

Bostadsrättsföreningen Amor i Linköping

Org.nr: 716425-8167

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Amor i Linköping, organisationsnummer 716425-8167, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Amor i Linköping, som registrerades hos länsstyrelsen i Östergötlands län den 22/5 1987, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Under augusti 1987 påbörjades uppförandet av 2 st sammanbyggda byggnader innehållande sammanlagt 31 st lägenheter.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Linköping.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring.

Löner och ersättningar

Stämman den 15 juni 2020 beslutade om ett styrelsearvode på ett basbelopp exkl soc avg.

Styrelse

Ordförande	Johan Bohlin
Ledamot	Mikael Sterner
Ledamot	Karl-Erik Olsson
Ledamot	Eskil Rehme
Ledamot	Helin Ljungberg
Suppleant	Viveka Persson
Suppleant	Karin Askling

Valberedning

Inger Källbom
Claes Laurent

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna samt styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Revisor

Extern Grant Thornton Sweden AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Hertig Karlsgatan 10

Kettilsgatan 5

Nybyggnadsår: 1988

Värdeår: 1988

Fastighetsbeteckning: AMOR 7

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	18	1 224
3 rok	1	81.5
4 rok	12	1 239
Summa	31	2 544.5

Totalt antal bostadslägenheter: 31

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB i Linköping.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av TESÅB AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser i föreningen noteras under 2020. Fastigheten är i ett mycket gott och väl underhållet skick.

Covid-19

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Tillkommande medlemmar under året	7
Avgående medlemmar under året	5
Under året har 4 överlåtelser skett.	

31 bostadsrätter

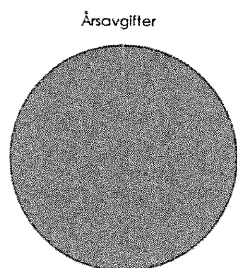
48 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

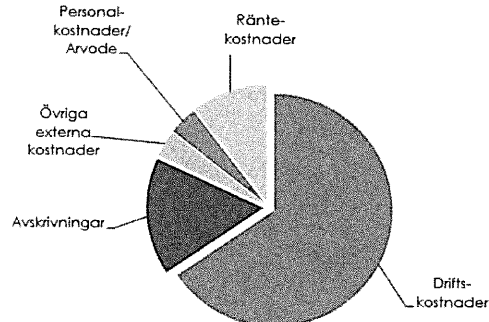
	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 620	1 620	1 620	1 620
Resultat efter finansiella poster, tkr	101	-1 173	-11	193
Balansomslutning	14 643	14 275	15 999	15 884
Årsavgift bostäder kr/kvm	637	637	637	637
Soliditet, %	28	28	33	33

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Intäkter



Kostnader



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 482 000	801 409	2 935 229	-1 173 299
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		80 000	-80 000	
Balanseras i ny räkning			-1 173 299	1 173 299
Årets resultat				101 330
Belopp vid årets utgång	1 482 000	881 409	1 681 930	101 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 681 930
Årets resultat	101 330
Totalt	1 783 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	80 000
Balanseras i ny räkning	1 703 260
Totalt	1 783 260

ER ^{5 (11)} KEO JB
M QL

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 619 772	1 619 772
Övriga rörelseintäkter		669	60
Summa Rörelseintäkter		1 620 441	1 619 832
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-995 841	-2 219 397
Övriga externa kostnader	3	-56 040	-84 905
Personalkostnader		-59 979	-58 573
Avskrivningar		-247 248	-247 248
Summa Rörelsekostnader		-1 359 108	-2 610 123
RÖRELSERESULTAT		261 333	-990 291
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 003	-183 008
Summa Finansiella poster		-160 003	-183 008
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		101 330	-1 173 299
RESULTAT FÖRE SKATT		101 330	-1 173 299
ÅRETS RESULTAT		101 330	-1 173 299

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	14 562 633	14 795 157
Inventarier, verktyg och installationer	5	40 465	55 189
Summa materiella anläggningstillgångar		14 603 098	14 850 346
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 603 098	14 850 346
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	0
Övriga fordringar		610	610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	39 005	37 730
Summa kortfristiga fordringar		39 735	38 340
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		39 735	38 340
SUMMA TILLGÅNGAR		14 642 833	14 888 686

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 482 000	1 482 000
Fond för yttre underhåll		881 409	801 409
Summa bundet eget kapital		2 363 409	2 283 409
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 681 930	2 935 229
Årets resultat		101 330	-1 173 299
Summa fritt eget kapital		1 783 260	1 761 930
SUMMA EGET KAPITAL		4 146 669	4 045 339
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	10 000 000	9 620 000
Övriga skulder		162 766	613 560
Summa långfristiga skulder		10 162 766	10 233 560
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	380 000
Leverantörsskulder		82 942	35 640
Skatteskulder		1 641	29
Övriga skulder		5 462	5 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	243 353	188 656
Summa kortfristiga skulder		333 398	609 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 642 833	14 888 686

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	80	1,3

Not 1. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 619 772	1 619 772
Totalt nettoomsättning	1 619 772	1 619 772

Not 2. Driftkostnader	2020	2019
Fastighetsel	89 530	107 652
Uppvärmning	152 545	158 329
Vatten	77 602	71 621
Sophämtning	43 666	41 539
Grundavtal hiss	7 713	7 633
Service värmearläggning	5 424	5 306
Radonmätning	5 490	0
Energideklaration	13 775	0
Fastighetsskötsel	106 811	69 400
Fastighetsstäd	92 739	56 530
Snöröjning	0	3 145
Kommunikation	1 184	1 660
Kabel-TV	42 077	44 801
Bredband/Kabel-TV	1 520	9 352
Försäkring	43 615	40 201
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	44 299	42 687
Förbrukningsmaterial	0	22 893
Förbrukningsinventarier	0	24 574
Reparationer	267 851	1 512 075
Totalt driftkostnader	995 841	2 219 397

Not 3. Övriga externa kostnader	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	37 556	38 460
Revisionsarvode	10 750	8 589
Konsultarvode	0	7 125
Bankkostnader	3 084	3 016
Övriga administrativa kostnader	0	760
Föreningsomkostnader	4 650	10 736
Övriga omkostnader	0	16 219
Totalt övriga externa kostnader	56 040	84 905

Not 4. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	18 601 737	18 601 737
Anskaffningsvärde mark	1 218 000	1 218 000
Utgående anskaffningsvärden	19 819 737	19 819 737
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 024 580	- 4 792 056
Årets avskrivningar	- 232 524	- 232 524
Utgående avskrivningar	-5 257 104	-5 024 580
Utgående redovisat värde	14 562 633	14 795 157
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
	45 800 000	45 800 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	73 594	73 594
Utgående anskaffningsvärden	73 594	73 594
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 18 405	- 3 681
Årets avskrivningar	- 14 724	- 14 724
Utgående avskrivningar	-33 129	-18 405
Utgående redovisat värde	40 465	55 189

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
If Skadeförsäkring	18 636	17 526
Com Hem	10 658	10 519
Bredbandsbolaget	296	296
FRUBO AB	9 415	9 389
Summa	39 005	37 730

Not 7. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank hyp 2752429296	2022-08-25	1,77 %	4 500 000	4 500 000
Swedbank hyp 2752429395	2024-04-25	1,28 %	5 500 000	5 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 000 000	10 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-380 000
			10 000 000	9 620 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 10 000 000 kr.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Uppl. arvoden	47 300	46 500
Uppl. arbetsgivaravgifter	14 800	14 610
Uppl utgiftsräntor	19 065	19 065
Förutbet hyra/avgift	122 144	68 136
Tekniska Verken i Linköping	40 044	39 720
I.A. Produkter	0	625
Summa	243 353	188 656

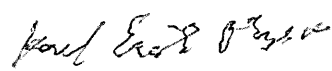
Not 9. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 537 000	19 537 000
Summa:	19 537 000	19 537 000

Underskrifter

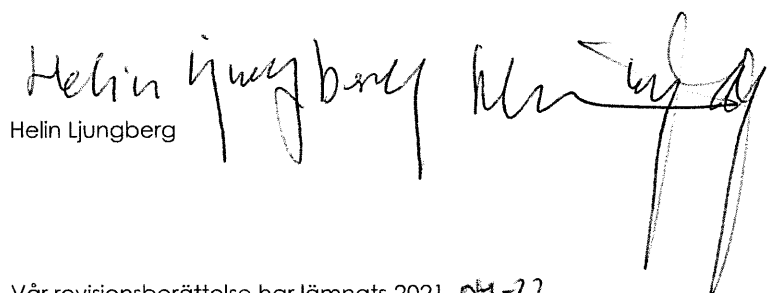
Linköping den 17 / 4 2021


Johan Bahlin


Mikael Sterner


Karl-Erik Olsson


Eskil Rehme


Helin Ljungberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22
Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Amor
Org. nr. 716425-8167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

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 31 december 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, eller
- 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 vi 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 vår professionella 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 om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 22 april 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor