Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Linköping Apeln 3

769624-9171

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linköping Apeln 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linköping Apeln 3, 769624-9171, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmernas ekonomiska intressse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelese får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreingen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Linköping Apeln 3 i Linköpings kommun förvärvades 2012-07-06.

Föreningens fastighet är belägen på Gustav Adolfsgatan 22. Fastigheten byggdes 1942 och har värdeår 1983.

Lägenheter och lokalers yta

Den totala byggnadsytan uppgår till 778kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta för 12 lägenheter. I föreningen finns 12 parkeringsplatser. Föreningen hyr även ut parkeringsplatser externt.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades 2012-12-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-21. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2012-12-04.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2019 har föreningen investerat i en ny Undercentral. Styrelsen har låtit ta fram en underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick i årets början till 16 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som har lämnat föreningen under året är 8, 5 överlåtelser har skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1163kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465kr.

Styrelsen

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 4 stycken. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen arbetar med under året.

Styrelsen har följande sammansättning:

Alicia Lihammar	Ledamot	Ordförande
Erik Lönnberg	Ledamot	
Marcel Lundström	Ledamot	
Moa Dencker	Ledamot	
Maria Håkansdotter	Ledamot	

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Revisor
Oliver Johansson

Föreningens resultat
Föreningens resultat för året 2019 är -180 tkr. Resultatet för 2018 var -28 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 172 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Händelser efter räkenskapsåret
Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. .

Styrelsen avser att låta månadsavgiften vara oförändrad.

Flerårsöversikt	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	518 702	509 608	529 980	515 663
Resultat efter finansiella poster	-179 961	-27 546	-182 772	-150 235
Lån per kvm bostadsarea kr	8 220	8 355	8 355	8 355
Fastighetens belåningsgrad %	33,4	33,6	33,4	33,0

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	**Yttre rep fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	14 218 250	160 000	-1 262 026	-27 546	**13 088 678**
Disposition av föregående års resultat:			-27 546	27 546	**0**
Årets resultat				-179 961	**-179 961**
Belopp vid årets utgång	**14 218 250**	**160 000**	**-1 289 572**	**-179 961**	**12 908 717**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 289 571
årets förlust	-179 961
	-1 469 532
behandlas så att	
till yttre fond avsätts	60 000
i ny räkning överföres	-1 529 532
	-1 469 532

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Intäkter			
Månadsavgifter	2	517 729	520 513
Övriga rörelseintäkter		11 476	4 760
Summa intäkter		**529 205**	**525 273**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-6 047	0
Driftskostnader	3	-455 066	-306 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-171 814	-171 812
Summa rörelsekostnader		**-632 927**	**-478 613**
Rörelseresultat		**-103 722**	**46 660**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 239	-74 206
Summa finansiella poster		**-76 239**	**-74 206**
Resultat efter finansiella poster		**-179 961**	**-27 546**
Resultat före skatt		**-179 961**	**-27 546**
Årets resultat		**-179 961**	**-27 546**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	19 156 776	19 328 590
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 156 776**	**19 328 590**
Summa anläggningstillgångar		**19 156 776**	**19 328 590**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	420
Övriga fordringar		34 907	35 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 454	13 521
Summa kortfristiga fordringar		**44 361**	**48 945**
Kassa och bank			
Kassa och bank		190 204	242 593
Summa kassa och bank		**190 204**	**242 593**
Summa omsättningstillgångar		**234 565**	**291 538**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 391 341**	**19 620 128**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 218 250	14 218 250
Fond för yttre underhåll		160 000	160 000
Summa bundet eget kapital		**14 378 250**	**14 378 250**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 289 571	-1 262 025
Årets resultat		-179 961	-27 546
Summa fritt eget kapital		**-1 469 532**	**-1 289 571**
Summa eget kapital		**12 908 718**	**13 088 679**
Långfristiga skulder	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 335 000	6 395 000
Summa långfristiga skulder		**6 335 000**	**6 395 000**
Kortfristiga skulder	6		
Leverantörsskulder		22 878	21 711
Skatteskulder		691	1 403
Övriga skulder		68 833	60 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		55 221	52 525
Summa kortfristiga skulder		**147 623**	**136 449**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 391 341**	**19 620 128**

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.

Värderingsprinciper m m

Materiella anläggningstillgångar
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1%
Fastighetsförbättringar 4%

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift
Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1337 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal
Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller arvoden har utbetalats.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	**2018**
Årsavgifter	465 906	474 108
Hyresintäkter p-platser internt	40 350	35 605
Hyresintäkter p-platser externt	11 474	10 800
	517 730	**520 513**

Not 3 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	10 692	30 350
Werner Trädgård	48 340	19 692
Reparation o underhåll	149 789	8 617
El för belysning	21 828	53 990
Värme	87 921	79 295
Vatten och avlopp	25 999	17 422
Renhållning	21 419	18 369
Fastighetsförsäkring	16 461	15 875
Fastighetsavgift	16 645	15 924
Programvaror	6 437	6 219
Administration	28 850	26 400
Digital TV o Bredband	15 274	11 283
Förbrukningsmaterial	5 411	3 366
	455 066	**306 802**

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 424 422	20 424 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 424 422**	**20 424 422**
Ingående avskrivningar	-1 095 832	-924 020
Årets avskrivningar	-171 814	-171 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 267 646**	**-1 095 832**
Utgående redovisat värde	**19 156 776**	**19 328 590**

Not 5 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller mer än 5 år efter balansdagen	6 095 000	6 155 000
	6 095 000	**6 155 000**

Lån	Aktuell ränta	Villkorsändring
6 395 000	1,315%	2020-02-28
	1,387 %	2020-05-28

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 455 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 335 000	6 395 000
	6 335 000	**6 395 000**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	60 000	60 000
	60 000	**60 000**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Linköping

Alicia Lihammar
Ordförande

Marcel Lundström

Erik Lönnberg

Moa Dencker

Maria Håkansdotter

Min revisionsberättelse har lämnats

Oliver Johansson
Revisor