

Årsredovisning 2022

Brf Drottninggatan I

769604-7310



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DROTTNINGGATAN I

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1999-09-01.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-17.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Drabanten 16 bebyggdes 2000 av Skanska och är belägen i Linköpings Kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 29 lägenheter.

Dessutom finns tillgång till 18 garageplatser för bil varav 5 st laddplatser samt en för MC.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

2 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 2 911,5 kvm

Lokaldelen utgörs av garage, för dessa beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter,

kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat

underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %. Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Magasingränd.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår även en skadedjursförsäkring hos Anticimex samt en bostadsrättsförsäkring. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Britt-Marie Lindberg	Ordförande
Lars-Inge Johansson	Kassör
Eva Aldenstedt	Sekreterare
Bengt Öberg	Ledamot
Per-Ove Pettersson	Ledamot
Per-Åke Samuelsson	Suppleant
Jens Rosenqvist	Suppleant

Revisorer

Anders Nilsson	Internrevisor
Susanne Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Unn Forsberg
Monica Karlsson

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln samt trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen. Avtalet har sagts upp och ny offertförfrågan har gått ut.

För fastigheten finns en 25-årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning utfördes 2022 (nästa besiktning utförs 2025).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har under räkenskapsåret utförts till en kostnad av 121 194 kronor bl. a. avseende byte av garagebelysning, installation av ett extra Wifi-uttag i styrelserummet, installation av ny garagefläkt, filter till



ventilation, årlig översyn av nödarmatur och brandventilator, klottersanering samt åtgärder av murken träpanel på balkong.

Av den totala summan för löpande reparationer utgör 77 238 kronor gemensamma kostnader som fördelats lika mellan bostadsrättsföreningarna Drottninggatan 1-3. Utöver detta har trädfällning av mindre träd utförts på de tre föreningarnas gemensamma gård.

Under året har föreningen även låtit installera 5 st laddpunkter för elbil.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 st och avgående medlemmar under året var 5 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 st medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 st överlåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelser.

Årsavgifterna

Årsavgifterna höjdes senast 2016-01-01 och har därefter varit oförändrade.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen en expeditonsavgift på 2,5 % av ett prisbasbelopp (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 654 711	1 620 094	1 567 440	1 567 440
Resultat efter fin. poster	11 516	126 238	-487 069	-8 500
Soliditet, %	79	77	77	75
Yttre fond	741 923	595 923	1 025 322	1 031 764
Taxeringsvärde	71 375 000	64 858 000	64 858 000	64 858 000
Bostadsyta, kvm	2 912	2 912	2 912	2 912
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	494	494	494	494
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 267	3 545	3 593	3 942
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,12	1,36	1,36
Belåningsgrad, %	21,28	22,90	23,02	25,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	35 054 850	-	-	35 054 850
Fond, yttre underhåll	595 923	-	146 000	741 923
Balanserat resultat	162 764	126 238	-146 000	143 002
Årets resultat	126 238	-126 238	11 516	11 516
Eget kapital	35 939 775	0	11 516	35 951 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	143 002
Årets resultat	11 516
Totalt	<u>154 518</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	146 000
Balanseras i ny räkning	8 518
	<u>154 518</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

J. Poppe RS Jan

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 654 711	1 620 132
Rörelseintäkter		6 307	34 519
Summa rörelseintäkter		1 661 018	1 654 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-962 032	-881 366
Övriga externa kostnader	6	-112 214	-91 578
Personalkostnader	7	-63 562	-65 096
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-379 777	-376 621
Summa rörelsekostnader		-1 517 584	-1 414 661
RÖRELSERESULTAT		143 434	239 990
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 402	2 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-136 320	-116 227
Summa finansiella poster		-131 918	-113 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		11 516	126 238
ÅRETS RESULTAT		11 516	126 238

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	44 708 858	45 085 479
Maskiner och inventarier	10	123 094	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 831 952	45 085 479
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 831 952	45 085 479
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 810	4 972
Övriga fordringar	11	86 665	11 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76 418	86 516
Summa kortfristiga fordringar		195 893	103 112
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		756 261	1 412 924
Summa kassa och bank		756 261	1 412 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		952 154	1 516 036
SUMMA TILLGÅNGAR		45 784 106	46 601 516

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 054 850	35 054 850
Fond för yttre underhåll		741 923	595 923
Summa bundet eget kapital		35 796 773	35 650 773
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		143 002	162 764
Årets resultat		11 516	126 238
Summa fritt eget kapital		154 518	289 002
SUMMA EGET KAPITAL		35 951 291	35 939 775
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	9 373 750	10 183 900
Övriga långfristiga skulder		13 650	12 350
Summa långfristiga skulder		9 387 400	10 196 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		140 000	140 000
Leverantörsskulder		59 745	119 499
Skatteskulder		5 665	4 215
Övriga kortfristiga skulder		1 065	13 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	238 940	188 014
Summa kortfristiga skulder		445 415	465 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 784 106	46 601 516

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Drottninggatan I har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hyra Laddstolpe	2 275	0
Hysesintäkter garage	138 350	129 000
Pantförskrivningsavgift	483	5 236
Årsavgifter, bostäder	1 437 840	1 437 840
Överlåtelseavgift	4 832	8 330
Övriga intäkter	77 238	74 245
Summa	1 661 018	1 654 651

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktningkostnader	6 031	5 840
Fastighetsskötsel	110 960	21 285
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	27 041	9 969
Löpande rep och underhåll hissar	0	4 167
Löpande reparationer och underhåll	94 153	170 210
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	42 147	0
Serviceavtal	9 368	8 497
Städning	0	38 759
Yttre skötsel	35 438	9 628
Summa	325 138	268 355

Not 4, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	81 864	57 344
Grovsopor	2 913	3 380
Sophämtning	67 032	32 534
Uppvärmning	246 067	271 271
Vatten	81 799	55 379
Summa	479 675	419 908

Not 5, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	44 472	41 762
Fastighetsskatt	53 801	50 891
Kabel-TV	58 946	52 062
Självrisker	0	48 387
Summa	157 219	193 102

Not 6, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	3 371	769
Ekonomisk förvaltning	60 273	51 608
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 263	5 603
Förbrukningsinventarier	9 129	0
Förbrukningsmaterial	1 184	8 953
Möteskostnad stämma	6 854	0
Pantsättningskostnad	483	5 236
Porto	0	120
Revisionsarvoden	5 000	5 000
Telekommunikation	6 567	5 880
Trivselåtgärder	512	0
Överlåtelsekostnad	4 832	8 330
Övr förvaltningskostnader	8 581	80
Övriga externa tjänster	2 166	0
Summa	112 214	91 578

Not 7, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	6 462	6 096
Styrelsearvoden	57 100	59 000
Summa	63 562	65 096

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader	292	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135 943	116 227
Övriga räntekostnader	85	0
Summa	136 320	116 227

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	49 800 000	49 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>49 800 000</u>	<u>49 800 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 714 521	-4 337 900
Årets avskrivning	-376 621	-376 621
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 091 142</u>	<u>-4 714 521</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>44 708 858</u></u>	<u><u>45 085 479</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 975 000	39 858 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	25 000 000
Summa	71 375 000	64 858 000



Not 10, Installationer

Installation laddstolpar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	126 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>126 250</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 156	0
Årets avskrivning	-3 156	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 156</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>123 094</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 665	11 624
Övriga fordringar	75 000	0
Summa	86 665	11 624

Konto 1680 avser kommande bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar under 2022.

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	6 203	5 180
Försäkringspremier	38 940	37 331
Förutbet förvaltning	15 068	14 310
Förutbet kostn och uppl int	975	4 583
Kabel-TV	15 232	14 477
Städning	0	10 635
Summa	76 418	86 516

Not 13, Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2024-10-30	0,77 %	4 110 000	4 155 000
Nordea	2025-08-26	3,46 %	1 985 000	2 715 150
Nordea	2023-03-15	1,25 %	3 418 750	3 453 750
Summa			9 513 750	10 323 900
<i>Varav kortfristig del</i>			3 523 750	140 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	13 374	7 088
Förutbetalda avgifter/hyror	132 495	130 620
Uppl kostn renhållningsavg	29 958	0
Uppl kostn räntor	11 501	0
Uppvärmning	37 627	40 058
Vatten	13 985	10 248
Summa	238 940	188 014

Not 15, Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 950 000	14 950 000
Summa	14 950 000	14 950 000

Lindköping, 2023 - 03 - 22

Ort och datum

Britt-Marie Lindberg

Britt-Marie Lindberg

Ordförande

Bengt Öberg

Bengt Öberg

Ledamot

Per-Ove Pettersson

Per-Ove Pettersson

Ledamot

Lars-Inge Johansson

Lars-Inge Johansson

Kassör

Eva Aldenstedt

Eva Aldenstedt

Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 27

Anders Nilsson

Anders Nilsson

Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad är utsedd revisor för att granska Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 1:s räkenskaper och förvaltning för tiden 1 januari – 31 december 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltning. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsbokslutet och förvaltning på grundval av sin revision.

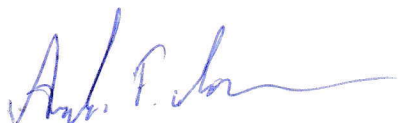
En revision innefattar att granska:

- underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna
- styrelsens protokoll
- väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsstämmobeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att lämna följande uttalande:

Jag tillstryker att årsstämman fastställer framlagda resultat- och balansräkning för tiden 1 januari – 31 december 2022 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Linköping 2023 – 03 – 27



Anders Nilsson

Revisor