

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Vitsippan i Linköping
722000-2039
Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vitsippan i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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 en äkta förening.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Sedin Brkic	Ordförande	2024
Cecilia Bonaparte	Ledamot	2023
Amil Coric	Ledamot	2023
Paul Lindvall	Ledamot	2023

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Helén Horned	Suppleant	2024
David Svensson	Suppleant	2024
Maria Johansson	Suppleant	2024
Niclas Kämpe	Suppleant	2024

Valda t.o.m. årsstämman

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

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Föreningsrevisor

Zerina Tica
Artuas Aleksandraus (suppleant)

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Lagunen 2, Lansetten 1, Linsen 1 och Lodlinan 1 i Linköpings Kommun. I fastigheterna finns 198 lägenheter.

Fastigheternas adress är Lillgårdsgatan 2-24, Hovetorpsgatan 52-64 samt Herrgårdsgatan 2-24 i Linköping.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
33	Lägenheter	1 rum o kök
63	Lägenheter	2 rum o kök
60	Lägenheter	3 rum o kök
42	Lägenheter	4 rum o kök
17	Lokaler	
89	Garage	
123	P-platser	

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, skötts av Estate Concierge AB. Fastighetsskötsel och förvaltning har under året skötts av Estate Con Linköping AB. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma hölls 24 november.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver alla de återkommande sakerna som vi i styrelsen gjort för att föreningen ska fungera så bra och smidigt som möjligt finns det några större projekt som vi har arbetat med sen den förra stämman.

1. **Nya fönster:** Projektet med fönsterbyte är nu klart och vi är mycket nöjda med resultatet.
2. **Bytt belysning i garaget:** Föreningen beslutade att byta ut den gamla belysningen i garaget till energieffektiva LED-lampor. Detta förbättrade både säkerheten och energieffektiviteten i garaget.
3. **Nya utemöbler och grillar till varje gård:** Föreningen investerade i nya utemöbler och grillar till varje gårdsområde. Detta skapade trivsammare och funktionella utrymmen där medlemmarna kunde njuta av utomhusaktiviteter och gemenskap.
4. **Målning av trapphus:** Trapphusen i fastigheten målas om, vilket inte bara förbättrar utseendet utan även höjer fastighetens värde och trivseln för medlemmarna. Arbetet kommer att fortsätta under nästkommande räkenskapsår.
5. **Uppdaterad Trivselguide:** Föreningen uppdaterade trivselguiden, vilket inkluderade regler och riktlinjer för boendemiljön. Detta hjälpte till att skapa tydlighet och en trevligare atmosfär i föreningen.
6. **Dator och skrivare till styrelserummet:** Styrelsen tillhandahölls nödvändig kontorsutrustning i form av en dator och skrivare. Detta underlättade kommunikation och administrativa uppgifter för styrelsemedlemmarna.
7. **Uppfräschning av gårdarna med blommor:** Gårdarna förskönades med planteringar av blommor och växter, vilket gav en mer färgstark och trivsam atmosfär för medlemmarna.

8. Grillfest för medlemmar: En grillfest arrangerades för föreningens medlemmar, vilket blev mycket uppskattat. Detta evenemang främjade gemenskapen och gav medlemmarna en möjlighet att umgås.

9. Byte av passersystem till entréer, tvättstugor och garage: Det gamla passagesystemet uppgraderades för att förbättra säkerheten och tillträdet till olika delar av fastigheten.

