

Brf Stångåblick, Linköping

Org.nr: 716453-1951

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stångåblick, Linköping, organisationsnummer 716453-1951, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

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 bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Olof Svensson
Ledamot	Roger Löwing
Ledamot	Eva Lundström
Ledamot	Gunilla Hedbrant
Ledamot	Hanna Antonsson
Suppleant	Charlie Klefborg
Suppleant	Claes Rudqvist

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

Ledamöter i styrelsen till samfällighetsföreningen Magasinsgränd:
Olof Svensson och Gunilla Hedbrant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 22-06-30

Revisor

Extern	Jens Forneng
	LR Revision
Intern	Eva Stjärnström Nilsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jan Widmark sammankallande, och Ulla Fogenstad

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Hamngatan, Nygatan, Snickaregatan, Magasingränd och Magasintorget.

Nybyggnadsår: 2000

Fastighetsbeteckning: Drabanten 14, Linköpings Kommun, Linköping.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	
2 rok	14	
3 rok	28	
4 rok	24	
5 rok	9	
6 rok	2	
Summa	80	7 054

Totalt antal bostadslägenheter: 80

Totalyta (m²): 3 514

Garage

Antal platser
52

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

Antal	Total yta m ²
6	660

Förvaltning

Under året har den ekonomiska förvaltningen bytt från Graden till FRUBO AB, skiftet skedde från oktober .
Föreningen har skötsel - och nyttjanderättsavtal med Parkerings AB Dukaten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga förändringar av föreningens lån har gjorts under året eftersom inga lån löpt ut.

Teknik, skötsel och underhåll

Efter en utdragen process som går flera år tillbaka i tiden har föreningen nått ett avslut genom förlikning i tingsrätten med nuvarande ägaren till takterrassen på Nygatan 10. Den byggnadstekniska lösning som blev resultatet ska säkerställa att problem inte ska kunna uppkomma igen. Den totala uppskattade kostnaden för hela processen och byggnationen ligger på cirka 700.000.

Ytbehandling av ytterdörrarna och yttre trädetaljer har utförts.

Föreningen har inlett ett samarbete med Dukaten för installation av laddstolpar i parkeringshuset. En enkät om medlemmarnas intresse för laddplatser gjordes i januari i år.

Under året har rådgivande arbetsgrupper inrättats för välkomnande av nya medlemmar, hemsidan, innergård och sophantering, fastighet och garage samt odlingslådor.

Information till medlemmarna

Under året bildades den så kallade välkomstgruppen bestående av en ordinarie styrelseledamot och två medlemmar i föreningen. Huvuduppgifterna har varit att uppdatera och modernisera föreningens hemsida samt att ta fram information till nya medlemmar i form av välkomstbrev med boenderegler samt erbjuda möjlighet att träffa en boende medlem för en pratstund och visning av föreningens gemensamma lokaler. 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 som numera uppdateras efter varje styrelsemöte med information från styrelsen som kan vara av allmänt intresse.

Den 7 december anordnade föreningen det traditionsenliga glöggminglet på Claras Coffee.

Övrigt

P-förbudsskyltar har satts upp i Gränden.

En rättslig process har inletts angående otillåten åtgärd i en lägenhet i fastigheten.

Under räkenskapsåret (1/10 2022) har föreningen bytt förvaltningsbolag på grund av det gamla förvaltningsbolagets bristande förmåga. Detta har lett till komplikationer i bokföringen och i förlängningen årsredovisningen såsom inkonsekvenser i bokföringssätt och bristande underlag.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	121
Tillkommande medlemmar under året	5
Avgående medlemmar under året	6
Under året har 4 överlåtelser skett.	

