

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Generalen
Org nr: 769611-2122

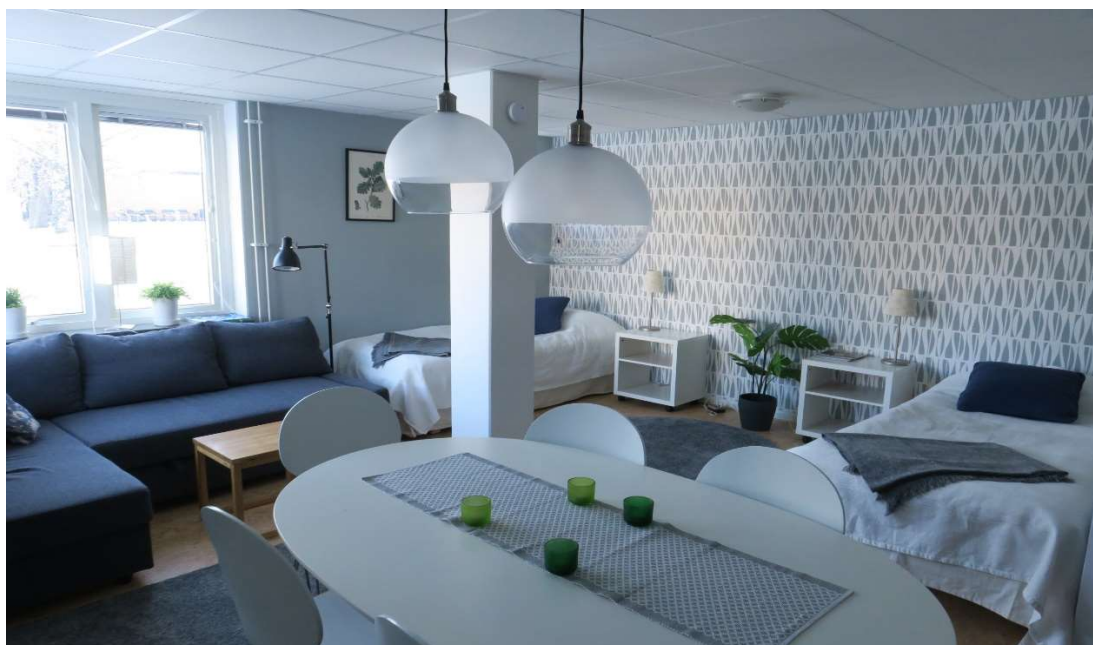


Innehållsförteckning

Inledande ord från styrelsen	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Bilagor

Budget



Föreningens nyrenoverade gästrum

Inledande ord från styrelsen

Bostadsrättsföreningen Generalen har ett av Linköpings mest attraktiva lägen. Vår förening befinner sig i direkt anslutning till Tinnerö eklandskap, Vallaskogen, Garnisonen med historiska anor och med stadens citykärna på promenadavstånd. Utöver detta finns några av Linköpings största arbetsplatser inom 5-10 minuters cykelavstånd. Då är det främst Universitetssjukhuset, Garnisonen, Linköpings universitet och Mjärdevi Science Park som vi tänker på. En area med runda tal ca 20 000 arbetsplatser och 25 000 studenter i campus Linköping. I vår omedelbara närhet finns även Atlas-skolan, med F – Åk 6, flera dag- och fritidshem, samt serviceverksamheter såsom frisör, blommor och lunchserveringar. På promenadavstånd finns dessutom en stor livsmedelsaffär, gym och ett par restauranger. Eftersom vår förening ligger som ett nav i detta kluster så har vi dessutom utomordentliga kommunikationer. Inom området finns 12st. olika busslinjer som trafikerar vår stadsdel. Det är sannolikt ett av Linköpings bästa utbud avseende kommunikationer och du når Trädgårdstorget på 12 minuter och resecentrum på 17 minuter. Med andra ord så har våra boende nära till arbete, rekreation och kommunikationer. Med dessa förutsättningar som grund så är det styrelsens ambition att utveckla föreningen så att den även i fortsättningen är en av Linköpings mest eftertraktade bostadsrättsföreningar att vilja bo i.

Området fortsätter att utvecklas runt omkring oss med planering och tillväxt av byggnader och verksamheter på Garnisonen och Universitetssjukhuset. Vallastaden växer in mot Hagaberg och området från Djurgårdsgatan växer i motsatt riktning mot Vallastaden. Allt detta är positivt för oss som bor på Hagaberg.

