

Brf Stångåblick, Linköping

Org.nr: 716453-1951

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stångåblick, Linköping, organisationsnummer 716453-1951, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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 bostadslägenhet eller lokal. Föreningen klassas som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Ordförande	Klas Rudqvist
Ledamot	Roger Löwing
Ledamot	Hanna Antonsson
Ledamot	Olof Svensson
Ledamot	Gunilla Hedbrant
Suppleant	Charlie Klefborg
Suppleant	Erika Kindvall

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit ordinarie ledamöter, två i förening

Ledamöter i styrelsen till samfällighetsföreningen Magasinsgränd:
Olof Svensson och Roger Löwing.
Samfälligheten förvaltar en gemensam gatugränd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Revisor

Revisor	Jens Forneng
	LR Nolér AB
Intern revisor	Margareta Börjesson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulla Fogenstad
sammankallande, och Ann-Sofie Vikholm

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Hamngatan, Nygatan, Snickaregatan, Magasingränd och Magasintorget.

Nybyggnadsår: 2000

Fastighetsbeteckning: Drabanten 14, Linköpings Kommun, Linköping.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²	Garage	Antal platser
1 rok	3	120		55
2 rok	14	895		
3 rok	28	2 267		
4 rok	24	2 415		
5 rok	9	1 041		
6 rok	2	316		
Summa	80	7 054		

Lokaler upplåtna med bostadsrätt			
	Antal	Total yta m ²	
	6	660	

Totalt antal bostadslägenheter: 80

Förvaltning

Under året har den ekonomiska förvaltningen skötts av FRUBO AB.

Föreningen har skötsel - och nyttjanderättsavtal med Parkerings AB Dukaten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har gått igenom lånebilden och kassaflödet i samband med Frubos budgetförslag och med hänsyn till den samlade bilden av föreningens ekonomi beslutat att inte göra någon avgiftshöjning under 2025. Styrelsen avser att se över underhålls- och reparationskostnader nästa år.

Teknik, skötsel och underhåll

Löpande underhåll av fastigheten har utförts enligt den underhållsplan som finns utlagd på hemsidan.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes i april 2024. Samtidigt gjordes en kontroll av eventuella läckande toalettstolar, balkongräcken och trasiga eller otillåtna fläktar. Reparation av fläktar har gjorts hos plastikkirurgen och käkkirurgen.

På innergården har barrväxterna ersatts av perenner.

Föreningen har under hösten fått tillgång till 15 laddplatser i på befintliga p-platser i parkeringshuset Dukaten. Styrelsen har skickat in ansökan om bidrag från Naturvårdsverket. Nya kontrakt för p-platserna och garageplatserna kommer att tecknas under 2025.

Föreningen har fått bidrag från Tekniska Verken för genomförd källsortering.

Den rättsliga processen angående otillåten åtgärd i en lägenhet i fastigheten har slutförts och lett till förlikning.

Information till medlemmarna

Stångåmagasinet har under året utkommit med fyra nummer. Det årliga glöggminglet hölls den 5 december på Claras Coffee och samlade ett 40-tal medlemmar.

Medlemsinformation

121 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 8 överlåtelser skett.
12 medlemmar har utträtt ur föreningen.
10 medlemmar har upptagits.

80 bostadsrätter

119 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	5 568	5 562	5 553	5 547
Resultat efter finansiella poster, tkr	471	793	- 111	944
Soliditet ¹ , %	57	57	56	56
Balansomslutning, tkr	99 608	99 679	99 211	99 314
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*	672	672	651	651
Skuldsättning per kvm	5 382	5 460	5 500	5 540
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 382	5 460		
Sparande per kvm	221	269		
Räntekänslighet	8	8		
Energikostnad per kvm**	156	159		
Elkostnad/totalyta	26	37	33	19
Värmekostnad/totalyta	108	101	108	95
Vattenkostnad/totalyta	22	21	23	26
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	86	92		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

* Från och med 2023 inkluderar årsavgiften även bredband och fastighetsskatt i uträkningen för nyckeltalet.

** Medlemmarna i föreningen har egna elavtal per hushåll.

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.