80 bostadsrätter

120 medlemmar vid räkenskapsårets slut

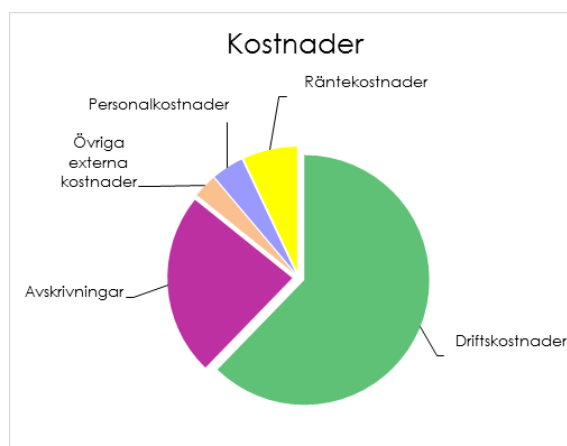
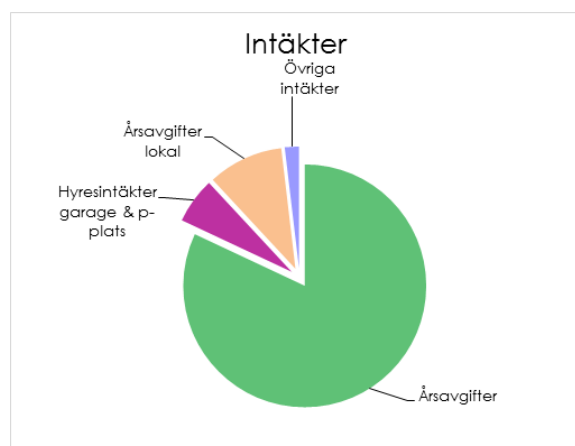
Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 553	5 547	5 155	5 548
Resultat efter finansiella poster, tkr	-111	944	185	704
Soliditet ¹ , %	56	56	55	55
Balansomslutning, tkr	99 211	99 314	98 983	98 739

Bostadsräffen, kr

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	651	651	651	651
Lån/totalyta	5 500	5 540	5 579	5 593
Elkostnad/totalytan	33	19	21	22
Värmekostnad/totalyta	108	95	1	96
Vattenkostnad/totalyta	23	26	31	26

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 310 652 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 241 554	26 623 450	4 940 425	3 079 341	943 993
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			295 000	-295 000	
Balanseras i ny räkning				943 993	-943 993
Årets resultat					-110 521
Belopp vid årets utgång	20 241 554	26 623 450	5 235 425	3 728 334	-110 521

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 728 334
Årets resultat	-110 521
Totalt	3 617 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	368 541
Balanseras i ny räkning	3 249 272
Totalt	3 617 813

Till föreningens fond reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2022

2021

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	5 552 787	5 546 846
Övriga rörelseintäkter	2	47 834	26 549
Summa Rörelseintäkter		5 600 621	5 573 395

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	3	-3 439 889	-2 367 859
Övriga externa kostnader	4	-389 656	-295 735
Personalkostnader	5	-227 531	-288 669
Avskrivningar		-1 265 246	-1 281 139
Summa Rörelsekostnader		-5 322 322	-4 233 402

RÖRELSERESULTAT

278 299 **1 339 993**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 462	3 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 282	-399 069
Summa Finansiella poster		-388 820	-396 001

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-110 521 **943 992**

RESULTAT FÖRE SKATT

-110 521 **943 992**

ÅRETS RESULTAT

-110 521 **943 992**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	93 018 322	94 233 370
Inventarier, verktyg och installationer	7	253 468	303 666
Summa materiella anläggningstillgångar		93 271 790	94 537 036
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 271 790	94 537 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		54 703	0
Övriga fordringar		49 640	30 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	173 307	0
Summa kortfristiga fordringar		277 650	30 672
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 662 278	4 746 249
Summa kassa och bank		5 662 278	4 746 249
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 939 928	4 776 921
SUMMA TILLGÅNGAR		99 211 718	99 313 957

