Weineholm
Caroline Røjthammar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastigheten är i ett mycket gott och väl underhållet skick. Under 2014 har en 40-årig underhållsplan tagits fram. Det finns inga stora renoveringar som behöver göras inom många år. Föreningen har god ekonomi och löpande underhåll görs i takt med att behov uppstår. OVK har genomförts och godkänts under 2014. På grund av inbrott under året har ytterdörrar samt källardörrar förstärkts för att göra det svårare att bryta sig in. Föreningen har valt att följa redovisningsreglerna K2.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början	39
Antalet medlemmar vid årets slut	39

Under året har 2 överlåtelse skett

(12)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
AMOR I LINKÖPING
Org nr 716425-8167

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 620	1 620	1 621	1 623
Resultat efter finansiella poster tkr	259	181	222	202
Balansomslutning tkr	16 006	16 248	16 466	16 702
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	637	637	637	637
Soliditet %	29	27	26	25

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 1 619 772 kronor (1 619 772 kronor).

Resultatdisposition

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

Balanserat resultat	2 473 780
Årets resultat	<u>258 895</u>
Totalt	2 732 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	80 000
Balanseras i ny räkning	<u>2 652 675</u>
Totalt	2 732 675

----- 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
AMOR I LINKÖPING
Org nr 716425-8167

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01-- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 619 772	1 619 772
Övriga intäkter		540	310
		<u>1 620 312</u>	<u>1 620 082</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-653 752	-734 892
Fastighetsomkostnader	3	-2 171	-5 837
Övriga externa kostnader	4	-79 521	-56 175
Personalkostnader	5	-57 219	-35 615
Avsk.av materiella anlägg.n.tillgångar	6	-232 524	-232 524
		<u>-1 025 187</u>	<u>-1 065 043</u>
Resultat före finansiella poster		595 125	555 039
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		605	7
Räntekostnader och likn. resultatposter		-336 835	-373 630
		<u>-336 230</u>	<u>-373 623</u>
Resultat efter finansiella poster		258 895	181 417
Årets resultat		258 895	181 417 ⑩

LC80

AL 11-20 14

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
AMOR I LINKÖPING
Org nr 716425-8167

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 957 777	16 190 301
Summa anläggningstillgångar		15 957 777	16 190 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avg/hyresfordringar		0	11 124
Övriga fordringar		5 446	2 580
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	7	42 891	39 706
		<u>48 337</u>	<u>53 410</u>
Kassa och bank	8	0	4 427
Summa omsättningstillgångar		48 337	57 837
SUMMA TILLGÅNGAR		16 006 114	16 248 138

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
AMOR I LINKÖPING
Org nr 716425-8167

Balansräkning			
Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 482 000	1 482 000
Föreningens yttre reparationsfond		401 409	381 409
		<u>1 883 409</u>	<u>1 863 409</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 473 780	2 312 363
Årets resultat		258 895	181 417
		<u>2 732 675</u>	<u>2 493 780</u>
Summa eget kapital		4 616 084	4 357 189
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	9	10 380 000	11 380 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräknings Swedbank, beviljad kredit 1.300.000		771 671	204 786
Leverantörsskulder		80 442	77 989
Skatteskuld		0	759
Övr.kortfristiga skuld		0	1 457
Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt	10	157 917	225 958
		<u>1 010 030</u>	<u>510 949</u>
Summa skulder		11 390 030	11 890 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 006 114	16 248 138
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	11	19 537 000	19 537 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

1650 #10

10-12-14

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
AMOR I LINKÖPING
Org nr 716425-8167

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Följande avskrivningstider tillämpas:	2014	2013
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnad	80 år - 1,3%	80 år - 1,3%

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	1 619 772	1 619 772
----------------------	-----------	-----------

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	-73 997	-72 068
Städning	-50 538	-49 296
OVK	-20 113	0
Byggnad löpande underhåll	-49 423	-136 151
El	-80 815	-81 995
Fjärrvärme	-157 931	-177 078
Vatten och avlopp	-71 572	-66 744
Sophämtning/renhållning	-34 537	-37 016
Snöröjning/sandning	-735	-1 439
Försäkring	-31 281	-26 231
Kabel-TV/bredband	-37 532	-36 729
Grundavtal hissar	-7 551	-12 635
Fastighetsskatt	-37 727	-37 510
	-653 752	-734 892

