

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Övre Aspnäset

769632-6946

Räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Övre Aspnäset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-29.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre driftkostnader.

Årets förlust uppgår till 8 599 228 kr inklusive avskrivningar. Resultatet exklusive avskrivningar uppgår till -5 736 938 kr.

Driftkostnaderna i föreningen är högre i år jämfört med föregående år då årets resultat delvis belastats med kostnader för underhåll av tak. Under året har föreningen upplåtit två hyresrätter till bostadsrätt, lgh 31 och lgh 89.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Christian Rudqvist

Mikael Jonsson

Margareta Johansson

Ann Möller

Lennart Samuelsson

Uppdrag

Ordförande

Vice ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman

2022

2022

2022

2022

2022

Styrelsesuppleanter

Linnea Hallenfors

Jan-Anders Gustafsson

Uppdrag

Suppleant

Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2022

2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB

Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2022

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Rökringen 1 & 2 i Linköpings Kommun. I fastigheterna finns 119 lägenheter, varav 2 hyrs ut som lokal. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Aspnäsvägen 1-119 i Linköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring från och med 2022-01-01.

Bostäder och lokaler

Standard	Antal	Kommentar
3 rum och kök	61	varav 8 hyresrätter
4 rum och kök	41	varav 14 hyresrätter
5 rum och kök	15	varav 1 hyresrätt

Dessutom tillkommer

Lokaler	2 st
Garage	119 st
P-platser	57 st

Bostäder hyresrätt	2 127 kvm
Bostäder bostadsrätt	8 697 kvm
Lokaler hyresrätt	218 kvm

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 218 kvm.

Förvaltning

Under räkenskapsåret har förvaltningen, enligt förvaltningsavtal, skötts av Estate Con Linköping AB.

Underhåll

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 7 130 tkr.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Årets investeringar i fastigheten (i kr)

Komponent	Belopp	
Nya imkanaler, takhuvar	350 000 kr	På grund av sent inkommen slutfaktura för komponent aktiverad förra räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsår 2020/2021 har föreningen låtit utföra kulvertbyte som per 30/6 2022 fortfarande är pågående. Föreningen är inte nöjd med resultatet av entreprenaden och har reklamerat åtskilliga punkter i projektet. Diskussioner med entreprenör om åtgärd pågår, dessa hanteras av föreningens anlitade jurist.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 159 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillkommit och 3 medlemmar utträtt. Vid räkenskapsårets slut uppgår föreningens medlemsantal till 161.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	8 094	7 985	7 947	7 972
Resultat efter finansiella poster	-8 599	-4 732	-1 400	-1 926
Årets resultat	-8 599	-4 732	-1 400	-1 926
Resultat exklusive avskrivningar	-5 737	-2 155	821	233
Avsättning till underhållsfond	0	0	0	0
Balansomslutning	193 132	191 988	187 642	183 464
Soliditet (%)	61	64	66	66
Kassalikviditet (%)	53	158	346	678
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	606	594	580	580
Driftkostnader, kr/kvm	1 065	722	456	525
Ränta, kr/kvm	116	114	101	99
Underhållsfond, kr/kvm	0	0	0	0
Lån, kr/kvm	6 416	5 870	5 330	5 330

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	126 490 000	5 554 381	0	-4 095 423	-4 732 223	123 216 735
Disposition av föregående års resultat:				-4 732 223	4 732 223	0
upplåtelseavgifter	1 260 000	1 190 000				2 450 000
Årets resultat					-8 599 228	-8 599 228
Belopp vid årets utgång	127 750 000	6 744 381	0	-8 827 646	-8 599 228	117 067 507

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 827 647
årets förlust	-8 599 228
	-17 426 875
behandlas så att i ny räkning överföres	-17 426 875
	-17 426 875

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

Resultaträkning	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 094 038	7 968 398
Övriga intäkter		138 261	122 513
		8 232 299	8 090 911
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-11 761 615	-7 913 491
Övriga kostnader	4	-656 120	-799 387
Personalkostnader	5	-266 180	-279 301
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 862 290	-2 576 955
		-15 546 205	-11 569 134
Rörelseresultat		-7 313 906	-3 478 223
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		341	192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 285 662	-1 254 193
		-1 285 322	-1 254 001
Resultat efter finansiella poster		-8 599 228	-4 732 223
Resultat före skatt		-8 599 228	-4 732 223
Årets resultat		-8 599 228	-4 732 223