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 865 004	46 865 004
Fond för yttre underhåll		5 235 425	4 940 425
Summa bundet eget kapital		52 100 429	51 805 429
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 728 334	3 079 341
Årets resultat		-110 521	943 992
Summa fritt eget kapital		3 617 813	4 023 333
SUMMA EGET KAPITAL		55 718 242	55 828 762
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	30 426 045	42 426 024
Summa långfristiga skulder		30 426 045	42 426 024
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		30 426 045	42 426 024
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	12 000 000	310 673
Leverantörsskulder		322 727	181 755
Övriga skulder		53 880	50 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	690 824	516 358
Summa kortfristiga skulder		13 067 431	1 059 171
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 067 431	1 059 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 211 718	99 313 957

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	83	1,2
Markanläggningar	20	5
Inventarier	10	10
Installation	10	10

Not 1. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 591 840	4 591 830
Årsavgifter lokaler	122 694	0
Balkongavgifter	987	0
Hysesintäkter lokaler	386 343	508 808
Fastighetsskatt	53 542	53 536
Hysesintäkter förråd	6 522	0
Hysesintäkter garage och p-platser	341 280	342 930
Bredband	48 000	48 000
Övriga hyresintäkter	450	600
Debiterade elkostnader	1 123	1 125
Öresutjämning	6	17
Totalt nettoomsättning	5 552 787	5 546 846

Hysesintäkter lokaler avser årsavgifter lokaler. Felaktigt bokfört från tidigare förvaltare.

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	0	1 190
Avbetalning ventilation	0	14 550
Övriga ersättningar och intäkter	47 834	10 809
Totalt övriga rörelseintäkter	47 834	26 549

Not 3. Driftkostnader	2022	2021
Fastighetsel	254 014	144 211
Uppvärmning	830 657	735 709
Vatten och avlopp	174 105	199 249
Sophämtning	139 512	129 925
Grundavtal hiss	7 549	0
Service ventilation	3 697	0
Fastighetsskötsel	90 630	82 537
Fastighetsstäd	147 431	138 743
Hyror p-platser	0	57 029
Snöröjning/sandning	1 082	0
Bredband/kabel-TV	164 480	196 997
Försäkring	0	79 472
Försäkringskador	1 375	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	176 550	170 240
Förbrukningsinventarier	581	11 248
Övriga driftkostnader	66 640	57 875
Reparation portar och lås	8 522	0
Reparation hiss	33 644	38 606
Reparation el	509	0
Reparation tvättstuga	5 938	0
Reparation bostäder	1 375	0
Reparation VVS	2 325	0
Reparation ventilation	178 654	0
Reparation gård/trädgård	2 393	0
Underhåll tak	71 784	0
Reparation och underhåll	1 076 442	326 018
Totalt driftkostnader	3 439 889	2 367 859

Not 4. Övriga externa kostnader	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	21 034	0
Extra ekonomisk förvaltning	750	0
Revisionsarvode	15 580	17 338
Telefon	19 819	17 574
Konsultarvode	5 879	0
Bankkostnader	10 312	10 516
Övriga administrativa kostnader	70 112	84 653
Föreningsomkostnader	32 102	58 893
Övriga kostnader	214 068	106 761
Totalt övriga externa kostnader	389 656	295 735

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvode	190 000	190 000
Sociala kostnader	37 531	45 369
Övriga arvoden och löner	0	53 300
Totalt personalkostnader	227 531	288 669

Not 6. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	120 761 134	120 761 134
Utgående anskaffningsvärden	120 761 134	120 761 134
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 26 527 764	- 25 296 814
Årets avskrivningar	- 1 215 048	- 1 230 950
Utgående avskrivningar	-27 742 812	-26 527 764
Utgående redovisat värde	93 018 322	94 233 370
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	122 847 000	98 282 000
Taxeringsvärde mark	53 656 000	62 070 000
	176 503 000	160 352 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	711 958	711 958
Utgående anskaffningsvärden	711 958	711 958
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 408 292	- 358 103
Årets avskrivningar	- 50 198	- 50 189
Utgående avskrivningar	-458 490	-408 292
Utgående redovisat värde	253 468	303 666

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Otis AB	7 108	0
Bostadsrätterna	7 370	0
Försäkring	87 419	0
FRUBO AB	7 443	0
Dukaten	63 968	0
Summa	173 308	0

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Nordea 869000	2025-07-16	0,9 %	18 636 045	18 826 697
Nordea 76450	2023-03-15	3,03 %	12 000 000	12 000 000
Nordea 76469	2024-03-20	0,75 %	11 790 000	11 910 000
Summa skulder till kreditinstitut			42 426 045	42 736 697
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 000 000	-310 673
			30 426 045	42 426 024

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut. Den årliga amorteringen är 310 652 kronor.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	43 929	29 356
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	441 864	467 002
Förskott tidigare förvaltare	9 298	0
Revisionskostnader	20 000	20 000
El	39 764	0
Värme	109 558	0
Vatten och avlopp	11 909	0
Renhållning	14 502	0
Summa	690 824	516 358

Not 11. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	73 500 000	73 500 000
Summa:	73 500 000	73 500 000

Underskrifter

Linköping den ____ / ____ 2023

Olof Svensson

Roger Löwing

Eva Lundström

Gunilla Hedbrant

Hanna Antonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

LR Revision

Jens Forneng

Eva Stjärnström Nilsson
Intern revisor

Verifikat

Titel: 263 Brf Stångåblick Årsredovisning 2022

ID: 5ac91910-0e82-11ee-b816-8f23b3ca721c

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-19

Underskrifter

Brf Stångåblick

olof.svensson@liu.se

Signerat: 2023-06-19 12:07 BankID OLOF SVENSSON

Brf Stångåblick

hanna.e.antonsson@gmail.com

Signerat: 2023-06-19 13:57 BankID HANNA ANTONSSON

Brf Stångåblick

rogerlowing@hotmail.com

Signerat: 2023-06-21 08:51 BankID ROGER LÖWING

LR Revision

jens.forneng@lr-revision.se

Signerat: 2023-06-21 13:44 BankID Jens Gunnar Forneng

Brf Stångåblick

gunhed29@gmail.com

Signerat: 2023-06-19 12:22 BankID GUNILLA

HEDBRANT

Brf Stångåblick

elundstrom545@gmail.com

Signerat: 2023-06-19 18:08 BankID EVA LUNDSTRÖM

Intern revisor

evastjnil@gmail.com

Signerat: 2023-06-21 12:18 BankID Eva Annelie E

Stjärnström Nilsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
263 Original årsredovisning 2022.pdf	737.9 kB	9b64 8c8e 1e8c 8813 d9f0 38cf 7c39 9da6 18d7 6ace 2d5d feac 7116 728f 2149 6fba

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-06-19	11:22	Skapat Linda Carsk, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-06-19	12:07	Signerat Brf Stångåblick Genomfört med: BankID av OLOF SVENSSON. IP: 83.252.232.84
2023-06-19	12:22	Signerat Brf Stångåblick Genomfört med: BankID av GUNILLA HEDBRANT. IP: 83.186.61.11

Händelser

2023-06-19	13:57	Signerat Brf Stångåblick Genomfört med: BankID av HANNA ANTONSSON. IP: 94.191.152.17
2023-06-19	18:08	Signerat Brf Stångåblick Genomfört med: BankID av EVA LUNDSTRÖM. IP: 90.232.5.239
2023-06-21	08:51	Signerat Brf Stångåblick Genomfört med: BankID av ROGER LÖWING. IP: 94.191.137.141
2023-06-21	12:18	Signerat Intern revisor Genomfört med: BankID av Eva Annelie E Stjärnström Nilsson. IP: 83.249.176.113
2023-06-21	13:44	Signerat LR Revision Genomfört med: BankID av Jens Gunnar Forneng. IP: 81.94.171.29



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17