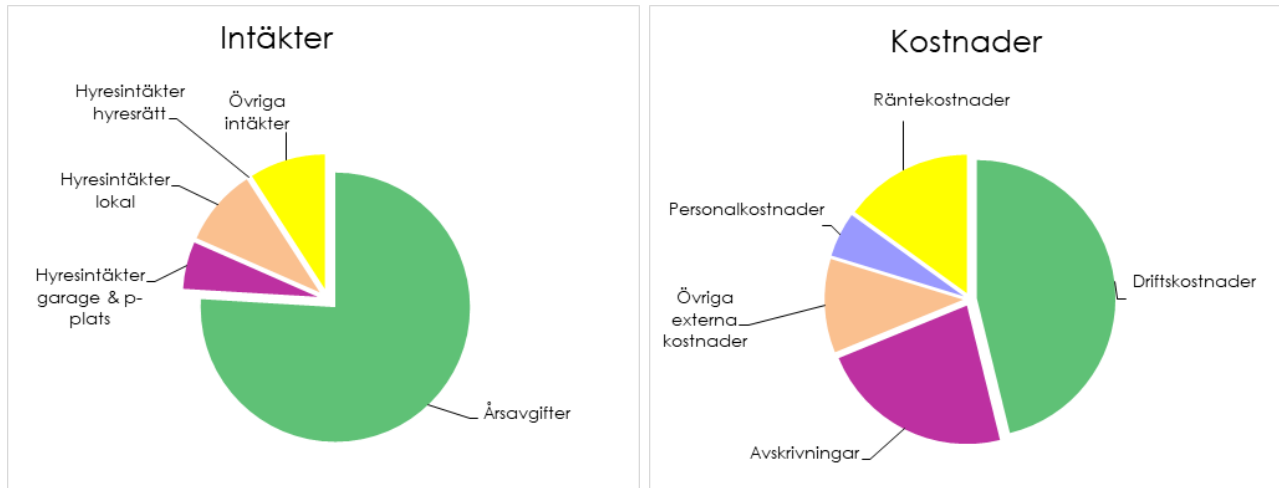
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

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
Belopp vid årets ingång	20 241 554	26 623 450	5 603 966	3 249 272	793 149
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			368 541	-368 541	
Balanseras i ny räkning				793 149	- 793 149
Årets resultat					471 037
Belopp vid årets utgång	20 241 554	26 623 450	5 972 507	3 673 880	471 037

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 673 880
Årets resultat	471 037
Totalt	4 144 917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	368 541
Balanseras i ny räkning	3 776 376
Totalt	4 144 917

Till föreningens fond reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	5 567 908	5 561 628
Övriga rörelseintäkter		470 737	73 785
Summa rörelseintäkter		6 038 645	5 635 413
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-2 637 357	-2 475 729
Övriga externa kostnader	3	-542 530	-198 190
Personalkostnader	4	-291 214	-243 751
Avskrivningar		-1 260 390	-1 284 636
Summa rörelsekostnader		-4 731 491	-4 202 306
RÖRELSERESULTAT		1 307 154	1 433 107
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239 774	98 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 075 891	-738 489
Summa finansiella poster		-836 117	-639 958
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		471 037	793 149
RESULTAT FÖRE SKATT		471 037	793 149
ÅRETS RESULTAT		471 037	793 149

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	90 588 226	91 803 274
Inventarier, verktyg och installationer	6	138 538	183 880
Pågående nyanläggningar		312 700	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 039 464	91 987 154
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 039 464	91 987 154
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 082	24 172
Övriga fordringar		41 412	44 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	249 531	217 434
Summa kortfristiga fordringar		308 025	285 989
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 253 423	7 405 571
Summa kassa och bank		8 253 423	7 405 571
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 561 448	7 691 560
SUMMA TILLGÅNGAR		99 600 912	99 678 714



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 865 004	46 865 004
Fond för yttre underhåll		5 972 507	5 603 966
Summa bundet eget kapital		52 837 511	52 468 970
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 673 880	3 249 272
Årets resultat		471 037	793 149
Summa fritt eget kapital		4 144 917	4 042 421
SUMMA EGET KAPITAL		56 982 428	56 511 391
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	41 519 741	18 445 393
Summa långfristiga skulder		41 519 741	18 445 393
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		41 519 741	18 445 393
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	0	23 670 000
Leverantörsskulder		428 916	331 022
Skatteskulder		8 352	5 072
Övriga skulder		609	3 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	660 866	711 867
Summa kortfristiga skulder		1 098 743	24 721 930
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 098 743	24 721 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 600 912	99 678 714

