



ÅRSREDOVISNING

Brf Bokbindaren i Linköping

Org nr 769616-1103

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 13:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningen köpte 2007 fastigheten Bokbindaren 29 i Linköping, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens bostadsrätter har adress Repslagaregatan 15.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 6 bostäder med en sammanlagd yta av 393 kvm. Medelytan för bostäder är ca 65,5 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	2	100
2 rum	2	117
3 rum	2	176
Lägenheter bostadsrätt	6	393

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

- Reparerat spalje på husets södra gavel.
- Värmepump och blandningsventil för varmvatten har bytts ut i källaren.



Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2019.

Underhåll de närmaste åren är planerat till:

- Uppfräschning av tak och trapphus.
- Sotning av rökanaler.
- Målning fönster.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV genom fiber via Telia och bredband via Telia.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggförsäkring.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Marius Röllander, ordförande
Hugo Hesser, ledamot
Philip Dias Schultzberg, ledamot
Colleen ÓMalley, ledamot
Emil Fritz, ledamot
Göran Andersson, ledamot

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 6 stycken. Under verksamhetsåret har 2 överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.

Revisorer

Revisor har varit Stefan Wengelin.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 766 kr/kvm.



Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 678 250 kr. Under året har föreningen amorterat 31 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 86 år.

Årets resultat

Årets resultat blev -33 656 kr. Detta var en förbättring jämfört med året innan och beror främst på minskade kostnader för underhåll.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	336	361	342	301	301
Rörelseresultat (tkr)	9	-67	0	-52	-66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-34	-106	-34	-88	-119
Balansomslutning (tkr)	4 803	4 874	5 001	5 069	5 191
Fond för yttre underhåll (tkr)	-140	-165	-187	-214	-220
Soliditet (%)	43%	43%	44%	44%	45%

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 941 901	-164 892	-558 382	-105 532	2 113 095
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-105 532	105 532	0
Reservering till fond för yttre underhåll enl. underhållsplan		25 000	-25 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					0
Årets resultat				-33 656	-33 656
Belopp vid årets utgång	2 941 901	-139 892	-688 914	-33 656	2 079 439

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	-688 914
Årets resultat	<u>-33 656</u>
Summa ansamlad förlust att disponeras av stämman	-722 570

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-722 570
-------------------------	----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	335 785	360 979
Summa rörelseintäkter		335 785	360 979
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-174 546	-195 140
Övriga externa kostnader	Not 4	-22 791	-19 960
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-77 375
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-129 522	-135 876
Summa rörelsekostnader		-326 859	-428 351
Rörelseresultat		8 926	-67 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		766	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 348	-38 570
Summa finansiella poster		-42 582	-38 160
Årets resultat		-33 656	-105 532

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	4 470 490	4 600 012
	<u>4 470 490</u>	<u>4 600 012</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>4 470 490</u>	<u>4 600 012</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	110 589	57 938
	6 574	6 004
Not 8	15 540	9 922
	<u>132 703</u>	<u>73 864</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 9	200 000	200 000
	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>332 703</u>	<u>273 864</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>4 803 193</u>	<u>4 873 876</u>
------------------	------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 941 901	2 941 901
Fond för yttre underhåll	-139 892	-164 892
Summa bundet eget kapital	2 802 009	2 777 009

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-688 914	-558 382
Årets resultat	-33 656	-105 532
Summa fritt eget kapital	-722 570	-663 914

Summa eget kapital

2 079 439	2 113 095
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	2 647 250	2 678 250
Summa långfristiga skulder		2 647 250	2 678 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		31 000	31 000
Leverantörsskulder		19 753	28 740
Aktuell skatteskuld	Not 11	386	146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	25 365	22 645
Summa kortfristiga skulder		76 504	82 531

Summa skulder

2 723 754	2 760 781
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

4 803 193	4 873 876
------------------	------------------

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-33 656	-105 532
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	129 522	135 876
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	95 866	30 344
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 188	3 400
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-6 027	9 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	83 651	42 986
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-31 000	-31 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-31 000	-31 000
Årets kassaflöde	52 651	11 986
Likvida medel vid årets början	257 938	245 953
Likvida medel vid årets slut	310 589	257 938

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,1% av anskaffningsvärdet.

Fastighetslån

1 120 750 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristiga.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placerings och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	301 176	301 176
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	30 888	30 888
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 721	2 503
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	26 412
		335 785	360 979
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-12 550	-3 949
	El	-3 960	-4 699
	Uppvärmning	-56 962	-58 727
	Vatten	-12 102	-12 471
	Renhållning	-13 275	-10 735
	TV, bredband, iptelefoni	-31 084	-38 561
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-26 546	-22 650
	Försäkringar	-9 398	-9 211
	Fastighetsskatt	-8 262	-8 022
	Övriga driftskostnader	-407	-26 115
		-174 546	-195 140
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Förvaltningskostnader	-18 165	-17 497
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 626	-2 463
		-22 791	-19 960
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	0	-77 375
		0	-77 375
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-129 522	-135 876
		-129 522	-135 876

Not 7		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2062	
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				4 230 480	4 230 480
Ingående anskaffningsvärde mark				1 410 160	1 410 160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				5 640 640	5 640 640
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-1 040 628	-904 752
Årets avskrivningar byggnader				-129 522	-135 876
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-1 170 150	-1 040 628
Utgående bokfört värde				4 470 490	4 600 012
Bokförda värden byggnader				3 060 330	3 189 852
Bokförda värden mark				1 410 160	1 410 160
Fastighetsbeteckning:		Bokbindaren 29			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
6 550 000	1969	3 113 000	3 437 000	6 550 000	4 514 000

Not 8			Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Upplupna ränteintäkter			83	42
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			15 457	9 880
			15 540	9 922

Not 9			Kortfristiga placeringar	
	Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto HSB Östergötland	0,50%	2020-02-29	200 000	200 000
			200 000	200 000

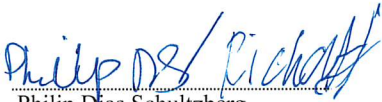
Not 10			Skulder till kreditinstitut	
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	1,64%	2020-02-28	720 750	31 000
Swedbank Hypotek	1,75%	2021-12-22	930 000	0
Swedbank Hypotek	1,59%	2020-09-25	627 500	0
Swedbank Hypotek	1,43%	2020-02-28	400 000	0
			2 678 250	31 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 647 250
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				124 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				2 523 250
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			2 887 500	2 887 500
varav i eget förvar			0	0
Summa ställda säkerheter			2 887 500	2 887 500

Not 11			Aktuell skatteskuld	
Årets beräknade skatteskuld			386	146
			386	146

Not 12			Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader			5 245	4 675
Förutbetalda årsavgifter och hyror			20 120	17 970
			25 365	22 645

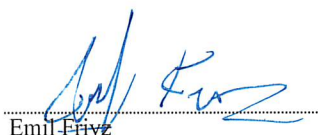
Linköping 13/4 2020


Colleen O'Malley


Philip Dias Schultzberg

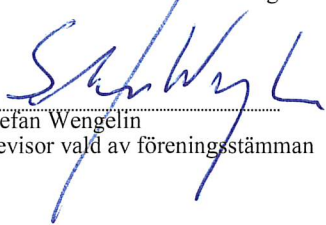

Hugo Hesser


Marius Rölland


Emil Fritz
FRITZ


Göran Andersson / Annemarie Witte
Göran Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-20


Stefan Wengelin
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Bokbindaren i Linköping

Organisationsnummer 769616-1103

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bokbindaren i Linköping för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

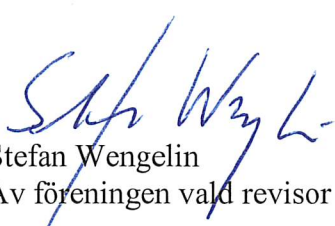
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Linköping den 24/11 2020


Stefan Wengelin
Av föreningen vald revisor