

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hertigen
Organisationsnummer 769621-8689

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Hertigen för året 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Hertigens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hertigen för året 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

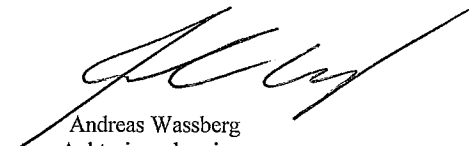
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 11 maj 2014
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor



Brf Hertigen
Org nr 769621-8689

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

Styrelsen för Brf Hertigen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2013 t.o.m. den 31 december 2013, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att en skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 1 december 2011 förvärvat fastigheten Gulsippan 2 i Örebro kommun. Lagfart erhöles den 22 december 2011.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 42 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 628 m². Föreningen disponerar över 42 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighetsförråd samt gemensamhetslokal.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Gulsippan 3 avseende miljöbod och garage. Med fastigheterna Gulsippan 1 och Gulsippan 2 avseende körytor, gångytor, grönytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, LOD-anläggning samt andra för föreningarnas fastigheters erforderliga gemensamma anläggningar.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller fr.o.m. godkänd slutbesiktning och två år framåt.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2014.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 juli 2011. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 juli 2011.

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer sex.

Under året har föreningen amorterat 719 960 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'B' and other illegible marks.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2013.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2013 följande utseende:

Anskaffningskostnad	117 000 000	Lån	31 095 010
		Amorteringar	179 990
		Insatser	51 408 000
		Upplåtelseavgifter	34 317 000
	<u>117 000 000</u>		<u>117 000 000</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 117 000 000 kr.

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2012 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2012.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Årsavgifter

Under år 2013 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig total årsavgift var 571 kr/m² (inkluderar inte tripple play eller varmvattenförbrukning).

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 66 (61) medlemmar.

Under året har sju (inga) bostadsrätter överlåtit.

Verksamhet under året

En stor del av arbetet under hösten har varit att finna arbetsformer/rutiner för styrelsens arbete samt fördela arbetsuppgifterna.

Efter den klottersanering som gjordes under året har nedre delen av väggen mot gatan målats om samt även belagts med vax. Vaxning har även utförts på kortsidan vid miljöboden.

Vaxningen gör det enklare att sanera eventuell framtida klotter.

Efter medlemsmötet i oktober beslutades att inreda lokalen på bottenvåningen i 15 till övernattninglägenhet, fest- och möteslokal. Ytterligare inredning kommer att ske i början av 2014 men redan nu kan medlemmarna hyra lokalen till fester/möten. Kontaktperson är Brith Ekeström.

Under året har även:

- beslutats att inte höja hyran för 2014 då räntan på våra lån är lägre än i den ekonomiska planen, vilket bidragit till föreningens goda ekonomi.

Handwritten signatures and initials:
B K
P
S

Resultatdisposition

Till föreningsstämmas förfogande står följande resultat:

årets resultat	618 450
	<u>618 450</u>
Styrelsen föreslår	
att i enlighet med stadgarna avsätta för yttre underhåll *	117 910
att i ny räkning överföra	<u>500 540</u>
	<u>618 450</u>

* Avsättningen omfattar tretton månader.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

✓

IL K R
BR 7

Resultaträkning	Not	2013
Föreningens intäkter		
Intäkter	1	2 610 679
Summa intäkter		<u>2 610 679</u>
Föreningens kostnader		
Driftskostnader	2	-1 073 005
Styrelsearvode och övriga ersättningar	3	-8 540
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-18 250
Avskrivningar byggnad	4	-74 000
Summa kostnader		<u>-1 173 795</u>
Rörelseresultat		1 436 884
Finansiella poster		
Finansiella intäkter	5	3 363
Finansiella kostnader	6	-821 797
Summa finansiella poster		<u>-818 434</u>
Resultat efter finansiella poster		618 450
ÅRETS VINST		<u>618 450</u>

Handwritten notes:
FK K
ABed → 902

Brf Hertigen
769621-8689

7(13)

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning

4

0

101 275 000

Byggnader och mark

4

116 926 000

0

Summa materiella anläggningstillgångar

116 926 000

101 275 000

Summa anläggningstillgångar

116 926 000

101 275 000

Omsättningstillgångar

Fordran Entreprenören

145 555

254 991

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto förvaltare

95 063

341 640

Övriga kortfristiga fordringar

7

16 792

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

31 229

28 076

Summa kortfristiga fordringar

143 084

369 716

Kassa och bank

7 109

0

Summa omsättningstillgångar

295 748

624 707

SUMMA TILLGÅNGAR

117 221 748

101 899 707

Handwritten signatures and initials:
K
K
RE
S

Brf Hertigen
769621-8689

8(13)

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

85 725 000

70 000 000

Summa bundet eget kapital

85 725 000

70 000 000

Fritt eget kapital

Årets vinst

618 450

0

Summa fritt eget kapital

618 450

0

Summa eget kapital

86 343 450

70 000 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

Skulder till kreditinstitut

6

0

29 835 080

277 665

31 275 000

Summa långfristiga skulder

29 835 080

31 552 665

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

719 960

0

Leverantörsskulder

63 414

157 953

Skatteskulder

18 250

0

Övriga kortfristiga skulder

10

2 161

3 066

Upplupna kostnader och förutbet intäkter

11

239 433

186 023

Summa kortfristiga skulder

1 043 218

347 042

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

117 221 748

101 899 707

Ställda säkerheter

31 675 000

31 675 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials:
K
5
K
J
J

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs sig.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 74 000 kronor (noll kronor).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner har inte utbetalats.

K
M
R
2013

✓

Noter

Not 1 Intäkter

	<u>2013</u>
Årsavgifter bostäder	2 017 317
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	361 460
Vatten och El-avgifter	44 267
Kabel-TV avgifter	105 769
Övriga intäkter	7
Intäkt Entreprenören enligt avtal *	81 859
	<hr/>
Brutto	2 610 679
	<hr/>
Summa nettoomsättning	2 610 679

* Varav 9 070 kr avser avsättning till fond för yttre underhåll för december 2012. Avsättningen i förslaget omfattar tretton månader.

Not 2 Driftskostnader

	<u>2013</u>
Fastighetsskötsel	104 389
Reparationer, löpande underhåll	31 168
Elavgifter	125 454
Uppvärmning	246 422
Vatten och avlopp	71 711
Renhållning	55 854
Försäkringar	14 746
Avgift till gemensamhetsanläggning	147 767
Kabel-TV	106 876
Övriga fastighetskostnader	30 634
Övriga driftskostnader	56 601
Ekonomisk och administrativ förvaltning	65 000
Övriga förvaltningskostnader	16 383
	<hr/>
Summa driftskostnader	1 073 005

Not 3 Styrelsearvode och övriga ersättningar

	<u>2013</u>
Arvode styrelse	7 875
Sociala kostnader	665
	<hr/>
Summa arvoden, personalkostnader	8 540

[Handwritten signatures and initials]

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Pågående nyanläggning		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 275 000	40 000 000
Inköp/Aktiveringar	0	61 275 000
Omklassificering till byggnad och mark	-101 275 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	101 275 000
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	0	30 000 000
Byggnader		
Omklassificering från pågående nyanläggning	71 275 000	0
Inköp/Aktiveringar	15 725 000	0
Omklassificering från mark	11 469 424	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 469 424	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-74 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 000	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>98 395 424</u>	<u>0</u>
Mark		
Omklassificering från pågående nyanläggning	30 000 000	0
Omklassificering till byggnad	-11 469 424	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 530 576	0
Utgående restvärde enligt plan	18 530 576	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>116 926 000</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 825 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 800 000
	<hr/>	<hr/>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:	56 825 000	24 400 000
Bostäder	55 000 000	0
Lokaler	1 825 000	0
	<hr/>	<hr/>
	56 825 000	0

Not 5 Finansiella intäkter

	<u>2013</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	1 453
Övriga ränteintäkter	1 910
	<hr/>
Summa finansiella intäkter	<u>3 363</u>

[Handwritten signatures and initials]

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	2,49	2015-12-30	10 017 496
Stadshypotek	2,60	2016-12-30	10 287 512
Stadshypotek	2,77	2017-12-30	10 250 032
Summa:			30 555 040
Avgår kortfristig del			-719 960
Summa skulder till kreditinstitut			29 835 080
Per 2013-12-31 är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			26 955 240

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Vattendebitering	16 792	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>16 792</u>	<u>0</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda driftskostnader	13 042	12 137
Övriga interimfordringar	18 187	15 939
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>31 229</u>	<u>28 076</u>

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatskapital och upplåtelseavgifter</u>	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelseavgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	70 000 000	-	-	-
Ökning av insatskapital	15 725 000	-	-	-
Fördelning av insatskapital och upplåtelseavgifter	-85 725 000	51 408 000	34 317 000	-
Årets resultat				<u>618 450</u>
Belopp vid årets utgång	0	51 408 000	34 317 000	618 450

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] v3 [Signature]

Brf Hertigen
769621-8689

13(13)

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

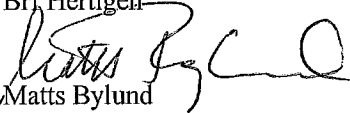
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Personalens källskatt	2 160	2 400
Övriga kortfristiga skulder	0	666
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 160</u>	<u>3 066</u>


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

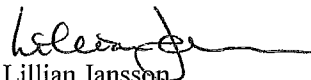
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	187 484	104 606
Upplupna driftskostnader	48 896	0
Upplupna räntekostnader	2 225	0
Upplupna sociala avgifter	828	0
Övriga interimsskulder	0	81 417
Summa	<u>239 433</u>	<u>186 023</u>


Örebro 2014 - 05 - 04


Brf Hertigen


Matts Bylund
Ordförande


Brith Ekeström
Ledamot

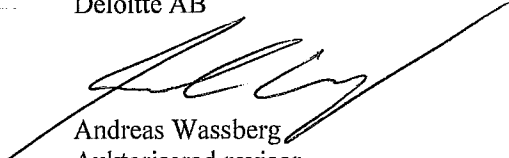

Lillian Jansson
Ledamot


Elisabeth Landmark
Ledamot


Lennart Niklasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 11.

Deloitte AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