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	168 095 634	170 579 952
Inventarier, verktyg och installationer	7	37 161	65 133
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	22 249 483	15 158 471
		190 382 278	185 803 556
Summa anläggningstillgångar		190 382 278	185 803 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 360	8 896
Övriga fordringar		96	400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	443 395	151 054
		445 851	160 350
<i>Kassa och bank</i>	10	2 304 139	6 024 518
Summa omsättningstillgångar		2 749 990	6 184 868
SUMMA TILLGÅNGAR		193 132 268	191 988 424

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 494 381	132 044 381
		134 494 381	132 044 381
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 827 647	-4 095 423
Årets resultat		-8 599 228	-4 732 223
		-17 426 874	-8 827 647
Summa eget kapital		117 067 507	123 216 734
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	70 850 000	64 850 000
Summa långfristiga skulder		70 850 000	64 850 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 179 189	2 138 668
Aktuella skatteskulder		386 375	208 565
Övriga skulder		674 817	622 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	974 380	951 750
Summa kortfristiga skulder		5 214 761	3 921 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 132 268	191 988 424

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsprincip</u>	<u>Antal år</u>
Stomme och grund	Linjär	100
Värme och sanitet	Linjär	30-50
El	Linjär	30
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	15
Tak	Linjär	40
Ventilation	Linjär	14-25
Övrigt	Linjär	67
Markanläggning	Linjär	10-20
Inventarier och verktyg	Linjär	5
Inre ytskikt	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter bostäder	5 112 647	4 993 922
Hyror bostäder	2 229 109	2 358 306
Hyror lokaler	258 612	256 080
Hyror garage	5 760	6 000
Hyror p-platser	101 392	102 791
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	0	-51 942
Hyres- och avgiftsbortfall p-platser	-137	-3 426
Elavgifter	386 655	306 667
	8 094 038	7 968 398

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Underhåll och reparationer	-7 129 495	-3 291 970
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 038 258	-997 309
Försäkringspremier	-264 974	-285 543
Serviceavtal	-29 821	-143 693
Övriga utgifter, köpta tjänster	-181 900	-227 534
Snö- och halkbekämpning	-164 384	-89 847
Förbrukningsinventarier	-5 278	-51 589
Vatten	-313 804	-362 091
Fastighetsel	-677 809	-680 095
Uppvärmning	-1 341 401	-1 375 045
Sophantering och återvinning	-317 072	-310 860
Förvaltningsarvode drift*	-297 419	-97 915
Underhållsplan	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
	-11 761 615	-7 913 491

*Kostnaden för förvaltningsarvode drift är högre i år än föregående räkenskapsår på grund av förvaltarbyte 2021-01-01. Tidigare förvaltare bokförde förvaltningskostnader för drift och administration på annat sätt än nuvarande förvaltare.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Förvaltningsarvode administration*	-181 237	-477 852
Lokalkostnader	0	0
IT-kostnader	-3 349	-1 258
Arvode, yrkesrevisorer	-19 615	-12 688
Övriga förvaltningskostnader	-29 858	-50 484
Kreditupplysningar	0	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 418	-15 636
Representation	-1 373	-252
Kontorsmateriel	-5 590	-14 135
Köpta tjänster	0	-613
Advokat- och rättegångskostnader	-86 980	-94 001
Bankkostnader	-2 050	-1 878
Övriga externa kostnader**	-118 037	-22 751
Hyra av inventarier och verktyg	-88 676	-62 618
Inkasso och KFM-avgifter	-3 920	-1 326
Konstaterade kundförluster på kund- o hyresfordran***	-100 817	-43 645
Lämnade bidrag och gåvor	-200	-250
	-656 120	-799 387

*Kostnaden för förvaltningsarvode administration är lägre i år än föregående räkenskapsår på grund av förvaltarbyte 2021-01-01. Tidigare förvaltare bokförde förvaltningskostnader för drift och administration på annat sätt än nuvarande förvaltare.

**Övriga externa kostnader är högre i år än föregående räkenskapsår på grund av att kostnader för rondbevakning, mäklararvode samt lekplatsbesiktning har tillkommit.