Styrelsens prioriterar finansiell styrka och långsiktighet. Föreningen har en kultur av sparande och amorteringar. Vår fastighet är uppförd år 2006. Därmed är underhållsbehovet relativt lågt fortfarande och inga stora underhållsåtgärder är planerade inom överskådlig framtid. Föreningens underhållsplan sträcker sig 50 år framåt i tiden. Styrelsen målsättning är att vår förening ska vara en spegelbild av samhället i övrigt och locka alla att bosätta sig i vår förening. Detta perspektiv genomsyrar styrelsens arbete. Andra viktiga områden för styrelsens är att arbeta långsiktigt med miljö, hållbarhet och energifrågor. Vi eftersträvar att vara en modern förening i ordet bästa betydelse.

Styrelsen lämnar härmed Bostadsrättsföreningens Generalens 17:e årsredovisning.

Linköping 2022-03-02

Styrelsen



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Generalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

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.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-22. Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är på en fortsatt stark och hög nivå, vilket ger föreningen utrymme till planerade avsättningar, amorteringar och även extraamorteringar som har kunnat ske pga av den höga likviditeten.

Under året har föreningen amorterat 1 802 tkr, varav 807 tkr är enligt plan och övrigt är extraamorteringar.

I resultatet ingår avskrivningar med 773 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 553 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eldvakten 9 i Linköpings kommun med 48 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2006. I fastigheten finns också en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. Fastighetens adress är Kompanigatan 24-34 i Linköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB-försäkring via Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	16
4 rum och kök	17
5 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Garage	23	
P-platser	32	Varav 6 st med laddstolpe
Garage	3	MC-platser

Total bostadsyta	4 432 m ²
Årets taxeringsvärde	96 032 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 032 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leveran	Avtalstid	Uppsägningstid
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen	2023-12-31	9 mån/3 års förlängning
Yttre skötsel	Riksbyggen	2021-12-31	6 mån
Fastighetsförsäkring	Folksam	År	
Hisservice	Otis	2022-01-01	6 mån/1 år
Hissbesiktning	Inspecta	Löpande	
TV/bredband/telefoni	Telia	2023-12-01	6 mån/1 år
Fjärrvärme, elnät, avfall	Tekniska Verken	löpande	
Elhandel	Bixia	Rörligt pris	3 mån
Städning	HSB	2022-05-27	6 mån/1 år
Återvinning avfall	Stena Recycling	2022-03-01	3 mån/1 år
Tvätt av sopkärl	Suez	2021-05-24	3 mån/1 år
Service garageport	Assa Abloy	2022-03-17	6 mån/1 år
Parkeringsövervakning	Securitas	2022-01-01	6 mån/1 år
Serviceavtal värme, ventilation	Bravida	2022-01-01	3 mån/1 år
Låssystem	Certego		
Laddstolpar	Mer Sweden	Löpande	1 mån
Avloppsrensning	Spolab	Löpande	3 mån

Föreningen ingår i Hagabergs samfällighetsförening avseende kommunikationsytor inklusive belysning, trädplantering och markplantering.

Föreningen är också tillsammans med grannföreningarna Majoren, Löjtnanten och Kadetten, delaktig i gemensamhetsanläggningar som tillgodoser föreningens behov av kör- och gångytor samt belysning, trädplantering underjordiskt garage (Brf Kadetten), ledningar för dagvatten samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Teknisk status

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 för 171 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Större poster avser beläggning trappa utomhus ca 48 tkr, rengöring av ventilationskanaler ca 27 tkr samt inköp till gästrum ca 15 tkr.

Historiskt underhåll/förbättringar

ÅR	Beskrivning
2016	Byte till LED-belysning i garage/gård/trapphus och entréer
2016	Målning av träpaneler och 5:e våningen
2018	Tre laddstolpar
2020	Tre laddstolpar
2020	Byte kodlås entréer, ett första led i nytt låssystem
2021	Ny beläggning av trappa utomhus
2021	Gästrum, uppfräschning och utökning av faciliteter
2021	Torkrum, byte fläkt och underhåll element
2021	Brandvarnare har installerats i samtliga källargångar

Inspektioner

Årligen utförs externa inspektioner av hissar och ventilation. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförs vart 6:e år och senast var det 2019. Utöver det så utförs det årligen egna inspektioner. Inspektionerna omfattar samtliga entréer, trapphus, undercentral, plåtdörrar, fasad, stuprör, garage och tomttytor och anordningar utomhus mm. Föreningens brandskyddsansvarige utför även månatlig brandskyddsronde som avrapporteras till styrelse. Årlig inspektion av brandsläckare har också utförts. Sotningskontroll har skett av braskaminer i fyra av föreningens lägenheter. Under året har det gjorts en ventilationsrensning i föreningens samtliga lägenheter. Detta som ett behov från senaste OVK genomgången.

Planerat underhåll och investeringar kommande 5 år

I föreningens underhållsplan för kommande 5 år finns inga aktiviteter planerade som kräver några större investeringar. I planen ligger ommålning av trapphus och entréer, fortsatt utbyggnad av laddstolpar, utbyte av skalskydd avseende låssystem samt förbättringar på innergården. Inspektioner och tvätt av tak kommer att ske under 2022. Nämda åtgärder kommer att uppgå till ca 1,7 mkr.

Underhållsplan, årets underhåll och reparationer

Underhållsplanen som upprättades föregående år för tiden 2021–2070 har setts över men har i stort lämnats oförändrad, prisuppräknings har dock skett med 2% till 2022 års prisnivå.

Fram till 2040 är underhållsbehovet beräknat till ca 5,7 mkr. Avsättning till underhållsfond sker från 2021 med 272 tkr årligen, varav 22 tkr avser gemenskapensanläggningen "Gemensam gata". I årets avsättning inkluderas en retroaktiv avsättning till "Gemensam gata" för åren 2017- 2020 på 88 tkr. Avsättningarna balanserar då med den underhållsplan som upprättats för "Gemensam gata" med start år 2017. Årets totala avsättning är 360 tkr och föreningen har per 2021-12-31 en underhållsfond på 1 527 tkr. Föreningen har goda reserver i fritt eget kapital motsvarande 6 511 tkr, vilket överstiger underhållsplanens kommande 20 år. Perioden 2040–2070 är behovet beräknat till 15 820 tkr. På grund av den långa tidshorisonten är detta ett estimat med stor osäkerhet. Föreningens strategi att bygga reserver i god tid säkerställer en tryggad ekonomi i föreningen och våra medlemmar.

Styrelsen arbete

Under år 2021 har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden.

Sedan flera år tillbaka har styrelsen delat upp ansvaret för ett antal arbetsområden på styrelsens olika medlemmar, styrelsemötenas dagordning följer samma indelning vilket innebär en bättre planering och uppföljning av arbetet. Områden som bl. a. behandlas är följande;

- GDPR
- Miljö/Brandskydd
- Energi/vatten/avfall/ el
- Teknik
- Fastighet
- Ekonomi
- Övrigt

Nedan följer några kommentarer inom respektive område. Fastigheten som är i mycket gott skick, kommenteras under avsnitten Teknik status och avsnitten avseende underhåll/underhållsplan på sidorna 4 och 5.

Systematiskt brandskyddsarbete/ Miljö

Föreningen tillämpar systematiskt brandskyddsarbete. I detta ingår ett regelverk för vad som skall kontrolleras och månatliga brandskyddsronder. Under hösten har det installerats brandvarnare i våra 6 källargångar. Alla uppkomna fel för 2021 har åtgärdats och därmed finns det inga kvarvarande risker för 2022.

Beslut har tagits att fortsätta utbyggnaden av 6 st laddstolpar. Utvärdering och bevakning av solcellsområdet görs löpande. Av föreningens energiförbrukning, se diagram "Energiförbrukning år 2021" är elförbrukning en relativt liten del. Av fastighetens totala elförbrukning är föreningens andel liten. Föreningens förbrukning ligger dessutom i huvudsak under dygnets mörka timmar (belysning i trappuppgångar etc.). Hushållens el betalas av resp. hushåll. Att producera solceller dagtid och sälja överskottet till nätet är med dagens nivå på ersättning inte lönsamt. Vi har under 2021 gjort förbättringar och anpassningar av föreningens soprum som vi bedömer kommer förenkla vardagen för våra boende.

GDPR

Under 2021 fortsatte arbetet med föreningens dataskyddsarbete. Styrelsen har tagit fram ett dokument på grundläggande nivå gällande vad som är viktigt att känna till när personuppgifter behandlas inom föreningen. Styrelsen har vidare fortsatt arbetet med att se över föreningens registerförteckning och integritetspolicy ett arbete som förväntas avslutas under början av 2022. Föreningen/ styrelsen har en utsedd person som GDPR ansvarig.

Energi, avfall och vatten

Föreningens största kostnadspost är den som avser energi, avfall och vatten. Föreningen följer därför upp dessa poster noggrant och månadsvis sedan flera år tillbaka och arbetar regelbundet för att optimera mixen mellan leveranser och kostnader. Vi jämför också vår förbrukning med en grannförening, när det gäller vatten och fjärrvärme, nedan kallad "benchmark". Föreningarna är lika stora, men det finns skillnader i antal boende, åldersgenomsnitt, arbetande hemifrån (Covid) mm. Vi uppfattar att vår förening har fler boende i hushållen och en yngre åldersstruktur. Trots dessa skillnader är det en viktig jämförelse att göra.

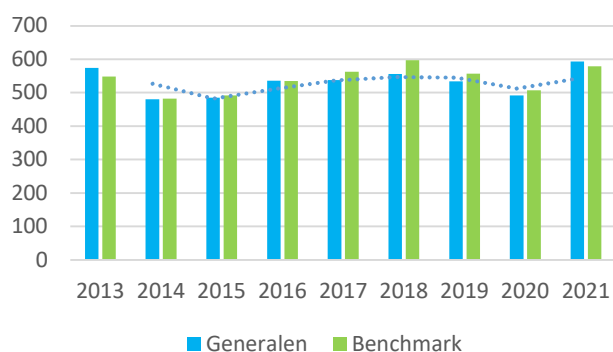
Vår förbrukning av färskvatten ligger betydligt högre än vår benchmark, + 17 %, men relativt stabilt över åren. Utslaget på antalet boende i respektive förening så landar vi på ungefär samma dygnsförbrukning per person.

Avseende fjärrvärmeförbrukningen ligger vår förening något högre än benchmark, + 2,3 %. Med tanke på att vår vattenförbrukning är betydligt högre så kan vi anta att vi förbrukar mer varmvatten jämfört med benchmark. Därmed framstår den något högre värmeförbrukningen som naturlig. Värmebehovet varierar över åren främst beroende av utetemperaturen. Vid kallt väder stiger förbrukningen och därmed kostnaderna och vice versa. 2021 hade vi fyra kalla vintermånader, vilket gav oss 20 % högre värmeförbrukning jämfört med 2020. Detta ökade vår kostnad med drygt 9 %.

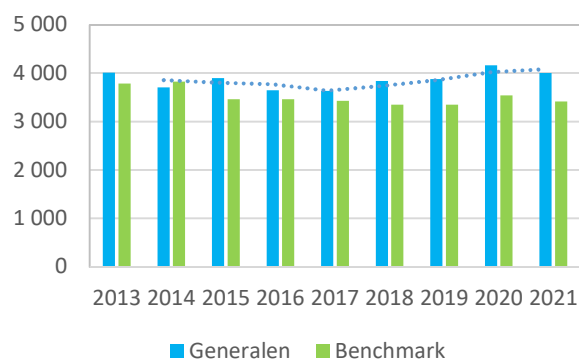
Vår elförbrukning ligger stabilt över åren. Årsförbrukningen av el sjönk med ca 30 % år 2017 efter att vi senhösten 2016 installerade LED-belysning i alla allmänna utrymmen. Elleveransen till föreningens laddstolpar låg 2021 på knappt 4 % av den totala elanvändningen.

På avfallssidan ser vi att mängden invägt hushålls- och grovavfall ökat. Ökningen mellan 2020 och 2021 var hela 19 %, kanske beroende av Covid och att fler rensade i sina förråd. Även återvinningen av material, såsom glas, plast, metall och papper, har ökat något (drygt 3 %), vilket är positivt. Som en följd av den allmänna trenden i samhället ser vi också en tydlig omfördelning mellan tidningar och pappersförpackningar.

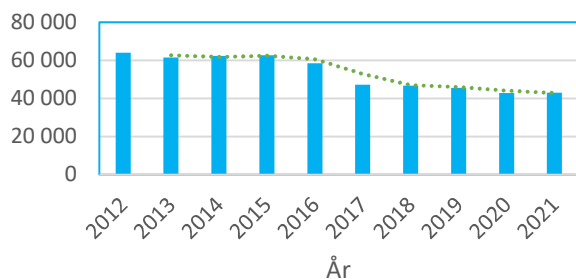
Årlig fjärrvärmeförbrukning [MWh]



Årlig vattenförbrukning [kWh]



Elförbrukning (ej laddstolpar) [kWh]



Energiförbrukning 2021



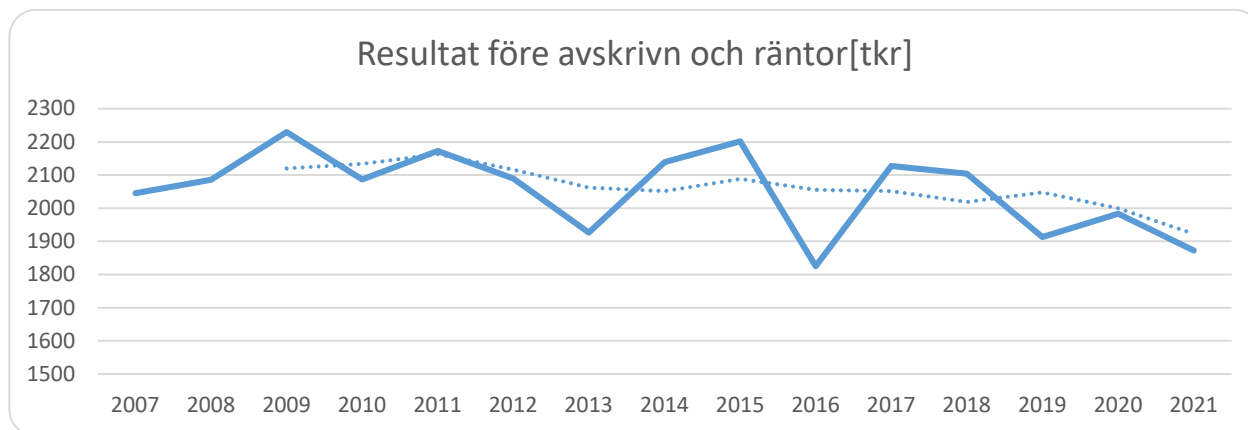
Teknik

I detta område inkluderas även den tekniska plattformen för vår kommunikation. Digitalt använder föreningen mobilappen "Boappa" för kommunikation. Under året har denna digitala plattform ytterligare fyllts på med mer grundläggande dokumentation. Gästrummet har upgraderats med TV , kanal 1,2 och 4 och möjlighet för streaming.

Ekonomi

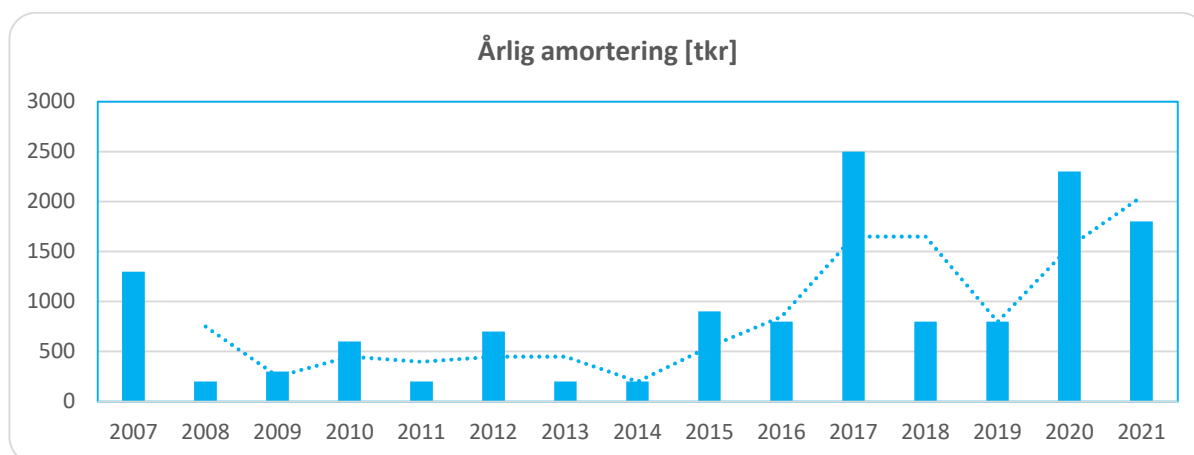
Årets resultat uppgår till 780 123 kr (822 478) före fondavsättningar. Resultatet är på en stabil och hög nivå och ger utrymme till avsättningar och amorteringar. Det finns inga planerade avgiftshöjningar och månadsavgifterna har varit oförändrade sedan 2015.