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 307 154	1 433 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 260 390	1 284 636
Summa		2 567 544	2 717 743
Erhållen ränta		239 774	98 531
Erlagd ränta		-1 075 890	-738 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 731 427	2 077 785
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-22 036	-8 338
Ökning av rörelseskulder		46 813	-15 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 756 204	2 053 946
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Laddstolpar		-312 700	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-312 700	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-595 652	-310 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-595 652	-310 652
Årets kassaflöde		847 852	1 743 294
Likvida medel vid årets början		7 405 571	5 662 278
Likvida medel vid årets slut		8 253 423	7 405 571

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	83	1,2
Markanläggningar	20	5
Inventarier	10	10
Installation	10	10

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 591 872	4 591 872
Årsavgifter lokaler	490 776	490 776
Balkongavgifter	0	-987
Hysesintäkter lokaler	15 480	15 480
Fastighetsskatt	53 556	53 556
Hysesintäkter förråd	23 746	24 412
Hysesintäkter garage och p-platser	342 280	338 520
Bredband	48 000	48 000
Debiterade elkostnader	2 197	0
Öresutjämning	-1	-1
Totalt nettoomsättning	5 567 908	5 561 628

Värme, vatten och bredband ingår i årsavgiften.

Not 2. Driftkostnader**2024****2023**

Fastighetsel	197 793	287 206
Uppvärmning	832 326	775 728
Vatten och avlopp	173 215	164 536
Sophämtning	154 524	137 693
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	44 505	0
Grundavtal hiss	30 438	29 392
Grundavtal filterbyte	0	24 358
Hissbesiktning	9 405	8 678
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	1 484	0
Service ventilation	3 808	4 414
Grovsopor/återvinning	0	426
Fastighetsskötsel	137 252	72 675
Fastighetsskötsel extra	10 037	4 391
Fastighetsstäd	176 891	154 693
Hyrer p-platser	67 338	63 218
Snöröjning/sandning	17 617	8 631
Porttelefon	0	8 825
Bredband/kabel-TV	166 006	145 127
Försäkring	96 722	87 419
Försäkringsersättningar	-9 726	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	185 430	182 150
Förbrukningsmaterial	7 326	1 122
Övriga driftkostnader	0	30 583
Underhåll tak	44 794	0
Reparation och underhåll	17 688	96 493
Fönster	2 906	0
Reparation och underhåll portar och lås	22 577	22 880
Reparation och underhåll hiss	55 122	30 671
Reparation och underhåll el	4 872	31 210
Reparation och underhåll tvättstuga	6 414	3 649
Reparation och underhåll bostäder	62 384	0
Lokaler	1 600	0
Uppvärmning	970	0
Reparation och underhåll VVS	17 233	0
Reparation och underhåll ventilation	14 123	79 175
Reparation och underhåll gård/trädgård	84 284	14 925
Reparation- och underhållsmaterial	-1	5 461

Totalt driftkostnader**2 637 357****2 475 729**

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma	12 850	11 869
Medlems- och föreningsavgifter	7 370	7 370
Arvode ekonomisk förvaltning	90 642	88 593
Extra ekonomisk förvaltning	2 412	11 835
Revisionsarvode	20 279	18 548
Telefon	4 667	16 136
Advokat- och rättegångskostnader	346 988	0
Konsultarvode	15 397	0
Bankkostnader	5 041	6 666
Inkassokostnader	90	0
Övriga administrativa kostnader	6 196	7 995
Föreningsomkostnader	25 250	29 179
Övriga kostnader	5 348	-1
Totalt övriga externa kostnader	542 530	198 190

Not 4. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	229 200	200 000
Sociala kostnader	52 568	43 751
Övriga arvoden och löner	8 571	0
Sociala kostnader	875	0
Totalt personalkostnader	291 214	243 751

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	99 963 810	99 963 810
Anskaffningsvärde mark	20 797 324	20 797 324
Utgående anskaffningsvärden	120 761 134	120 761 134
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 28 957 860	- 27 742 812
Årets avskrivningar	- 1 215 048	- 1 215 048
Utgående avskrivningar	-30 172 908	-28 957 860
Utgående redovisat värde	90 588 226	91 803 274
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	122 847 000	122 847 000
Taxeringsvärde mark	53 656 000	53 656 000
	176 503 000	176 503 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	711 958	711 958
Utgående anskaffningsvärden	711 958	711 958
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 528 078	- 458 490
Årets avskrivningar	- 45 342	- 69 588
Utgående avskrivningar	- 573 420	- 528 078
Utgående redovisat värde	138 538	183 880

