

EDLUND & PARTNERS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Jönckeshuset, org.nr 769635-0110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Jönckeshuset för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

EDLUND & PARTNERS

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Jönckeshuset för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2020
Edlund & Partners AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2019

Brf Jönckeshuset

Org nr 769635-0110

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation
styrelsen@jonckeshuset.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.
Mail: kundtjanst@rbekonomi.se
www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter, Blomman 11, Blomman 12 och Blomman 14 i Linköpings kommun förvärvades 2018-03-28.

Föreningens fastigheter består av sammanbyggda flerbostadshus med 5-6 våningar på adress Bielkegatan 2-4, Sturegatan 3-5 och S:t Larsgatan 4-6. Fastigheten Blomman 11 byggdes 1960 och har värdeår 1960. Fastigheterna Blomman 12 och Blomman 14 byggdes 1946 och har värdeår 1946.

Den totala byggnadsytan uppgår till 12 671 kvm, varav 10 053 kvm utgör lägenhetsyta och 2 618 kvm lokalyta. I föreningen finns 21 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning
46 st 1 rum och kök
48 st 2 rum och kök
30 st 3 rum och kök
32 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 139 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen har 14 uthyrda lokaler med följande löptid:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Linköpings Blomman	2023-09-03
Linköpings Kommun	2023-06-30
Unidale AB	2021-03-31
Smyrna Art & Design	2020-04-30
Carl-Henrik Almberg	2020-10-61
Ida Söderberg	2021-09-30
Ulf Andersson Konsult AB	2020-09-30
Adall Grafiska AB	2023-09-30
Lintoj AB	2023-02-09
Fu Yuan AB	2024-05-31
Restaurang Bardawni AB	2023-02-28
Sabah Morad	2022-12-31
Krister Gustavsson	2020-05-31

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa Försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med FF-Fastighetsskötsel. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-07-11 hos Bolagsverket och föreningens har en registrerad ekonomiska plan. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-13 Styrelsen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Latent skatteskuld finns då föreningen förvärvade fastigheten via s.k. bolagspaketering. Denna skatt utlöses vid en eventuell försäljning, vilket inte är föreningens plan.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 137 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 159. Under året har 12 överlåtelser skett och 3 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 13 maj 2019 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Malin Pettersson	ledamot/ordf.
Johan Yng	ledamot/kassör
Åsa Axen	ledamot
Ghazi Baghlanian	ledamot
Eva Kihlman	ledamot
Louise Strandqvist	ledamot
Ann-Sofi Ståhl	ledamot
Kristina Rågmark	ledamot
Elin Wigert	ledamot
Erik Damborg	suppleant

Till **revisor** har Edlund & Partners revisionsbyrå valts, med Andreas Wassberg som huvudansvarig revisor.

Valberedningen består av Erika Eldh och Hampus Strandqvist.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 22 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Precis som under 2018 har styrelsen kämpat med de barnsjukdomar som följer en ombildning. Vi har under året bytt ekonomisk förvaltare där Förvaltning i Östersund stöttar oss i ekonomiska frågor samt sköter den

löpande bokföringen. Föreningen har även fått en ny fastighetsförvaltare samt teknisk förvaltare i Axcell från och med årsskiftet 2019/2020, som även kommer projektleda stambytet som planeras i Blomman 11. Beslutet att ta in en projektledare istället för att hålla ihop hela projektet själva har gjort att stambytet tagit längre tid än vad tanken var ifrån början.

Projektet gällande stambyte i Blomman 11 har under Q4 kommit igång gällande både projektering men även arbete i form av uppdaterade ritningar över huset vilket har försenat projektstarten väsentligt.

Efter stambytet har föreningen för avsikt att fortsätta arbetet enligt den ekonomiska planen.

Under året har föreningen upplåtit tre av föreningens hyresrätter som bostadsrätter vilket har gjort att vi har kunnat hälsa nya medlemmar välkomna in i föreningen. Insatserna har planenligt använts till att amortera av föreningens lån, vilket gör att föreningens belåningsgrad har minskat.

Under tredje kvartalet blev även våra nya källarförråd färdiga. Projektet var ett led i den tidigare fastighetsägaren Vasaparkens planer att starta ett vindsbygge, och var en del av köpeskillingen när föreningen bildades.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på högre underhållskostnader än föregående år. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på att jämförelsesiffrorna från föregående år inte avser helår, då siffrorna avser perioden mars-december.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har gjort extraamortering. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.



Årsavgifterna har under året varit oförändrade och ingen förändring är planerad inför 2020.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret är arbete med stammar.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 13 310 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har ett antal lokalhyresgäster som kan påverkas av Covid-19. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Byte stammar	2020	13 000
Torktumlare/tvättmaskin St. Lars 4	2020	210
Toalett lokal	2020	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	215 843 951	43 135 237	0	0	-6 973 577	252 005 611
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 187 209	-1 187 209		
Balanseras i ny räkning				-6 973 577	6 973 577	
Upplåtelse	4 969 717	425 283				5 395 000
Årets resultat					-9 418 830	-9 418 830
Belopp vid årets utgång	220 813 668	43 560 520	1 187 209	-8 160 786	-9 418 830	247 981 781

Flerårsöversikt

	2019	2018*
Nettoomsättning, Kkr	8 976 884	6 697 001
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-9 418 830	-6 973 577
Soliditet, %	56,1	55,8
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	587	449
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	20 257	21 622
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 966	25 987
Genomsnittlig skuldränta, % **	1,82	2,52
Fastighetens belåningsgrad, % ***	44,7	45,6

* Siffrorna för 2018 avser perioden mars-dec.

** Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-8 160 786
Årets resultat	-9 418 830
	<hr/>
	-17 579 616
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	202 094
I ny räkning överföres	-17 781 710
	<hr/>
	-17 579 616

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	8 972 935	6 696 500
Övriga rörelseintäkter	3	3 949	499
Summa rörelsens intäkter m.m.		8 976 884	6 696 999
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-5 248 975	-2 233 808
Övriga externa kostnader	5	-982 862	-315 269
Personalkostnader	6	-213 964	-97 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 753 021	-8 753 501
Summa rörelsens kostnader		-15 198 822	-11 400 202
Rörelseresultat		-6 221 938	-4 703 203
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-10 800
Ränteintäkter		178	49
Räntekostnader		-3 197 070	-2 259 623
Summa finansiella poster		-3 196 892	-2 270 374
Resultat efter finansiella poster		-9 418 830	-6 973 577
Årets resultat		-9 418 830	-6 973 577

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	385 452 920	394 205 941
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	20 087 956	20 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		405 540 876	414 205 941
Summa anläggningstillgångar		405 540 876	414 205 941
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 283	48 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	110 501	84 331
Summa kortfristiga fordringar		138 784	132 672
Kassa och bank		36 626 108	37 570 041
Summa omsättningstillgångar		36 764 892	37 702 713
SUMMA TILLGÅNGAR		442 305 768	451 908 654

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	264 374 188	258 979 188
Yttre underhållsfond	1 187 209	0
Summa bundet eget kapital	265 561 397	258 979 188
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-8 160 786	0
Årets resultat	-9 418 830	-6 973 577
Summa fritt eget kapital	-17 579 616	-6 973 577
Summa eget kapital	247 981 781	252 005 611
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	171 269 246	178 591 961
Summa långfristiga skulder	171 269 246	178 591 961
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 000 000	0
Leverantörsskulder	666 274	319 756
Aktuell skatteskuld	449 883	0
Övriga skulder	11 20 008 908	20 300 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 929 676	690 818
Summa kortfristiga skulder	23 054 741	21 311 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	442 305 768	451 908 654

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 221 938	-6 973 577
Avskrivningar	8 753 021	8 753 501
Erhållen ränta mm	178	0
Erlagd ränta	-3 197 070	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-665 809	1 779 924
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	20 058	-48 341
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-26 170	-84 331
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	346 518	319 756
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 397 141	20 991 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 071 738	22 958 334
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-402 959 442
Pågående underhåll	-87 956	-20 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-87 956	-422 959 442
Finansieringsverksamheten		
Förändring av insatser och upplåtelseavgifter	5 395 000	258 979 188
Upptagna långfristiga lån	0	178 591 961
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-1 000 000	0
Amortering långfristiga lån	-6 322 715	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 927 715	437 571 149
Förändring av likvida medel	-943 933	37 570 041
Likvida medel vid årets början	37 570 041	0
Likvida medel vid årets slut	36 626 108	37 570 041

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Nedanstående nyttjandeprocent används.

	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme & Grund	100	1
Stomkompletteringar	50	2
Värme sanitet	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Transport tex. hiss	25	4
Styr- och övervakningssystem	15	6,7
Restpost	50	2

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	4 993 028	3 731 971
	Hyresintäkter bostäder	1 528 302	1 309 868
	Hyresintäkt lokaler inkl fastighetsskatt och tillägg	2 145 766	1 423 549
	Hyresintäkter garage	194 995	155 291
	Andrahandsuthyrningsavgifter	97 592	75 836
	Överlåtelse- och pantsättningsavgift	13 252	-15
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	8 972 935	6 696 500
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övriga intäkter	3 949	499
	Summa övriga rörelseintäkter	3 949	499
Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel inkl städ	368 376	324 048
	Fastighetsel	436 749	190 102
	Fjärrvärmen	1 362 217	574 568
	Vatten och avlopp	266 482	162 782
	Sophämtning	183 802	74 675
	Försäkring	202 084	130 882
	Kabel-TV	96 230	104 770
	Fastighetsskatt/avgift	449 883	290 532
	Reparationer och underhåll	1 823 353	371 322
	Hissar	59 799	10 130
	Summa driftkostnader	5 248 975	2 233 811
Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	56 203	11 000
	Kameral förvaltning, grundavta	338 086	184 041
	Bankkostnader	317 473	27 597
	Övr försäljningskostnader	158 537	69 222
	Förbrukningsinventarier	41 775	8 948
	Konständerad kundförlust	21 051	0
	Övriga externa kostnader	49 737	14 461
	Summa övriga externa kostnader	982 862	315 269
Not 6	Personal	2019	2018
	Löner och ersättningar	164 063	75 000
	Sociala kostnader	49 901	22 624
	Summa	213 964	97 624

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	402 959 442	0
	Inköp	0	402 959 442
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	402 959 442	402 959 442
	Årets avskrivningar	-8 753 021	-8 753 501
	Utgående redovisat värde	385 452 920	394 205 941
	Redovisat värde byggnader	231 072 724	239 825 745
	Redovisat värde mark	154 380 196	154 380 196
	Summa redovisat värde	385 452 920	394 205 941
Not 8	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 000 000	0
	Inköp	87 956	20 000 000
	Utgående redovisat värde	20 087 956	20 000 000
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	35 404	25 064
	Ekonomisk förvaltning	41 940	0
	Övriga förutbetalda kostnader	33 157	59 267
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 501	84 331
Not 10	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	4 000 000	4 000 000
	Amortering efter 5 år	167 269 246	174 591 961
	Summa långfristiga skulder	171 269 246	178 591 961

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-30	1,23		44 835 490
Stadshypotek	2023-03-30	1,79		44 835 490
Stadshypotek	rörligt	1,35		39 512 775
Stadshypotek	2026-03-30	2,51	1 000 000	43 085 491
Summa			1 000 000	172 269 246
Avgår kortfristig del				1 000 000
Summa långfristiga skulder				171 269 246

NOTER

Not 11 Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Vindslägenheter	20 000 000	20 000 000
Moms	8 908	0
Summa övriga kortfristiga skulder	20 008 908	20 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	707 678	394 285
Upplupen ränta	0	4 297
Upplupen Revisionskostnad	28 000	11 000
Övriga upplupna kostnader	193 998	281 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	929 676	690 818

Övriga noter

Not 13 Skulder för vilka säkerheter ställts	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	179 342 000	179 342 000
Summa ställda säkerheter	179 342 000	179 342 000

Linköping 2020-04-20


Malin Pettersson


Johan Yng


Ghazi Baghlanian


Åsa Axén


Ann-Sofi Ståhl


Louise Strandqvist


Eva Kihlman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2020.

Edlund & Partners AB


Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor