

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 19

722000-2849

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Britt-Louise Malmlov

Ordinarie ledamöter

Mats Beijer

Reuf Dedic

Ludwig Ekroth

Fredrik Emilsson

Helena Ilke

Helena Lantz

Suppleanter

Britt-Inger Holm

Cecilia Tagesson

Föreningsrevisor

Amir Mianji

Anna Björk (revisorssuppleant)

Revisor

Erika Svensson, Ernst & Young AB

Firmateckning

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

Förvaltning

Estate Con Linköping AB har biträtt styrelsen med förvaltning 2022-07-01--2023-06-30.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits 9 november.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kök : 40 stycken
2 rum o kök : 80 stycken
3 rum o kök : 120 stycken
4 rum o kök : 40 stycken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Systematiskt brandskyddsarbete har påbörjats
- * Laddstolpar har installerats
- * Dag för grovsopor
- * Beskurit träd och buskar
- * Målat om cykelförråden

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 361 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	13 759	12 966	12 974	12 890
Resultat efter finansiella poster	3 537	3 073	2 643	3 739
Soliditet (%)	66	63	59	55
Balansomslutning	37 405	33 708	30 763	28 328
Kassalikviditet (%)	288	864	753	607
Årsavgift kr/kvm	609	575	575	575
Driftkostnad exkl underh kr/kvm	434	401	412	383
Ränta kr/kvm	13	8	9	9
Underhållsfond kr/kvm	522	476	429	336
Lån kr/kvm	485	497	509	520

Total bostadsarea 21 380 m²

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 227 141	10 180 040	6 721 265	3 072 563	21 201 009
Disposition av föregående års resultat:			3 072 563	-3 072 563	0
Reservering underh.fond		1 000 000	-1 000 000		0
Årets resultat				3 536 527	3 536 527
Belopp vid årets utgång	1 227 141	11 180 040	8 793 828	3 536 527	24 737 536

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 793 828
årets vinst	3 536 527
	12 330 355
disponeras så att	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	1 489 000
i ny räkning överföres	10 841 355
	12 330 355

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	13 759 313	12 966 088
Övriga rörelseintäkter	3	755 481	899 384
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 514 794	13 865 472
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-9 278 564	-8 572 902
Övriga externa kostnader	5	-378 406	-1 279 341
Personalkostnader	6	-274 912	-231 491
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-779 309	-535 602
Summa rörelsekostnader		-10 711 190	-10 619 335
Rörelseresultat		3 803 604	3 246 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		558	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 635	-173 574
Summa finansiella poster		-267 077	-173 574
Resultat efter finansiella poster		3 536 527	3 072 563
Resultat före skatt		3 536 527	3 072 563
Årets resultat		3 536 527	3 072 563

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 325 673	15 085 780
Inventarier, verktyg och installationer	8	216 867	72 785
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	333 128	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 875 668	15 158 565
Summa anläggningstillgångar		14 875 668	15 158 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 383
Övriga fordringar		31 928	34 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		496 798	453 281
Summa kortfristiga fordringar		528 726	496 208
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		22 000 662	18 053 080
Summa kassa och bank		22 000 662	18 053 080
Summa omsättningstillgångar		22 529 388	18 549 288
SUMMA TILLGÅNGAR		37 405 056	33 707 853

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 227 141	1 227 141
Fond för yttre underhåll		11 180 040	10 180 040
Summa bundet eget kapital		12 407 181	11 407 181
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 793 828	6 721 265
Årets resultat		3 536 527	3 072 563
Summa fritt eget kapital		12 330 355	9 793 828
Summa eget kapital		24 737 536	21 201 009
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 846 594	10 360 826
Summa långfristiga skulder		4 846 594	10 360 826
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 513 466	259 876
Leverantörsskulder		779 223	469 757
Övriga skulder		68	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 528 169	1 416 385
Summa kortfristiga skulder		7 820 926	2 146 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 405 056	33 707 853

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Standardförbättringar	Linjär	15-50
Markanläggningar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter, bostäder	13 023 180	12 277 064
Hysesintäkter garage	406 522	383 984
Hysesintäkter P-plats	326 590	303 240
Hysesintäkter Förråd	3 021	1 800
	13 759 313	12 966 088

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Kabel-tv avgifter	433 680	433 740
Avgift pant, överlåtelse samt övernattningsslägenhet	57 257	61 385
Försäkringsersättning	264 612	250 000
Övriga ersättningar o intäkter	28 832	184 138
Andrahandsuthyrning	6 642	2 380
Outhyt/Hysesbortfall garage/p-plats	-35 542	-32 259
	755 481	899 384

Not 4 Driftkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Reparationer	705 077	577 566
Fastighetsskatt	513 199	463 810
Fastighetsförsäkring	444 963	421 403
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	819 682	773 608
Snö- och halkbekämpning	173 054	194 810
Fastighetsel	798 419	630 992
Uppvärmning	3 088 132	3 062 402
Vatten	557 516	538 248
Sophämtning	315 625	307 970
Förvaltningsarvode drift	1 381 307	1 354 226
Förbrukningsmaterial/inventarier	29 881	13 692
Försäkringsärenden	232 183	158 190
Systematiskt brandskyddsarbete	74 329	1 238
Obligatoriska besiktningkostnader	0	6 399
Bevakningskostnader	145 197	68 348
	9 278 564	8 572 902

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Arvode förvaltning administration	187 568	183 892
Lokalhyra	3 870	1 150
Datakommunikation	1 935	1 218
Ersättningar till revisor	20 478	22 443
Övriga förvaltningskostnader	74 692	65 721
Inkasso och KFM-avgifter	6 408	25
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelser	47 357	60 485
Bankkostnader	1 499	1 155
Planerat underhåll	33 331	940 521
Övriga kostnader	1 268	2 731
	378 406	1 279 341

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar *	230 270	188 914
Sociala kostnader och pensionskostnader	44 642	42 577
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	274 912	231 491

*Löner och andra ersättningar innehåller:

Styrelsearvode	226 010
Internrevisor	4 260

Not 7 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	19 597 174	19 597 174
Mark	1 285 900	1 285 900
Markanläggning	3 041 878	3 041 878
Standardförbättringar	16 167 844	16 167 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 092 796	40 092 796
Avskrivning årets början Byggnad	-12 241 285	-11 750 893
Markanläggningar	-989 373	-919 037
Standardförbättringar	-11 776 358	-11 811 097
	-25 007 016	-24 481 027
Årets avskrivning byggnad	-490 392	-490 392
Årets avskrivning markanläggning	-70 336	-70 336
Årets avskrivning standardförbättring	-199 379	34 739
Summa årets avskrivningar	-760 107	-525 989
Utgående redovisat värde	14 325 673	15 085 780

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	102 948	20 550
Inköp	163 283	82 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	266 231	102 948
Ingående avskrivningar	-30 163	-20 550
Årets avskrivningar	-19 201	-9 613
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 364	-30 163
Utgående redovisat värde	216 867	72 785

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	333 128	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 128	0
Utgående redovisat värde	333 128	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Swedbank 8803-9,265.623.636-7	5,272	2023-08-28	780 354	838 086
Swedbank 8803-9,285.709.310-4	1,550	2025-12-22	4 955 462	5 058 928
Swedbank 8158-8,695.364.648-3	4,690	2023-09-13	4 624 244	4 723 688
			10 360 060	10 620 702
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 513 466	-259 876
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-435 472	-1 039 504
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen			-4 411 122	-9 321 322
Summa			-10 360 060	-10 620 702

Föreningen har valt att lösa de 2 lån som har rörlig ränta per 2023-09-30. Lån med bunden ränta till 2025-12-22 ligger kvar och amorteras med 108.868 kr/år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	5 071	2 915
Förutbetalda årsavgifter	1 179 036	1 159 454
Upplupna kostnader	321 062	231 016
Beräknat arvode för revision	23 000	23 000
	1 528 169	1 416 385

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	21 493 000	21 493 000
	21 493 000	21 493 000

Linköping 2023-

Britt-Louise Malmlov
Ordförande

Mats Beijer
Styrelseledamot

Reuf Dedic
Styrelseledamot

Ludwig Ekroth
Styrelseledamot

Fredrik Emilsson
Styrelseledamot

Helena Ilke
Styrelseledamot

Helena Lantz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Erika Svensson
Auktoriserad revisor

Amir Mianji
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nr 19, org.nr 722000-2849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nr 19 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

Enligt vår 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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nr 19 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Erika Svensson
Auktoriserad revisor

Amir Mianji
Förtroendevald revisor