

Bostadsrättsföreningen

Illustrationen 6

Org.nr: 769617-8131

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Illustrationen 6, organisationsnummer 769617-8131, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Linköping

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007-11-23

Ekonomisk plan registrerades år 2017-08-21

Föreningens stadgar registrerades år 2019-09-17

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Helene Elisabet Eriksson
Ledamot	Sara Elisabeth af Bjur
Ledamot	Vesna Babic-Brkic
Ledamot	Matilda Maria Junebrink
Ledamot	Ellen Hilda Margareta Boelsdotter Persson
Ledamot	Erik Alfred Sundstedt
Suppleant	Kourosh Farhang

Firmatecknare har varit Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisor

Intern	Stefan af Bjur
	Internrevisor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Extra stämma hölls 2023-08-31.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Hisservice	KONE
Service av sprinklersystem	Mälarsprinkler
Service av ventilationssystem	Total ventilation i Linköping AB
Service av värmesystem	PA Energiteknik AB

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Linköping Illustrationen 6

Byggnadsår och ytor

Marken förvärvades under 2016 och bostadsrättsföreningen har därefter uppfört föreningens hus som färdigställdes 2017, tillika värdeår. Byggnaden inrymmer 26 st bostadslägenheter med en bostadsyta på 1340kvm, samtliga är upplåtna med bostadsrätt och inflyttning har skett fr.o.m hösten 2017.

Fastigheten inrymmer därutöver en hyreslokal på 167 kvm. Lokalen är sedan 2018-04-16 uthyrd.

Fastigheten ingår i en samfällighet innebärande tillgång till en gemensamhetslokal tillsammans med närliggande fastigheter i kvarteret.

Föreningen har anvisade parkeringsplatser för medlemmarna utanför Vallastaden samt ingår i en bilpool.
Nybyggnadsår: 2017

Totalyta (m²): 1 507

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	114
2 rok	15	824
3 rok	4	276
4 rok	1	126
Summa	26	1 340

Totalt antal bostadslägenheter: 26

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	167

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Infört avgift för andrahandsuthyrning	2021	I enlighet med stadgarna har vi valt att införa avgiften
Vi avser att anlita en fastighetsförvaltning (Bravida alt konkurrent med bättre avtal/offert)	2022	För att få enklare att hålla koll på utgifter och påbörja underhåll och service av huset. Mycket har varit under garanti men dessa avtal börjar löpa ut och vill därför påbörja arbetet med regelbundet service och underhåll.
Teckna avtal för sprinklersystem	2023	Ett nytt avtal för underhåll och lagstadgad kontroll av vårt sprinklersystem behövs då vår nuvarande leverantör Mälarsprinklers inte ville förlänga avtalet.
Teckna avtal för värmesystem	2023	Efter att brister från besiktningen är åtgärdade, planerar vi att anlita ett företag (troligtvis Total ventilation i Linköping AB) för service och underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- 5-årsbesiktningen genomfördes under 2022. Åtgärder slutfördes under 2023 enligt planen.
- Övergett planerna på att anlita ett företag för all fastighetsförvaltning p.g.a. kostnaderna.
- Arbetat med att minska förvaltningskostnader.
- Arbetat med att få ordning på service- och underhållsavtal

Medlemsinformation

I början av räkenskapsåret hade föreningen 26 medlemmar.
1 lägenhet(er) har överlåtits under året.

27 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 676	1 582	1 490	1 415
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 231	- 570	- 281	- 546
Soliditet ¹ , %	63	63	64	64
Räntekänslighet	16	33		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	64		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 566	777		
Skuldsättning / kvm totalyta	22 525	22 952		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	25 281	25 761	26 007	26 306
Energikostnad / kvm	193	184		
Sparande / kvm	365	141		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 510 000	13 540 000	158 235	- 1 404 769	- 569 746	59 233 720
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			68 235	-68 235		0
Balanseras i ny räkning				- 569 746	569 746	0
Årets resultat					- 231 347	- 231 347
Belopp vid årets utgång	47 510 000	13 540 000	226 470	- 2 042 750	- 231 347	59 002 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 042 750
Årets resultat	- 231 347
Totalt	- 2 274 097

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	- 2 274 097
Totalt	- 2 274 097

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning/årligt underhåll/annan anledning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	2 675 727	1 582 015
Övriga rörelseintäkter		17 518	50 140
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 693 245	1 632 155
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-512 822	-546 086
Administration och förvaltning	4	-99 980	-64 124
Avskrivningar		-782 053	-782 053
Summa Rörelsekostnader		-1 394 855	-1 392 263
RÖRELSERESULTAT		1 298 390	239 892
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 529 737	-809 642
Summa Finansiella poster		-1 529 737	-809 638
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-231 347	-569 746
RESULTAT FÖRE SKATT		-231 347	-569 746
ÅRETS RESULTAT		-231 347	-569 746

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

91 636 223

92 418 276

Summa materiella anläggningstillgångar

91 636 223

92 418 276

Finansiella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

1 453 515

1 453 515

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 453 515

1 453 515

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

93 089 738

93 871 791

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

547 100

348 548

Övriga fordringar

1 848

39 596

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

116 087

Summa kortfristiga fordringar

548 948

504 231

Kassa och bank

Kassa och bank

629 478

84 918

Summa kassa och bank

629 478

84 918

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 178 426

589 149

SUMMA TILLGÅNGAR

94 268 164

94 460 940

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		61 050 000	61 050 000
Fond för yttre underhåll		226 470	158 235
Summa bundet eget kapital		61 276 470	61 208 235
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 042 750	-1 404 769
Årets resultat		-231 347	-569 746
Summa fritt eget kapital		-2 274 097	-1 974 515
SUMMA EGET KAPITAL		59 002 373	59 233 720
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	33 877 000	34 520 339
Summa långfristiga skulder		33 877 000	34 520 339
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		542 572	162 100
Skatteskulder		81 000	76 300
Övriga skulder		63 441	59 151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		701 778	409 330
Summa kortfristiga skulder		1 388 791	706 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 268 164	94 460 940

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		1 298 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		782 053
Summa		2 080 444
Erlagd ränta		-1 529 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		550 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-44 717
Ökning av rörelseskulder		681 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 187 900
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		-643 339
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-643 339
Årets kassaflöde		544 561
Likvida medel vid årets början		84 918
Likvida medel vid årets slut		629 478

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag.

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2 067 962	1 010 579
----------	-----------	-----------

Hysesintäkter

Lokaler	522 528	509 231
Fastighetsskatt	35 796	17 900
	558 324	527 131

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 838	3 863
Avgift andrahandsupplåtelse	17 604	10 442
Debiterade vatten- och energikostnader	0	15 000
Debiterade vattenkostnader	30 000	15 000
	49 442	44 305

Totalt nettoomsättning	2 675 728	1 582 015
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	92 399	80 525
Uppvärmning	126 531	118 393
Vatten och avlopp	71 725	77 835
Sophämtning	31 618	55 526
	322 273	332 279

Funktionell anläggningsservice

Hissbesiktning	13 447	11 319
Brandskydd	488	7 675
	13 935	18 994

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	4 250	0
Fastighetsstäd	3 230	0
Övriga köpta tjänster	12 085	0
	19 565	0

Övriga driftkostnader

Försäkring	43 212	43 749
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 500	40 500
Samfällighetskostnader	8 249	24 747
	91 961	108 996

Reparationer

Reparationer	65 088	0
--------------	--------	---

Underhåll

Underhåll	0	85 817
-----------	---	--------

Totalt operativ drift och underhåll

512 822 546 086

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	39 956	38 441
Extra ekonomisk förvaltning	3 266	5 854
	43 222	44 295

Revision

Revisionsarvode	9 738	0
-----------------	-------	---

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	4 462	0
-----------------------------	-------	---

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	1 645
Bankkostnader	3 089	3 703
Övriga kostnader	39 469	14 480
	42 558	19 829

Totalt administration och förvaltning

99 980 64 124

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Skattefria ränteintäkter

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2023

2022

0

4

0

4

Not 6. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

Summa:

40 000 000

40 000 000

40 000 000

40 000 000

Not 7. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

95 546 488

95 546 488

95 546 488

95 546 488

- 3 128 212

- 2 346 159

- 782 053

- 782 053

-3 910 265

-3 128 212

91 636 223

92 418 276

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

31 578 000

31 578 000

7 072 000

7 072 000

38 650 000

38 650 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Danske bank 46313	28-02-28	4,22 %	7 870 000	0
Danske bank 46305	29-01-31	4,25 %	13 000 000	0
Danske bank	27-02-01	4,28 %	13 000 000	0
Danske bank	24-04-04	1,49 %	0	8 400 000
Danske bank	24-01-10	4,49 %	0	26 000 000
Danske bank			0	111 045
Danske bank			0	9 294
Summa skulder till kreditinstitut			33 870 000	34 520 339
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-8 400 000
			33 870 000	26 120 339

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

Linköping, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Helene Elisabet Eriksson

Sara Elisabeth af Bjur

Vesna Babic-Brkic

Matilda Maria Junebrink

Ellen Hilda Margareta Boelsdotter Persson

Erik Alfred Sundstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Stefan af Bjur
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 21:48

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 25.04.2024 16:33

DOCUMENT ID:

B1xl0FyOZA

ENVELOPE ID:

HkgAY1_b0-B1xl0FyOZA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Illustrationen 6.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ALFRED SUNDSTEDT alfred@sundstedts.se	 Signed Authenticated	25.04.2024 17:24 25.04.2024 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/07/16) IP: 178.174.148.203
Sara Elisabeth af Bjur sara@afbjur.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 20:05 25.04.2024 20:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/06) IP: 62.20.205.235
Stefan Christer af Bjur stefan@afbjur.com	 Signed Authenticated	25.04.2024 21:43 25.04.2024 21:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/04) IP: 62.20.205.235
VESNA BABIC-BRKIC vesna.babic.brkic@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2024 07:37 26.04.2024 07:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/09) IP: 88.129.145.99
Helene Elisabet Eriksson erikssonhelen0@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2024 14:59 26.04.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/06/30) IP: 2.71.13.226
ELLEN BOELSDOTTER PERSSON perssonellen@outlook.com	 Signed Authenticated	13.05.2024 14:03 13.05.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/08/25) IP: 88.129.146.61
MATILDA JUNEBRINK matildajunebrink@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2024 21:48 28.04.2024 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/05/28) IP: 104.28.31.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed