

Årsredovisning för
Brf Stångåblick, Linköping
716453-1951

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stångåblick, Linköping, 716453-1951 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information 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 bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är Östergötlands län, Linköping kommun.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

FF Fastighetsservice AB har ansvarat för löpande fastighetsskötsel och lokalvård.

Vid årets utgång var medlemsantalet 121, fördelade på 80 lägenheter och 6 lokaler.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta, Linköping, i försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar Östgöta, Linköping.

Föreningen har skötsel - och nyttjanderättsavtal med Parkerings AB Dukaten.

Styrelsen

Ordförande	Olof Svensson
Vice Ordförande	Göran De Geer
Sekreterare	Gunilla Hedbrant
Ledamot	Roger Löwing
Ledamot	Eva Lundström

Suppleant	Ellen Lerner Charlie Klefborg
------------------	----------------------------------

Internrevisor	Eva Stjärnström-Nilsson
----------------------	-------------------------

Revisor	Jens Forneng, LR Revision Vingåker/Örebro
----------------	---

Valberedning	Jan Widmark, sammankallande Hanna Antonsson
---------------------	--

Ledamöter i styrelsen till samfällighetsföreningen Magasinsgränd	Louise Jansson (1:a halvåret) Roger Löwing
---	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat åtta stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sjutton stycken protokollförda styrelsesammanträden, en

extra stämma 2021-04-07 (angående takterrassen på Nygatan 10), en ordinarie föreningsstämma 2021-06-28 samt en extra föreningsstämma 2021-09-30.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Drabanten 14, Linköpings Kommun, Linköping
Adress: Hamngatan, Nygatan, Snickaregatan, Magasinsgränd och Magasinstorget
Byggår: 2000
Taxeringsvärde: 160 352 000 kr varav byggnadsvärde 98 282 000kr
Lägenhetsfördelning: 80 lägenheter fördelade på 6 trapphus samt 6 lokaler med egna entreér i markplan
Total boyta: 7 054,1 m²
Lokalyta: 660,0 m²
Fastighetens areal: 3 514,0 m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	3 st
2 rum och kök	14 st
3 rum och kök	28 st
4 rum och kök	24 st
5 rum och kök	9 st
6 rum och kök	2 st
Lokaler	6 st

P-anläggning
Garage 52 st

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga förändringar av föreningens lån har gjorts under året.

Teknik, skötsel och underhåll

Två vattenläckor har åtgärdats. Föreningen har nått en överenskommelse med ägaren angående utformningen av terrassen på Nygatan 10. Ett nytt isolerande golv har gjutits och försetts med tryckimpregnerat golvvirke. Avrinningen mot fasad har lösts genom att vatten rinner från ett värmeisolerat rör till stupröret.

Information till medlemmarna

Den så kallade informationsgruppen bestående av två styrelseledamöter och två medlemmar har fortsatt sitt arbete under året som främst består i kontakter med nyinflyttade. Informationen till de boende har utgjorts av fyra nummer av Stångåmagasinet som delas ut i brevlådorna, information på anslagstavlor i trapphusen samt på föreningens hemsida. Hemsidan är under utveckling och målet är att göra den till ett heltäckande forum för all information till medlemmarna.

Övrigt

På grund av Covid-19 genomfördes både den extra stämman 2021-04-07 och den ordinarie stämman 2021-06-28 digitalt via Zoom och omröstningen gjordes via appen Percap samt inlämnade poströster. Till följd av tekniska problem uppskötts val av internrevisor och behandling av motioner till den extra föreningsstämman 2021-09-30. Den 8 december anordnade föreningen det traditionsenliga glöggminglet på Claras Coffee. Gården har försetts med bord, stolar, parasoller och blomkrukor. Tre odlingslådor finns tillgängliga.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 241 554	26 623 450	4 645 425	3 189 307	185 034
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				185 034	-185 034
Fondavsättning enligt stämmobeslut			295 000	-295 000	
Årets resultat					943 992
Vid årets slut	20 241 554	26 623 450	4 940 425	3 079 341	943 992

Flerårsöversikt

	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>Belopp i kr 2017</i>
Nettoomsättning	5 546 846	5 115 534	5 548 424	5 505 695	5 516 900
Resultat efter finansiella poster	943 992	185 034	703 513	673 484	-547 038
Resultat i % av nettoomsättningen	17	3,6	12,7	12,2	-9,9
Soliditet, %	56,2	55,4	55,4	54,3	52,2
Balansomslutning	99 313 957	98 983 674	98 739 173	99 493 773	102 092 204
Nyckeltal i kr/m²					
Årsavgift /boyta	651	651	651	651	651
Lån/totalyta	5 540	5 579	5 593	5 774	6 191
Elkostnad/totalyta	19	19	21	22	21
Värmekostnad/totalyta	95	91	96	83	102
Vattenkostnad/totalyta	26	31	26	19	19

Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	3 079 341
årets resultat	943 993
	<u>4 023 334</u>
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärden för föreningens hus	295 000
balanseras i ny räkning	3 728 334
	<u>4 023 334</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 546 846	5 115 534
Övriga rörelseintäkter	3	26 549	31 540
Summa rörelseintäkter		5 573 395	5 147 074
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 663 594	-2 718 073
Personalkostnader	5	-288 669	-241 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 281 139	-1 281 139
Summa rörelsekostnader		-4 233 402	-4 240 984
Rörelseresultat		1 339 993	906 090
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 068	4 459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 069	-725 515
Summa finansiella poster		-396 001	-721 056
Resultat efter finansiella poster		943 992	185 034
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		943 992	185 034
Skatter		0	0
Årets resultat		943 992	185 034

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	94 233 370	95 464 320
Inventarier, verktyg och installationer	7	303 666	353 855
Summa materiella anläggningstillgångar		94 537 036	95 818 175
Summa anläggningstillgångar		94 537 036	95 818 175
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning skatter och avgifter		38	16 136
Skattefordringar		6 838	9 238
Övriga fordringar		23 796	27 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	54 310
Summa kortfristiga fordringar		30 672	107 428
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 746 249	3 058 071
Summa kassa och bank		4 746 249	3 058 071
Summa omsättningstillgångar		4 776 921	3 165 499
SUMMA TILLGÅNGAR		99 313 957	98 983 674

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 241 554	20 241 554
Upplåtelseavgifter		26 623 450	26 623 450
Fond fastighetsunderhåll		4 940 425	4 645 425
Summa bundet eget kapital		51 805 429	51 510 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 079 341	3 189 307
Årets resultat		943 992	185 034
Summa fritt eget kapital		4 023 333	3 374 341
Summa eget kapital		55 828 762	54 884 770
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	42 426 024	18 826 697
Summa långfristiga skulder		42 426 024	18 826 697
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	310 673	24 207 358
Leverantörsskulder		181 755	493 904
Övriga skulder		50 385	43 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	516 358	527 537
Summa kortfristiga skulder		1 059 171	25 272 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 313 957	98 983 674

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	83
-Markanläggningar	10
- Inventarier	5
- Installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Månadsavgifter	4 591 830	4 591 830
Momsfria lokaler	198 151	195 536
Momspliktiga lokaler	310 657	310 657
Hysesrabatt/Avgiftsnedläggning	0	-423 550
Momspliktig extern uthyrning	11 880	6 930
Garagehyror	331 050	334 605
Utdebitering fastighetsskatt icke momspl.	19 649	19 649
Utdebitering fastighetsskatt momspl.	33 888	33 888
Tv-avgifter	48 000	44 000
Övriga elintäkter	1 125	1 375
Faktureringsavgifter	600	600
Öresutjämning	16	14
	5 546 846	5 115 534

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Avbetalning ventilation	14 550	14 550
Övriga ersättningar och intäkter	10 809	12 654
Avgift för andrahandsuthyrning	1 190	4 336
Summa	26 549	31 540

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyror p-platser	57 029	55 613
El	144 211	145 532
Värme	735 709	698 534
Vatten och avlopp	199 249	237 369
Renhållning, sophantering	129 925	116 165
Fastighetsskötsel inhyrd	82 537	65 287
Trappstädning inhyrd	138 743	127 963
Försäkringsskador	0	48 780
Reparation och underhåll	144 238	124 279
Övriga driftskostnader	57 875	35 741
Hisskostnader	38 606	56 745
Larm, hiss, porttelefon	17 574	27 998
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	170 240	167 840
Fastighetsförsäkringar	79 472	75 224
Gemensam tv-anläggning	196 997	117 330
Förbrukningsinventarier	11 248	0
Planerat underhåll	181 780	329 934
Övriga föreningskostnader	58 893	48 127
Administrationskostnader	84 653	81 579
Extern revisionskostnad	17 338	16 220
Bankkostnader	10 516	10 067
Övriga externa tjänster	106 761	131 746
Summa	2 663 594	2 718 073

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fast styrelsearvode	190 000	70 879
Rörligt styrelsearvode	0	64 600
Arbetsersättning	53 300	73 520
Sociala kostnader	45 369	32 773
	288 669	241 772

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	120 761 134	120 761 134
	<u>120 761 134</u>	<u>120 761 134</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-25 296 814	-24 065 864
-Årets avskrivning enligt plan	-1 230 950	-1 230 950
	<u>-26 527 764</u>	<u>-25 296 814</u>
Redovisat värde vid årets slut	94 233 370	95 464 320
Bokfört värde byggnader	73 800 058	75 000 059
Bokfört värde markanläggningar	232 122	263 071
Bokfört värde mark	20 201 190	20 201 190
	<u>94 233 370</u>	<u>95 464 320</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	711 958	711 958
Vid årets slut	<u>711 958</u>	<u>711 958</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-358 103	-307 914
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-50 189	-50 189
Vid årets slut	<u>-408 292</u>	<u>-358 103</u>
Redovisat värde vid årets slut	303 666	353 855

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Hypotek	2021-03-15	2,22%	0	24 016 706
Nordea Hypotek	2025-07-16	0,90%	18 826 697	19 017 349
Nordea Hypotek	2023-03-15	0,41%	12 000 000	0
Nordea Hypotek	2024-03-20	0,75%	11 910 000	
			42 736 697	43 034 055
Varav kortfristig del 1 år			-310 673	-190 652
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas			0	-24 016 706
Kvarstående långfristig del			42 426 024	18 826 697
Summa Skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen förväntas omförhandlas			-42 426 024	-762 608
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	73 500 000	73 500 000
Summa ställda säkerheter	73 500 000	73 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	29 356	24 777
Förutbetalda intäkter	467 002	476 788
Upplupna revisionskostnader	20 000	17 500
Övriga upplupna kostnader	0	8 472
	516 358	527 537

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Projekt takterrassen fortsätter under år 2022.

Underskrifter

Linköping 2022

Olof Svensson
Styrelseordförande

Göran De Geer

Gunilla Hedbrant

Roger Löwing

Eva Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Internrevisor
Eva Stjärnström-Nilsson

Jens Forneng, LR Revision Vingåker/Örebro
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 juni 2022



1098 Brf Stångåblick, ÅR 2021.pdf
(104229 byte)
SHA-512: 62b0519c7957b40693c092c8f5bb43100ea57
0a4e080d5e723dbbca4d07a8f7b835405fd2291b1b184e
0b3935a4600cba89f3a68a5cbe53998fb2ea9097323c9

Underskrifter

2022-06-14 16:04:43 (CET)



Olof Svensson, -

olof.svensson@liu.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-14 17:57:53 (CET)



Carl Göran Gerard De Geer, -

gorandeger1@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-14 18:02:10 (CET)



Gunilla Hedbrant, -

gunhed29@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-14 18:29:13 (CET)



Roger Löwing, -

rogerlowing@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-14 19:02:43 (CET)



Eva Lundström, -

elundstrom545@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-14 21:03:51 (CET)



Eva Annelie E Stjärnström Nilsson, -

evastjnil@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-06-14 21:07:13 (CET)



Jens Gunnar Forneng, LR-Revision

jens.forneng@lr-revision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2021

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

0647df08041b0718160ffe2d4425fe6075ad6a061754292f92f32ca49fd6ac50d2fa560ee387ce701e0cb655762bc43ea674f54ea0c3d639ff265a45703bd2de



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.