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Otis AB	7 547	7 631
Bostadsrätterna	7 290	7 370
Försäkring	100 587	96 722
FRUBO AB	7 982	7 554
Dukaten	68 398	67 338
Tele2	45 603	30 819
Tesåb	12 124	0
Summa	249 531	217 434

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea 869000	2025-07-16	0,900 %	18 254 741	18 445 393
Nordea 76450	2025-03-17	3,034 %	11 812 500	12 000 000
Nordea 76469	2025-03-20	3,034 %	11 452 500	11 670 000
Summa skulder till kreditinstitut			41 519 741	42 115 393
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-41 519 741	-23 670 000
			0	18 445 393

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut.

Den årliga amorteringen är 690 652 kronor.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna räntekostnader	53 808	51 003
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	427 121	415 173
Förskott tidigare förvaltare	9 298	9 298
Revisionskostnader	20 000	20 000
El	17 074	21 936
Värme	106 879	119 233
Vatten och avlopp	14 449	12 669
Renhållning	12 238	9 620
Upplupna sociala avgifter arvode 2023	0	52 936
Summa	660 867	711 868

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	73 500 000	73 500 000
Summa:	73 500 000	73 500 000

Underskrifter

Linköping den ____ / ____ 2025

enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Roger Löwing

Gunilla Hedbrant

Klas Rudqvist

Hanna Antonsson

Olof Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

LR Noler AB
Jens Forneng

Margareta Börjesson
Intern revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2024 Brf Stångåblick

ID: 66bb2af0-25a1-11f0-92c8-4742d5447708

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-30

Underskrifter

Brf Stångåblick
olof.svensson@liu.se
Signerat: 2025-04-30 11:06 BankID NILS OLOF ROGER SVENSSON

Brf Stångåblick
rogerlowing@hotmail.com
Signerat: 2025-04-30 11:52 BankID ULF ROGER LÖWING

Brf Stångåblick
c-g_rudqvist@hotmail.com
Signerat: 2025-04-30 12:35 BankID KLAS GUNNAR RUDQVIST

LR Noler AB
jens.forneng@lr-revision.se
Signerat: 2025-04-30 13:36 BankID Jens Gunnar Forneng

Brf Stångåblick
gunhed29@gmail.com
Signerat: 2025-04-30 11:07 BankID GUNILLA MARGARETA HEDBRANT

Brf Stångåblick
hanna.e.antonsson@gmail.com
Signerat: 2025-04-30 12:33 BankID HANNA ANTONSSON

Intern revisor
margareta.borjesson@gmail.com
Signerat: 2025-04-30 12:46 BankID MARGARETA ANNE BÖRJESSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 263 original.pdf	306.1 kB	3168 047a 2e97 d769 903d f05a d0bf 7d07 5e5d 80b9 13db f66f addb 9514 17e2 bfb0

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-30	11:04	Skapat Desirée Gunnarsson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-04-30	11:06	Signerat Brf Stångåblick Genomfört med: BankID av NILS OLOF ROGER SVENSSON. IP: 104.28.82.110
2025-04-30	11:07	Signerat Brf Stångåblick Genomfört med: BankID av GUNILLA MARGARETA HEDBRANT. IP: 2.70.135.121

Händelser

2025-04-30	11:52	Signerat Brf Stångåblick Genomfört med: BankID av ULF ROGER LÖWING. IP: 78.79.173.0
2025-04-30	12:33	Signerat Brf Stångåblick Genomfört med: BankID av HANNA ANTONSSON. IP: 94.191.136.70
2025-04-30	12:35	Signerat Brf Stångåblick Genomfört med: BankID av KLAS GUNNAR RUDQVIST. IP: 94.234.77.122
2025-04-30	12:46	Signerat Intern revisor Genomfört med: BankID av MARGARETA ANNE BÖRJESSON. IP: 104.28.31.63
2025-04-30	13:36	Signerat LR Nolér AB Genomfört med: BankID av Jens Gunnar Forneng. IP: 85.24.241.100



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: 1.19