



RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 481 271	6 380 732
Summa rörelseintäkter		6 481 271	6 380 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 041 244	-2 946 442
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 585 812	-613 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 039	-234 237
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-770 445	-756 290
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-995 107	-995 104
Summa rörelsekostnader		-6 657 646	-5 545 955
Rörelseresultat		-176 375	834 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 403	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 663	-326 467
Summa finansiella poster		-282 260	-326 467
Årets resultat		-458 635	508 310

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	35 252 327	36 213 134
Inventarier och installationer	Not 9	34 300	68 600
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 286 627</u>	<u>36 281 734</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 286 627</u>	<u>36 281 734</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 881 205	2 622 938
Övriga fordringar	Not 10	684 217	612 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	150 184	137 208
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 715 605</u>	<u>3 372 212</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Bank	Not 13	8 627	6 474
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>8 627</u>	<u>6 474</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 724 233</u>	<u>3 378 686</u>
Summa tillgångar		<u>39 010 860</u>	<u>39 660 420</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	900 100	900 100
Upplåtelseavgifter	712 845	712 845
Fond för yttre underhåll	0	59 072
Summa bundet eget kapital	1 612 945	1 672 017

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 286 077	5 718 695
Årets resultat	-458 635	508 310
Summa fritt eget kapital	5 827 442	6 227 005

Summa eget kapital

7 440 387	7 899 022
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 575 000	21 208 000
Summa långfristiga skulder		8 575 000	21 208 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 208 000	8 775 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	584 581	631 671
Leverantörsskulder		423 522	445 544
Aktuell skatteskuld	Not 16	128 936	122 630
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	42 145	36 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	608 289	542 327
Summa kortfristiga skulder		22 995 473	10 553 398

Summa skulder

31 570 473	31 761 398
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

39 010 860	39 660 420
-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-458 635	508 310
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	995 107	995 104
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	536 472	1 503 414
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-85 127	-95 343
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	9 074	-148 486
Kassaflöde från löpande verksamhet	460 420	1 259 586
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	260 420	1 059 586
Likvida medel vid årets början	2 629 412	1 569 826
Likvida medel vid årets slut	2 889 832	2 629 412

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kronor per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 874 kronor per lägenhet 2022.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 836 896	5 722 188
	Hysesintäkt lokaler	112 969	113 244
	Hysesintäkt garage och bilplatser	434 600	413 720
	Hysesintäkt övrigt	240	240
	Årsavgift el	4 320	4 260
	Övriga intäkter i verksamheten	17 813	17 758
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 210	13 792
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	67 224	95 530
		6 481 271	6 380 732
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-94 518	-109 501
	El	-316 020	-279 139
	Uppvärmning	-1 110 383	-1 153 948
	Vatten	-242 221	-246 924
	Renhållning	-171 309	-165 087
	TV, bredband, iptelefoni	-363 211	-362 270
	Hissar serviceavtal & besiktning	-26 356	-30 137
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-132 473	-40 563
	Försäkringar	-191 905	-182 205
	Fastighetsskatt	-268 314	-240 204
	Övriga driftskostnader	-124 535	-136 463
		-3 041 244	-2 946 442
Not 4	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-1 585 812	-613 883
		-1 585 812	-613 883
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-2 500	0
	Förvaltningskostnader	-241 041	-215 328
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-15 498	-18 909
	Stämma och styrelse	-6 000	0
		-265 039	-234 237
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-47 470	-70 390
	Löner för anställda	-362 858	-350 724
	Vicevärdsarvode	-36 000	-36 000
	Övriga arvoden	-22 860	-10 240
	Övriga personalkostnader	-3 182	0
	Revisionsarvode	-2 500	-1 750
	Sociala avgifter	-168 889	-164 587
	Uttagsskatt	-124 698	-119 136
	Utbildning	-1 988	-3 463
		-770 445	-756 290
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-960 807	-960 804
	Inventarier	-34 300	-34 300
		-995 107	-995 104

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2084	
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 922 432	54 922 432
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 922 432	54 922 432
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-18 709 298	-17 748 494
	Årets avskrivningar byggnader	-960 807	-960 804
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 670 105	-18 709 298
	Utgående bokfört värde	35 252 327	36 213 134
	Bokförda värden byggnader	35 252 327	36 213 134
	Fastighetsbeteckning:	Linköping Timmerkojan 1	
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad
	127 654 000	1964	88 022 000
			Mark
			39 632 000
			Totalt
			127 654 000
			Föreg år
			123 719 000
Not 9	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	343 000	343 000
	Utgående anskaffningsvärden	343 000	343 000
	Ingående avskrivningar	-274 400	-240 100
	Årets avskrivningar	-34 300	-34 300
	Utgående avskrivningar	-308 700	-274 400
	Utgående bokfört värde	34 300	68 600
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.		
Not 10	Övriga fordringar		
	Skattekonto	642 804	542 543
	Övrig skattefordran	41 413	69 523
		684 217	612 066
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 750	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 434	137 208
		150 184	137 208
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar		
		Räntesats	Konv.datum
	Placeringskonto HSB Östergötland	2,10%	2023-02-28
			1 000 000
			1 000 000
			0
Not 13	Bank		
	Åtvidabergs Sparbank	8 627	6 474
		8 627	6 474
Not 14	Skulder till kreditinstitut		
		Räntesats	Konv.datum
	Låneinstitut	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	0,73%	2023-02-14
			12 633 000
	Stadhypotek	0,57%	2024-06-01
			8 575 000
	Stadhypotek	2,90%	2023-02-22
			8 575 000
			29 783 000
			200 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

varav i eget förvar

Summa ställda säkerheter

31 950 000	31 950 000
0	0
31 950 000	31 950 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde

Uttag

631 671	679 342
-47 091	-47 671
584 581	631 671

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

128 936	122 630
128 936	122 630

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt

Personalens källskatt

Arbetsgivaravgifter

Övriga kortfristiga skulder

4 453	0
17 960	16 955
18 958	18 497
774	774
42 145	36 226

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

Förutbetalda årsavgifter och hyror

30 322	4 073
577 967	538 254
608 289	542 327

Linköping ____/____ 2023

Anders Foberg

Cassandra Svensson

Kerstin Johansson

Kjell Johansson

Nina Thell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

Stefan Wengelin
Revisor vald av föreningsstämman

Mats Öijer
Revisor vald av föreningsstämman