10. Installerat fjärröppnare till garaget på Hovetorpsgatan : En fjärröppnare installerades i det gemensamma garaget på Hovetorpsgatan, vilket gjorde det enklare för medlemmarna att komma in och ut samt förbättrade säkerheten för garaget.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgick till 263 medlemmar.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 st överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Resultat efter finansiella poster	361	617	308	-768
Nettoomsättning	7 922	7 308	7 201	6 945
Balansomslutning	32 359	34 482	16 667	16 580
Kassalikviditet (%)	282	314	421	377
Soliditet (%)	7	6	4	3
Avsättning underhållsfond/kvm	68	68	68	68
Årsavgift för bostäder kr/kvm	555	509	504	488
Driftkostnader kr/kvm	392	380	379	538
Ränta kr/kvm	57	10	8	14
Skuldsättning kr/kvm	2 067	2 082	1 065	1 081

Total bostadsarea 13 233 m²
Total lokalarea 326 m²
Total area 13 559 m²

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 777 962	1 361	3 710 720	-4 040 303	617 255	2 066 995
Disp enl årsstämmobeslut			927 680	-927 680	0	0
Föregående års resultat				617 255	-617 255	0
Årets resultat					206 532	206 532
Belopp vid årets utgång	1 777 962	1 361	4 638 400	-4 350 728	206 532	2 273 527

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 350 728
årets vinst	206 532
	-4 144 196

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	1 400 000
i ny räkning överföres	-5 544 196
	-4 144 196

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

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 922 135	7 307 930
Övriga intäkter		56 605	54 423
		7 978 740	7 362 353
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-5 318 268	-5 150 154
Övriga kostnader	4	-740 066	-769 218
Personalkostnader	5	-419 572	-394 052
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 357	-293 230
		-6 839 264	-6 606 654
Rörelseresultat		1 139 476	755 699
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-778 498	-138 481
		-778 444	-138 444
Resultat efter finansiella poster		361 032	617 255
Resultat före skatt		361 032	617 255
Övriga skatter		-154 500	0
Årets resultat		206 532	617 255

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	24 988 757	9 189 523
Inventarier, verktyg och installationer	7	348 944	122 932
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	614 976	11 379 812
		25 952 677	20 692 267

Summa anläggningstillgångar

25 952 677

20 692 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		3 676	5 422
Aktuella skattefordringar		0	23 614
Övriga fordringar		125	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		219 745	158 338
		223 546	187 468

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

6 182 486

13 601 835

6 406 032

13 789 303

SUMMA TILLGÅNGAR

32 358 709

34 481 570

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 777 962	1 777 962
Upplåtelseavgifter		1 361	1 361
Fond för yttre underhåll		4 638 400	3 710 720
		6 417 723	5 490 043

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-4 350 728	-4 040 303
Årets resultat		206 532	617 255
		-4 144 196	-3 423 048
Summa eget kapital		2 273 527	2 066 995

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	27 813 284	28 023 284
Summa långfristiga skulder		27 813 284	28 023 284

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	210 000	210 000
Leverantörsskulder		639 258	3 161 235
Aktuella skatteskulder		144 213	0
Övriga skulder		208 556	181 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 069 871	838 510
Summa kortfristiga skulder		2 271 898	4 391 291

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 358 709 **34 481 570**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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>Anläggningsregister</u>	<u>Avskrivningsprincip</u>	<u>Antal år</u>
Stomme och grund	Linjär	100
Garagebyggnad	Linjär	40
Värme och sanitet	Linjär	50
Fasad och fönster	Linjär	50
Yttertak	Linjär	40
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	25
El	Linjär	30
Ventilation	Linjär	30
Inventarier o verktyg	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Pågående arbeten är komponenter som inte är färdigställda per bokslutsdagen.

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	7 338 888	6 740 901
Hysesintäkter lägenhet, lokal och förråd	14 808	13 456
Hysesintäkter garage	395 199	384 347
Hysesintäkter P-platser	156 215	156 153
Andrahandsuthyrning	17 025	13 073
	7 922 135	7 307 930

Not 3 Driftkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Reparation	505 085	250 774
Fastighetsskatt	376 003	329 692
Fastighetsförsäkring	279 317	257 572
Digital TV	69 020	68 936
OVK	0	167 855
Obligatoriska besiktningskostnader	0	3 492
Snö- och halkbekämpning	155 602	169 379
Installationer, mätningar	8 399	65 578
Förbrukningsinventarier	124 835	31 373
Vatten	323 961	297 355
El	393 003	284 508
Värme	1 962 610	2 000 958
Sophämtning	386 482	348 720
Fastighetsskötsel, städ	733 951	873 962
	5 318 268	5 150 154

