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

	antal	yta
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 spaljé 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 rökkanaler.
- 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 bostadsrättstilläggsförsäkring.

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 lägenhetsöverlåtelser
Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 6 stycken. Under verksamhetsåret har 2 överlåtelser 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	-33 656
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	Not 7	4 470 490	4 600 012
Summa materiella anläggningstillgångar		4 470 490	4 600 012
Summa anläggningstillgångar		**4 470 490**	**4 600 012**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		110 589	57 938
Övriga kortfristiga fordringar		6 574	6 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	15 540	9 922
Summa kortfristiga fordringar		132 703	73 864
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	200 000	200 000
Summa kortfristiga placeringar		200 000	200 000
Summa omsättningstillgångar		**332 703**	**273 864**
Summa tillgångar		**4 803 193**	**4 873 876**

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 placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 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	
Ackumulerade 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**
Ackumulerade 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 ~~Friyz~~ FRITZ

Göran Andersson Annemarie Wilke

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 20/4 2020

Stefan Wengelin
Av föreningen vald revisor