I nedan diagram "Resultat före avskrivningar och räntor", kan man utläsa att föreningen har haft en relativt oförändrad resultatnivå över tiden exkluderat räntor, dock kan man se på trendlinjen (prickad linje) har en svag negativ utveckling.

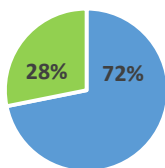


Faktorer som påverkat utvecklingen positivt är dels att fastigheten är relativt ung och att föreningens aktiva arbete att se över sina kostnader varit framgångsrikt, men på den negativa sidan finns, att det är svårt att stå emot avtalsenliga indexuppräkningar, allmän inflation och en åldrande fastighet. Den överordnade bilden är dock att föreningens finansiella grund är stark.

Marknadsräntornas utveckling har stor betydelse för föreningens ekonomiska utfall. Föreningen har idag bundna lån med fördelaktig ränta på 4 till 5 år sikt. Denna gynnsamma situation kommer inte vara för alltid och den strategi som föreningen har är att använda den överlikviditet som skapas på grund av nuvarande låga ränteläge till att amortera. Lånet som förfaller 2024-03-28 planeras att lösas till sin helhet vid förfallotidpunkten. Diagrammet "Årlig amortering" visar föreningens årliga amortering i mkr över tiden. Amorteringstakten har ökat väsentligt från år 2017 vilket är starkt relaterat till de låga räntorna. Prickad linje är en trendlinje.



**Utgående låneskuld år 2021 i jämförelse
med föreningens ursprungliga låneskuld år
2006**



■ Dagens låneskuld i relation till ursprunglig ■ Hittills amorterat

Som följd av gjorda amorteringar så har föreningens räntekänslighet minskat avsevärt. I cirkeldiagrammet till vänster utläses att ursprunglig låneskuld har minskat med 28%. Detta kommer att ha stor positiv betydelse, om och när, våra låneräntor ökar i framtiden.

Från start har föreningen amorterat ca 13,6 mkr. Beroende på att våra lån är bundna så har föreningen en bra överblick inför kommande år. Föreningen kan därför prognostisera att "låneskuld per kvm" kommer vid utgången av 2024 att vara nära 7000 kr/kvm, vilket får anses att vara på en god nivå.

I "Flerårsöversikt" på sid 9 finns ett nytt nyckeltal från år 2021, "sparande/kvm". Detta nyckeltal visar föreningens förmåga att spara. Föreningens nyckeltal är betydligt över 300 kr/kvm. Rekommenderat värde är här 150 kr/ kvm, således ligger föreningen mycket bra till på denna punkt.

Budget

Budget för 2022 bifogas denna årsredovisning. Budgeterat Årets resultat är på en nivå av 669 tkr, vilket innebär ett likvid överskott före amorteringar på 1 456 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Tellroth	Ordförande	2022
Bertil Carlson	Sekreterare	2022
Dick Lundberg	Vice ordförande	2022
Ted Eriksson	Ledamot	2022
Emma Frost	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Säberg	Suppleant	2022
Ranko Simic	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Thore	Sammanställande	2022
Ann-Charlotte Linderson		2022
Gerth Andersson		2022
Anders Eklund		2022

Vice värd

Lars-Gösta Jacobsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin har påverkat hela det svenska samhället och dess invider under 2021. Den har också självfallet också påverkat våra boende utifrån flera perspektiv. Däremot så ser styrelsen ingen negativ påverkan på föreningens ekonomiska utfall avseende dess resultat eller ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade senaste 6 åren.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