***Konstaterade kundförluster under räkenskapsåret avser kostnader för iordningställande av lägenhet efter avflyttad hyresgäst.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-190 400	-197 714
Sammanträdesarvodena	-19 516	-19 393
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	0
	-209 916	-217 107
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	-56 264	-62 194
	-56 264	-62 194
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-266 180	-279 301

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	178 708 108	164 262 800
Inköp	350 000	14 445 308
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	179 058 108	178 708 108
Ingående avskrivningar	-8 128 156	-5 579 173
Årets avskrivningar	-2 834 318	-2 548 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 962 474	-8 128 156
Utgående redovisat värde	168 095 634	170 579 952
Taxeringsvärden byggnader	89 195 000	89 195 000
Taxeringsvärden mark	68 211 000	68 211 000
	157 406 000	157 406 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	139 858	139 858
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 858	139 858
Ingående avskrivningar	-74 725	-46 753
Årets avskrivningar	-27 972	-27 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 697	-74 725
Utgående redovisat värde	37 161	65 133

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	15 158 471	9 239 931
Inköp	8 734 950	20 363 848
Aktiverat	-350 000	-14 445 308
Omklassificeringar	-1 293 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 249 483	15 158 471
Utgående redovisat värde	22 249 483	15 158 471

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	71 793	101 083
Förutbetalda arvoden och sociala avgifter	298 625	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 977	49 972
	443 395	151 055

Not 10 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	1 884 747	5 513 311
Transaktionskonto	419 392	511 207
	2 304 139	6 024 518

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Långfristig skuld vid årets slut	70 850 000	64 850 000
	70 850 000	64 850 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 0 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen finns fyra lån med villkorsändringsdag under 2022/2023 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Banken har intygat att lånen sätts om varför de redovisas som långfristiga.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	121 298	102 822
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	43 930
Upplupna elkostnader	45 735	47 956
Upplupna vattenkostnader	25 957	29 193
Upplupna värmekostnader	54 191	58 699
Upplupna kostnader för renhållning	21 517	23 197
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	692 682	632 953
	974 380	951 750

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	70 850 000	64 850 000
	70 850 000	64 850 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Reklamationen av utförd entreprenad värmekulvert fortgår fortfarande. Per idag har entreprenören föreslagit åtgärder för att avhjälpa felet men ännu inte påbörjar arbetet. Styrelsen bevakar ärendet noga tillsammans med föreningens anlitade jurist.

Linköping 2022

Christian Rudqvist
Ordförande

Margareta Johansson

Mikael Jonsson

Ann Möller

Lennart Samuelsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning Övre Aspnäset 2206

ID: 2fa45580-6b2e-11ed-a2d2-5d59733fe711

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-11-23

Underskrifter

Christian Rudqvist

christian.rudqvist@saabgroup.com

Signerat: 2022-11-23 14:53 BankID 198202131978, Christian Claes

Gunnar Rudqvist

Ann Möller

annmoller59@gmail.com

Signerat: 2022-11-23 15:22 BankID 195902161966, ANN MÖLLER

Lennart Samuelsson

lelle.erik52@hotmail.com

Signerat: 2022-11-30 13:23 BankID 195207041970, LENNART

SAMUELSSON

Mikael Jonsson

mikael.jonsson2@dahl.se

Signerat: 2022-11-23 15:12 BankID 198304091955, Mikael

Erik Andreas Jonsson

Margareta Johansson

hans-margareta@telia.com

Signerat: 2022-11-29 09:57 BankID 194802202046,

Margareta Johansson

Grant Thornton

Maria Johansson

maria.johanson@se.gt.com

Signerat: 2022-12-05 14:37 BankID Maria Eva-Lotta

Johansson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
2206 ÅR Brf Övre Aspnäset.pdf	148.6 kB	0397 2cb3 ad1f 7422 6d8d eb2f 96ee dc25 f673 f5a3 48dc 470a 214c 167b 0963 97c7

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-11-23	14:02	Skapat Susanne Ainerfors, Estate Concierge AB 5568493596. IP: 212.247.194.234
2022-11-23	14:53	Signerat Christian Rudqvist Genomfört med: BankID av Christian Claes Gunnar Rudqvist, 198202131978. IP: 136.163.203.3
2022-11-23	15:12	Signerat Mikael Jonsson Genomfört med: BankID av Mikael Erik Andreas Jonsson, 198304091955. IP: 192.109.140.177, 165.225.21.3

Händelser

2022-11-23	15:22	Signerat Ann Möller Genomfört med: BankID av ANN MÖLLER, 195902161966. IP: 213.112.188.7
2022-11-29	09:57	Signerat Margareta Johansson Genomfört med: BankID av Margareta Johansson, 194802202046. IP: 81.234.152.155
2022-11-30	13:23	Signerat Lennart Samuelsson Genomfört med: BankID av LENNART SAMUELSSON, 195207041970. IP: 213.66.29.54
2022-12-05	14:37	Signerat Maria Johansson, Grant Thornton Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 88.131.44.131



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17