Not 4 Övriga kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastigetsförvaltning avtal Estate	181 693	178 132
Ersättningar till revisor	20 623	19 594
Övriga förvaltningskostnader	72 974	61 295
Inkasso avgifter	170	691
Vidarefakturerings överlåtelser o panter	38 177	44 798
Datakommunikation	406 324	395 462
Bankkostnader	3 670	3 313
Planerat underhåll	0	50 430
Bevakningskostnader	9 035	14 703
Övriga kostnader	1 860	800
Lokalhyra	400	0
Föreningsavgifter	5 140	0
	740 066	769 218

Not 5 Personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	315 164	287 705
Ersättningar till övriga förtroendevalda	11 875	24 500
	327 039	312 205
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	92 533	81 847
	92 533	81 847
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	419 572	394 052

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	22 762 813	22 762 813
Omklassificeringar	16 081 368	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 844 181	22 762 813
Ingående avskrivningar	-13 573 289	-13 314 437
Årets avskrivningar	-282 135	-258 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 855 424	-13 573 289
Utgående redovisat värde	24 988 757	9 189 524

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	192 130	115 180
Inköp	305 233	76 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	497 363	192 130
Ingående avskrivningar	-69 198	-34 820
Årets avskrivningar	-79 221	-34 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 419	-69 198
Utgående redovisat värde	348 944	122 932

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 379 812	0
Inköp *	5 316 532	11 379 812
Omklassificeringar	-16 081 368	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	614 976	11 379 812
Utgående redovisat värde	614 976	11 379 812

* Pågående arbete avser belysning garage samt målning trapphus.

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Swedbank 2950028569	4,225	rörlig 90 dagar	7 011 642	7 116 642
Swedbank 2950028585	4,225	rörlig 90 dagar	7 011 642	7 116 642
Swedbank 2954584302	4,228	rörlig 90 dagar	7 000 000	7 000 000
Swedbank 2954584336	2,560	2025-04-25	7 000 000	7 000 000
			28 023 284	28 233 284
Kortfristig del av långfristig skuld			210 000	210 000
Förfallotidpunkt 2-5 år från balansdagen			840 000	840 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen			26 973 284	27 183 284
Summa			28 023 284	28 233 284

Föreningen har inga lån som förfaller till betalning under 2023-2024. Lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2023-06-30 förutom den del som planeras att amorteras under 2023-2024.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	186 837	64 186
Upplupna kostnader el, vatten, värme, renhållning och arvode	183 719	154 739
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Förutbetalda avgift till föreningen	674 313	594 585
	1 069 869	838 510

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	28 285 800	28 285 800
	28 285 800	28 285 800

Linköping 2023-

Sedin Brkic
Ordförande

Cecilia Bonaparte
Styrelseledamot

Amil Coric
Styrelseledamot

Paul Lindvall
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Erika Svensson
Auktoriserad revisor

Zerina Tica
Föreningsrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SEDIN BRKIC

Styrelseordförande

Serienummer: 19850821xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-10-27 12:24:45 UTC



Paul Lindvall

Styrelseledamot

Serienummer: 19630915xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-10-27 13:47:24 UTC



CECILIA BONAPARTE

Styrelseledamot

Serienummer: 19560225xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-10-27 15:42:05 UTC



AMIL CORIC

Styrelseledamot

Serienummer: 19970927xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2023-10-27 15:46:52 UTC



ZERINA TICA

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19991022xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2023-10-27 18:37:51 UTC



Erika Elisabeth Svensson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19931028xxxx

IP: 213.115.xxx.xxx

2023-10-30 14:31:19 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**