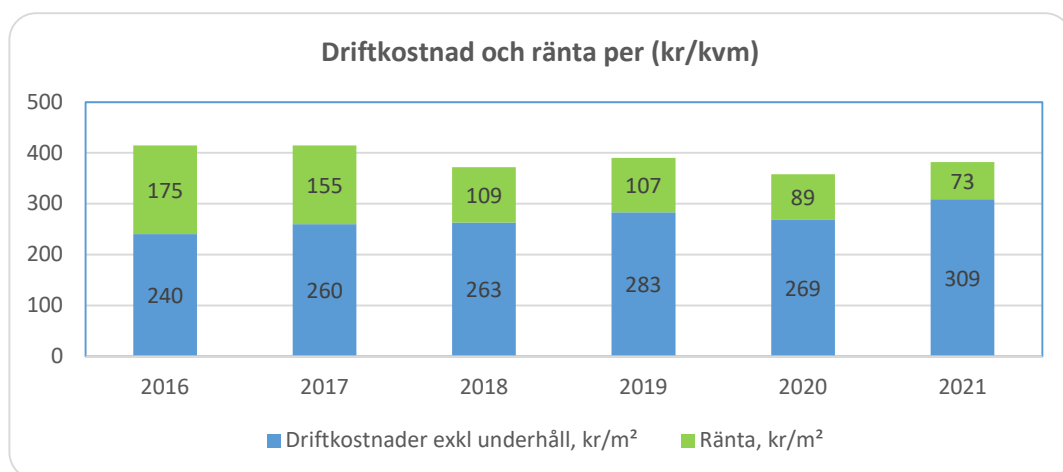
Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 255	3 250	3 252	3 254	3 251
Resultat efter finansiella poster	780	822	674	857	680
Resultat exklusive avskrivningar	1 553	1 593	1 445	1 625	1 447
Balansomslutning	102 984	103 958	105 503	105 516	105 533
Soliditet %	66	64	63	62	61
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	142	162	211	172	113
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	142	12	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	679	679	679	679	679
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	309	269	283	263	260
Ränta, kr/m ²	73	89	107	109	155
Underhållsfond, kr/m ²	344	244	229	222	188
Lån, kr/m ²	7 830	8 237	8 758	8 940	9 122
Sparande, kr/m ²	354	379	352	367	326

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Sparande/kvm: beräknas som summan av resultat före avskrivningar + planerat och periodiskt underhåll dividerat med boyta.



I ovan graf kan utläsas att totalnivån av föreningens driftkostnad ökar och räntekostnaderna minskar. Totala nivån i stort oförändrad.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt				
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 001 000	39 624 000	1 181 333	5 253 941	822 478
Disposition enl. årsstämmobeslut				822 478	-822 478
Reservering underhållsfond			360 000	-360 000	
Ianspråktagande av underhålls-fond			-14 730	14 730	
Årets resultat					780 123
Vid årets slut	20 001 000	39 624 000	1 526 603	5 731 149	780 123

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 076 419
Årets resultat	780 123
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Fondavsättning avseende Gemensam gata 2017-2021	-110 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 730
Summa	6 511 272

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 511 272**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 254 599	3 249 822
Övriga rörelseintäkter	Not 3	168 061	168 728
Summa rörelseintäkter		3 422 660	3 418 550
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 383 358	-1 276 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 247	-84 310
Personalkostnader	Not 6	-79 717	-74 646
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-772 703	-770 900
Summa rörelsekostnader		-2 323 025	-2 206 019
Rörelseresultat		1 099 635	1 212 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 779	4 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 290	-394 353
Summa finansiella poster		-319 511	-390 054
Resultat efter finansiella poster		780 123	822 478
Årets resultat		780 123	822 478

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	100 823 645	101 591 292
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	64 435	69 491
Summa materiella anläggningstillgångar		100 888 080	101 660 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	74 134	74 134
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 134	74 134
Summa anläggningstillgångar		100 962 214	101 734 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		65	350
Övriga fordringar		1 547	1 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	97 060	125 048
Summa kortfristiga fordringar		98 672	126 945
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 922 809	2 096 356
Summa kassa och bank		1 922 809	2 096 356
Summa omsättningstillgångar		2 021 481	2 223 302
Summa tillgångar		102 983 695	103 958 219

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 625 000	59 625 000
Fond för yttre underhåll		1 526 603	1 181 333
Summa bundet eget kapital		61 151 603	60 806 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 731 149	5 253 941
Årets resultat		780 123	822 478
Summa fritt eget kapital		6 511 272	6 076 419
Summa eget kapital		67 662 875	66 882 752
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	33 897 500	18 504 500
Summa långfristiga skulder		33 897 500	18 504 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	807 000	18 002 250
Leverantörsskulder		93 943	85 211
Skatteskulder		6 597	5 157
Övriga skulder		657	693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	515 124	477 656
Summa kortfristiga skulder		1 423 321	18 570 967
Summa eget kapital och skulder		102 983 695	103 958 219

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 010 874	3 010 872
Hyror, garage	169 400	169 400
Hyror, p-platser	74 325	69 550
Summa nettoomsättning	3 254 599	3 249 822

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 144	126 144
Övriga ersättningar	23 427	25 493
Övriga rörelseintäkter	18 490	17 091
Summa övriga rörelseintäkter	168 061	168 728

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-14 730	-85 538
Reparationer	-171 006	-108 886
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 352	-78 912
Samfällighetsavgifter	-23 102	-23 846
Försäkringspremier	-52 321	-44 926
Kabel- och digital-TV	-125 567	-126 144
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 773	-699
Serviceavtal	-9 315	-7 106
Obligatoriska besiktningar	-18 484	-29 790
Snö- och halkbekämpning	-326	0
Förbrukningsinventarier	-29 129	-5 048
Vatten	-85 114	-85 838
Fastighetsel	-85 389	-55 735
Uppvärmning	-490 332	-440 991
Sophantering och återvinning	-89 724	-79 123
Förvaltningsarvode drift	-100 694	-103 579
Summa driftskostnader	-1 383 358	-1 276 162

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-48 345	-43 908
Arvode, yrkesrevisorer	-11 500	-11 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 900	-8 043
Övriga externa kostnader	-15 502	-21 359
Summa övriga externa kostnader	-87 247	-84 310

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-47 600	-41 800
Sammanträdesarvoden	0	-5 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 600	-19 812
Sociala kostnader	-13 517	-7 634
Summa personalkostnader	-79 717	-74 646

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	87 000 000	87 000 000
Mark	21 000 000	21 000 000
	108 000 000	108 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 000 000	108 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 408 708	-5 641 061
	-6 408 708	-5 641 061
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-767 647	-767 647
	-767 647	-767 647
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 176 355	-6 408 708
Restvärde enligt plan vid årets slut	100 823 645	101 591 292
Varav		
Byggnader	79 823 645	80 591 292
Mark	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	1 032 000	1 032 000
Totalt taxeringsvärde	96 032 000	96 032 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 032 000</i>	<i>64 032 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	75 833	46 333
	75 833	46 333
Årets anskaffningar		
Installationer (laddstolpar)	0	29 500
	0	29 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	75 833	75 833
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-6 342	-3 089
	-6 342	-3 089
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 056	-3 253
	-5 056	-3 253
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-11 398	-6 342
	-11 398	-6 342
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 398	-6 342
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 435	69 491
Varav		
Installationer	64 435	69 491

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i belysningsanläggning Hagabergs Samfällighetsförening	74 134	74 134
Summa andra långfristiga fordringar	74 134	74 134

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 412	52 321
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 624	11 227
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 024	21 024
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	40 476
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97 060	125 048

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Fasträntekonto i Resurs Bank	563 204	560 114
Fasträntekonto i SBAB	10 313	1 009 626
Konto i SEB	3 878	528
Transaktionskonto	1 345 414	526 088
Summa kassa och bank	1 922 809	2 096 356

Efter årsskiftet har ca 600 000 överförts till fasträntekonto i Resurs Bank.

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	34 704 500	36 506 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-807 000	-407 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-17 595 250
Långfristig skuld vid årets slut	33 897 500	18 504 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,75%	2021-03-28	11 300 000,00	-11 300 000,00	0,00	0,00
SEB	0,75%	2021-03-28	6 295 250,00	-6 195 250,00	100 000,00	0,00
SEB	0,53%	2024-03-28	0,00	3 000 000,00	300 000,00	2 700 000,00
SEB	0,94%	2024-12-28	6 979 000,00	0,00	7 000,00	6 972 000,00
SEB	0,91%	2025-01-28	11 932 500,00	0,00	400 000,00	11 532 500,00
SEB	0,89%	2026-03-28	0,00	13 500 000,00	0,00	13 500 000,00
Summa			36 506 750,00	995 250,00	807 000,00	34 704 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 807 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 228 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 30 669 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	19 185	20 181
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 267	0
Upplupna driftskostnader	25 000	25 000
Upplupna elkostnader	14 300	5 470
Upplupna vattenavgifter	7 513	7 559
Upplupna värmekostnader	74 943	58 494
Upplupna kostnader för renhållning	7 533	7 528
Upplupna revisionsarvoden	11 625	11 500
Upplupna styrelsearvoden	77 280	74 760
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 438	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 040	267 164
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	515 124	477 656

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	48 375 000	48 375 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Linköping den 2:e mars 2022

Magnus Tellroth
Ordförande

Bertil Carlson

Dick Lundberg

Emma Frost

Ted Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2022

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Vår innergård i jultid