

Årsredovisning för
Brf Magasinet i Vallastaden
769629-9705

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Magasinet i Vallastaden, 769629-9705 får härmed avge årsredovisning för 2021. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Information om Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden och betraktas som äkta brf.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Styrelsen och Övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Styrelseordförande

Johan Jäger

Styrelseledamöter

Christoffer Rosendahl

Nils Nordin

Kim Wideslätt Hagström

Styrelsesuppleanter

Sofia Jarkman

Andreas Dahlström

Torsten Rosell

Revisionsbolag

Grant Thornton, huvudansvarig revisor Maria Johansson

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Insikten 5 och 6 där två flerbostadshus med 18 respektive 14 lägenheter färdigställda under 2017.

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
32	Lägenheter	1745 kvm

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Insikten 5 och 6

Adress: Lärdomsgatan

Byggår: 2017

Taxeringsvärde: 49 000 000 varav byggnadsvärde 33 600 000 kronor

Total boyta: 1745 kvm

Fastighetens areal: 2671 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Magasinet i Vallastaden har bestått av ordinarie ledamöter Johan Jäger, Christoffer Rosendahl, Kim Wideslätt, Nils Nordin och suppleanter Torsten Rosell, Sofia Jarkman och Andreas Dahlström.

Under året har styrelsen arbetat med de gemensamma planteringsytorna för att öka trivseln för boende och se till att vi har planteringar som kräver mindre skötsel. I fastigheten har också underhåll av poolen tidigare lagts för att komma tillrätta med inläckande sand från sandfiltret. Inför årsskiftet 2021 har styrelsen omarbetat budgeten och lyckats sänka månadsavgifter för boende.

Styrelsen har haft 13 styrelsemöten. I föreningen har det skett 7 överlåtelser och styrelsen har beviljat 9 personer medlemskap i föreningen.

Flerårsöversikt (Kr)

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 584 215	1 584 216	1 587 990	1 580 926
Resultat efter finansiella poster	-756 690	-671 439	-614 111	-565 358
Soliditet, %	73	73	73	73
Balansomslutning	82 075 824	83 055 799	83 880 792	84 748 605
Årsavgift per kvm	866	866	866	866
Lån per kvm	12 440	12 570	12 700	12 820
Elkostnad per kvm	77	48	52	52
Värmekostnad per kvm	74	69	80	64

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	63 730 000	380 790	-2 685 713	-671 439
Resultat disp enligt stämmobeslut			-671 439	671 439
Fonddispo enl årsstämmobeslut		52 350	-52 350	
Årets resultat				-756 690
Belopp vid årets slut	63 730 000	433 140	-3 409 502	-756 690

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-3 409 502
Årets resultat	-756 690
Totalt	-4 166 192
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	52 350
Balanseras i ny räkning	-4 218 542
Summa	-4 166 192

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 584 215	1 584 216
Övriga rörelseintäkter		5 186	9 791
Summa rörelseintäkter		<u>1 589 401</u>	<u>1 594 007</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-863 987	-755 518
Övriga externa kostnader		-164 721	-186 591
Avskrivningar		-1 025 741	-1 025 741
Summa rörelsekostnader		<u>-2 054 449</u>	<u>-1 967 850</u>
Rörelseresultat		<u>-465 048</u>	<u>-373 843</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-291 642	-297 596
Summa finansiella poster		<u>-291 642</u>	<u>-297 596</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-756 690</u>	<u>-671 439</u>
Årets resultat		<u>-756 690</u>	<u>-671 439</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	5	1 642 385	1 659 673
		<u>1 642 385</u>	<u>1 659 673</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	79 099 621	80 108 074
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>79 099 621</u>	<u>80 108 074</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		83 533	83 533
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>83 533</u>	<u>83 533</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>80 825 539</u>	<u>81 851 280</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	4 231
Övriga fordringar		27 185	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 356	43 320
		<u>75 541</u>	<u>47 668</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 174 744	1 156 851
Summa kassa och bank		<u>1 174 744</u>	<u>1 156 851</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 250 285</u>	<u>1 204 519</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>82 075 824</u>	<u>83 055 799</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 730 000	63 730 000
Fond för yttre underhåll		433 140	380 790
Summa bundet eget kapital		64 163 140	64 110 790
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 409 502	-2 685 713
Årets resultat		-756 690	-671 439
Summa fritt eget kapital		-4 166 192	-3 357 152
Summa eget kapital		59 996 948	60 753 638
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	21 480 875	21 707 975
Summa långfristiga skulder		21 480 875	21 707 975
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	227 100	227 100
Leverantörsskulder		117 906	111 003
Övriga skulder		38 890	37 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214 105	218 525
Summa kortfristiga skulder		598 001	594 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 075 824	83 055 799

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Fodringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Parkeringsrätter	1%
------------------	----

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	1%
Tak, fasad, fönster, dörrar	2%
El, värme, installationer	4%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelser har reglerats eller på annat sätt upphört.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efteravdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löstid med hjälp av instrumentets effektivränt. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningenska taupp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nykeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 584 215	1 584 216
Summa	1 584 215	1 584 216

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Föreningen har betalat ut arvode	46 500	61 150

Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	279 191	223 672
Reparation & underhåll	72 302	111 594
El och uppvärmning	262 661	204 012
Vatten/avlopp	55 022	58 349
Renhållning	63 157	63 163
Snöröjning	2 356	
Försäkringspremier	24 882	23 397
Kabel-TV	58 940	71 097
Förvaltning, övriga kostnader	43 875	
Vidarefakturerat	1 601	234
Summa	863 987	755 518

Not 5 Parkeringsrätter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 728 825	1 728 825
Vid årets slut	1 728 825	1 728 825
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-69 152	-51 864
-Årets avskrivning	-17 288	-17 288
Vid årets slut	-86 440	-69 152
Redovisat värde vid årets slut	1 642 385	1 659 673

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	83 882 175	83 882 175
Vid årets slut	83 882 175	83 882 175
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 774 101	-2 765 648
-Årets avskrivning	-1 008 453	-1 008 453
Vid årets slut	-4 782 554	-3 774 101
Redovisat värde vid årets slut	79 099 621	80 108 074

Bokfört värde byggnader	67 251 292	68 259 745
Bokfört värde mark	11 848 329	11 848 329
Redovisat värde vid årets slut	79 099 621	80 108 074

Not 7 Långfristiga skulder

	<i>Villkorsändring</i>	<i>ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek AB, 2858873652	2022-03-25	1,160	7 248 609	7 324 309
Swedbank Hypotek AB, 2858873660	2024-03-25	1,150	7 229 683	7 305 383
Swedbank Hypotek AB, 2858873678	2022-03-25	1,7	7 229 683	7 305 383
			21 707 975	21 935 075

Nästa års amortering beräknas uppgå till	227 100	227 100
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	14 307 968	-
	14 535 068	227 100

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	908 400	908 400
Om 5år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	20 572 475	21 026 675

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	22 854 000	22 854 000

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Elkostnad per kvm	Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Underskrifter

Linköping 2022-

Johan Jäger

Christoffer Rosendahl

Nils Nordin

Kim Wideslätt Hagström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-
Grant Thornton

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 april 2022



ÅR.pdf

(103761 byte)

SHA-512: 5f5e85f8785601a7272fcee6c83129e2e1845
f9d0667ebdd14030b4d3acd2d7606f69aafb2d469493af
6f3a6ce387ab0a831c670acd0152903ace2078acf6956

Handlingarna är undertecknade av

2022-04-07 07:49:30 (CET)



Johan Fredrik Jäger

johanjaeger@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-07 14:35:56 (CET)



Christoffer Rosendahl

christoffer.rosendahl@outlook.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-08 11:41:23 (CET)



Nils Nordin

nordin.nils@yahoo.fr
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-08 12:45:57 (CET)



Kim Wideslätt Hagström

kimmawh@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-12 11:33:02 (CET)



Maria Eva-Lotta Johansson

maria.johanson@se.gt.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning för attest

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
d971bcfd7c7f701c2b884e5aff6c1eb596caf2508f998c1dd9ae0a086775955e4b55f6df21ea8dad30afe8118f81a136faef0524d91a480c09c40b20b2acc530



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.