Not 3

Fastighetsomkostnader

Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier	-2 171	-5 837
--	--------	--------

VS RN 11 4

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
AMOR I LINKÖPING
Org nr 716425-8167

Not 4	2014	2013
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Inkasso/avhysning	-829	0
Revisionsarvode	-8 724	-8 390
Kameral förvaltning	-35 160	-35 160
Extra kameral förvaltning	0	-2 555
Stämmokostnader	-1 605	-1 070
Övriga adm kostnader, externa tjänster	-1 605	-1 819
Föreningsomkostnader	-3 247	-4 275
Konsultkostnader	-21 402	0
Bankkostnader	-6 949	-2 906
	-79 521	-56 175

Not 5		
<i>Personalkostnader</i>		
Styrelsearvode	-44 400	-27 100
Sociala kostnader styrelsearvode	-12 819	-8 515
	-57 219	-35 615

Not 6		
<i>Byggnad och mark</i>		
Anskaffningsvärde	19 819 737	19 819 737
Ack avskrivning enl plan	-3 629 436	-3 396 912
Årets avskrivning	-232 524	-232 524
Bokfört värde	15 957 777	16 190 301

Bokfört värde varav		
Byggnad	14 739 777	14 972 301
Mark	1 218 000	1 218 000

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	19 400 000	19 400 000
Mark	8 200 000	8 200 000
Totalt	27 600 000	27 600 000

1690

AD

15 AN UT 14

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
AMOR I LINKÖPING
Org nr 716425-8167

Not 7	2014	2013
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
FRUBO AB	8 790	8 790
If Skadeförsäkring	14 206	11 387
Comhem AB	9 496	9 383
TESÅB AB	10 399	10 146
	42 891	39 706

Not 8		
<i>Kassa och bank</i>		
Plusgiro	0	4 427
	0	4 427

Not 9		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Swedbank Hypotek 2752429296	4 500 000	4 500 000
Swedbank Hypotek 2752429395	5 880 000	6 880 000
	10 380 000	11 380 000

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering 2014
Swedbank Hypotek 2752429296	2,93%	2017-08-25	0
Swedbank Hypotek 2752429395	2,66%	2019-04-25	1 000 000
			1 000 000

Ingen del av skulden förfaller inom 5 år

Not 10		
<i>Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt</i>		
Tekniska Verken	0	12 641
Stockholm Fastighetsbesiktningar AB	0	17 403
Styrelsearvode	44 400	27 100
Uppl. Arbetsgivaravgifter	13 950	8 515
Upplupna utgiftsräntor	32 608	38 059
Förskottsbetalda hyror/årsavgifter	66 959	122 240
	157 917	225 958

Not 11		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Swedbank	10 413 000	inom 10 413 000
Swedbank	3 401 000	inom 13 814 000
Swedbank	5 723 000	inom 19 537 000
	19 537 000	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
AMOR I LINKÖPING
Org nr 716425-8167

Not 12

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	1 482 000	381 409	2 312 363	181 417
Resultatdisp enl stämmobeslut			181 417	-181 417
Årets avsättning enl stämmobeslut I anspråktagande av fond, trapphus		20 000	-20 000	
Årets resultat				258 895
Belopp vid årets slut	1 482 000	401 409	2 473 780	258 895

Linköping 2015-04-14



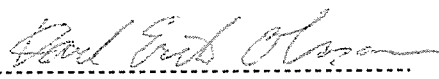
Åsa Näsman



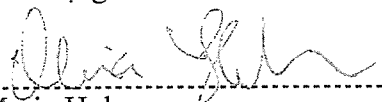
Mikael Sterner



Leif Bengtsson

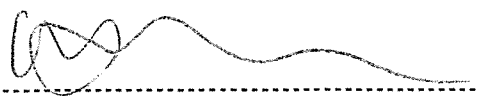


Karl-Erik Olsson



Maria Holm

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-16
Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Amor i Linköping,
org. nr. 716425-8167

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Amor i Linköping 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.

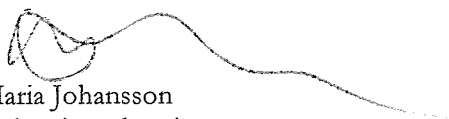
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. 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 16 april 2015



Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB