

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 19

722000-2849

Räkenskapsåret
2019-07-01 – 2020-06-30

Ej
1/2

Styrelsen för Bostadsrättsförening Linköpingshus nr 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Helena Lantz

Ordinarie ledamöter

Håkan Alm

Krister Engström

Susanne Hanning Svensson

Dorée Harman

Suppleanter

Patrik Hesselgren

Fredrik Emilsson

Föreningsrevisor

Torbjörn Jonsson

Revisor

Grant Thornton Sweden AB, Maria Johansson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Estate Con Linköping AB har biträtt styrelsen med förvaltning 2019-07-01--2020-06-30.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 10 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits 27 november.



Lägenhetsfördelning

1 rum o kök : 40 stycken
2 rum o kök : 80 stycken
3 rum o kök : 120 stycken
4 rum o kök : 40 stycken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Projekt utemiljö har påbörjats och pågått under året.

Brandbesiktning av garage har pågått.

Påbörjat byte av ytterbelysning på garage.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 022 tkr. Det har inte varit något planerat underhåll.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantalet till 358 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 359 personer.

38 överlåtelse av bostadsrätter har skett (föregående år 18 st)

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	12 890	12 230	11 588	11 315
Resultat efter finansiella poster	3 739	2 375	-8 160	-1 570
Soliditet (%)	55	41	40	61
Balansomslutning	28 328	25 244	23 666	28 805
Likviditet %	607	259	123	294
Årsavgift kr/kvm	575	544	524	511
Driftkostnad exkl underh kr/kvm	383	333	530	451
Ränta kr/kvm	9	8	8	7
Underhållsfond kr/kvm	336	312	289	557
Lån kr/kvm	520	532	535	415

Total bostadsarea 21 380 m²



Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 227 141	6 180 040	1 963 381	2 375 416	11 745 978
Disposition av föregående års resultat:			2 375 416	-2 375 416	0
Reservering underh.fond		1 000 000	-1 000 000		0
Årets resultat				3 739 033	3 739 033
Belopp vid årets utgång	1 227 141	7 180 040	3 338 797	3 739 033	15 485 011

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 338 797
årets vinst	3 739 033
	7 077 830

disponeras så att	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	1 000 000
Extra avsättning	1 000 000
i ny räkning överföres	5 077 830
	7 077 830

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	12 890 031	12 229 775
Övriga rörelseintäkter	3	783 793	843 088
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 673 824	13 072 863
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-8 191 037	-7 099 625
Övriga externa kostnader	5	-339 146	-2 308 552
Arvoden	6	-223 917	-122 397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-995 557	-995 556
Summa rörelsekostnader		-9 749 657	-10 526 131
Rörelseresultat		3 924 167	2 546 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 134	-171 366
Summa finansiella poster		-185 134	-171 316
Resultat efter finansiella poster		3 739 033	2 375 416
Resultat före skatt		3 739 033	2 375 416
Årets resultat		3 739 033	2 375 416

Eug
Aba

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 607 325	17 602 882
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 607 325	17 602 882
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	0	1 560 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 560 000
Summa anläggningstillgångar		16 607 325	19 162 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 243	34 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		392 347	377 063
Summa kortfristiga fordringar		413 590	411 802
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 306 687	5 669 302
Summa kassa och bank		11 306 687	5 669 302
Summa omsättningstillgångar		11 720 277	6 081 104
SUMMA TILLGÅNGAR		28 327 602	25 243 986

Erf
LH

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 227 141	1 227 141
Fond för yttre underhåll		7 180 040	6 180 040
Summa bundet eget kapital		8 407 181	7 407 181
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 338 797	1 963 381
Årets resultat		3 739 033	2 375 416
Summa fritt eget kapital		7 077 830	4 338 797
Summa eget kapital		15 485 011	11 745 978
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 914 831	11 167 474
Summa långfristiga skulder		10 914 831	11 167 474
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	209 910	209 910
Leverantörsskulder		378 429	772 725
Tillgodo kund		0	8 558
Övriga skulder		25 220	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 314 201	1 339 341
Summa kortfristiga skulder		1 927 760	2 330 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 327 602	25 243 986



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsprincip</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	Linjär	40
Standardförbättringar	Linjär	15-50
Markanläggningar	Linjär	20-50
Inventarier	Linjär	5

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter, bostäder	-12 284 695	-11 641 314
Hysesintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	0	-1 226
Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	-382 126	-380 901
Hysesintäkter P-platser, ej momsregistrerade	-221 410	-206 334
Hysesintäkter Förråd	-1 800	0
	-12 890 031	-12 229 775

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Kabel-tv avgifter	-434 300	-434 894
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelse	-71 679	-64 296
Fakturerade kostnader	0	-720
Intäkt riksbyggen	0	-51 925
Försäkringsersättning	-275 917	-84 243
Andelsutdelning och återbäring riksbyggen	-11 600	-198 543
Andrahandsuthyrning	-9 552	-8 467
Outhyrt / Hysesbortfall	19 255	0
	-783 793	-843 088

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Reparationer	1 021 854	881 981
Fastighetsskatt	429 433	409 297
Fastighetsförsäkring	390 665	404 194
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	759 684	233 921
Snö o Halkbekämpning	86 162	121 094
Fastighetsel	537 325	566 117
Uppvärmning	2 881 882	2 975 733
Vatten	503 807	507 290
Sophämtning	264 214	237 251
Ersättningar till hyresgäster	0	302
Förvaltningsarvode drift	1 316 011	644 377
Förbrukningsinventarier	0	92 020
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 540
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	24 510
Felanmälan/jour		-2
	8 191 037	7 099 625

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Arvode förvaltning administration	179 568	1 712 419
Lokalhyra	3 080	3 444
Datakommunikation	4 491	416 273
Ersättningar till revisor	18 440	19 373
Övriga förvaltningskostnader	43 524	73 562
Inkasso och KFM-avgifter	3 014	2 250
Pantförskrivningsavgifter och överlåtelser	59 442	55 711
Bankkostnader	4 563	6 145
Konsultarvode		19 375
Förluster på kundefodran	23 024	0
	339 146	2 308 552



Not 6 Arvode

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	185 720	97 833
Sociala kostnader och pensionskostnader	38 197	24 564
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	223 917	122 397

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden Byggnad	19 597 174	19 597 174
Mark	1 285 900	1 285 900
Markanläggning	3 041 878	3 041 878
Standardförbättringar	16 167 844	16 167 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 092 796	40 092 796
Avskrivning årets början Byggnad	-10 770 108	-10 279 715
Markanläggningar	-778 363	-708 026
Standardförbättringar	-10 941 443	-10 506 616
	-22 489 914	-21 494 357
Årets avskrivning byggnad	-490 393	-490 393
Årets avskrivning markanläggning	-70 337	-70 337
Årets avskrivning standardförbättring	-434 827	-434 827
Summa årets avskrivningar	-995 557	-995 557
Utgående redovisat värde	16 607 325	17 602 882

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	20 550	20 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 550	20 550
Ingående avskrivningar	-20 550	-20 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 550	-20 550
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Namn		
3 120 garantikapitalbevis á 500 kronor i intresseföreningen		
Riksbyggen	0	1 560 000
	0	1 560 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Swedbank 2656236367	1,718	2020-08-28	953 550	1 011 282
Swedbank 2857093104	1,96	2020-12-22	5 248 615	5 356 418
Swedbank 86 550 591 348	1,02	2020-09-30	4 922 576	5 009 684
			11 124 741	11 377 384
Kortfristig del av långfristig skuld			-209 910	-209 910
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			-839 640	-839 640
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen			-10 075 191	-10 327 834
Summa			-11 124 741	-11 377 384

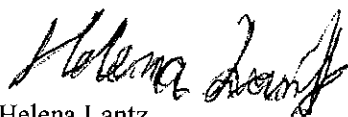
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	-2 634	-28 891
Förutbetalda årsavgifter	-1 071 275	-1 014 262
Upplupna kostnader Tekniska verken mm	-220 292	-276 188
Beräknat arvode för revision	-20 000	-20 000
	-1 314 201	-1 339 341

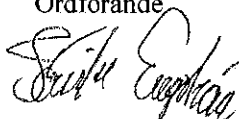
Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	21 493 000	21 493 000
	21 493 000	21 493 000

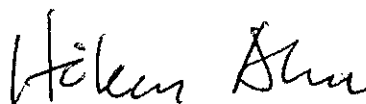
Linköping 2020- 10 -12



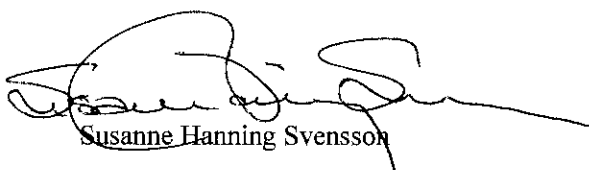
Helena Lantz
Ordförande



Krister Engström



Håkan Alm



Susanne Hanning Svensson

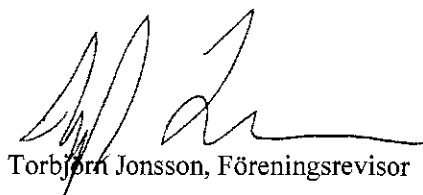


Dorée Harman

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/10 2020



Grant Thornton AB, Maria Johansson,



Torbjörn Jonsson, Föreningsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linköpingshus nr 19
Org. nr. 722000-2849

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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.

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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 2019-07-01 -- 2020-06-30 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 fortlopande 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 bostadsrättslagen.

Norrköping den 16 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Revisors rapport

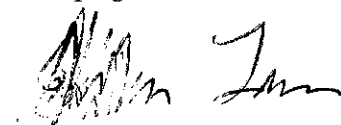
Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Linköpingshus nr 19 org. Nr. 722000-2849

I egenskap av lekmannarevisor har jag granskat verksamheten i Bostadsföreningen Linköpingshus nr 19 för räkenskapsåret 2019/2020. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

2020/014

Linköping den



Lekmannarevisor