

Brf Eternellen 21

Org.nr: 769615-3795

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Eternellen 21, organisationsnummer 769615-3795, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Vi skall vara en attraktiv bostadsrättsförening, som erbjuder ett centralt boende, som vi skall vara stolta över och trivas med. Föreningen upplåter bostadsrätter i Linköping på adresserna Drottninggatan 34A och 34B. Fastighetens beteckning är Eternellen 21 och består av två byggnader. Byggnadsår är 1944 respektive 1941, värdeår 1944 respektive 1971.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:
Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta

Styrelse

Ordförande	Håkan Ritzen
Ledamot	Mats Sköld
Ledamot	Michael Ekvall
Ledamot	Joakim Nilsson
Suppleant	Ellen Mårdsjö
Ledamot	Borislav Boiadjiev

Revisor

Extern Sture Mossberg

Valberedning

Valberedningen har bestått av Claes Kihlgren, Marina Modeer Rantanen

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21

Stämman hölls utomhus på ett coronasäkert sätt.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Drottninggatan 34A & 34B

Nybyggnadsår: 1944

Värdeår: 1944

Fastighetsbeteckning: Eternellen 21

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	6	249
2 rok	1	88
4 rok	8	860
5 rok	2	260
6 rok	3	438
Summa	20	1 895

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	41
Summa	1	41

Totalt antal bostadslägenheter: 21

Totalyta (m²): 1 936

Firmateckning

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen, två i förening.

Ekonomi

Föreningens lån hos Svenska Handelsbanken uppgår numera till 11 877 500 kronor. Vi har även en beviljad checkkredit på upp till 1 miljon kronor. Krediten har utnyttjats under 2022.

Fastighetsskatt/- Avgift

För inkomståret 2022 är den kommunala fastighetsavgiften 1519 kr per bostadslägenhet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen - under 2022 med 15 280 kr.

Löner och ersättningar

Inga ersättningar eller löner har utbetalats under 2022.

P-platser

	Antal platser
	29

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
Lokaler	7	278
Förråd	1	8

Förvaltning

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB och fastighetsförvaltningen av FF Fastighetsservice AB.

Källsortering

Avtal med Tekniska Verken ang. källsortering har förlängts. Förutsättning för avtalet är att bostadsrättsföreningens medlemmar sköter sorteringen på ett korrekt sätt så avfallet sorteras rätt och placeras i containrarna. Kom ihåg att kartonger skall vikas ihop innan de placeras i containern samt att avfall inte får placeras på golvet. Självklart skall man plocka upp sådant som man tappar på golvet.

Försäkringsfrågor

Styrelsen tecknade 2010-03-05 fastighetsförsäkring. Samtidigt tecknades bostadsrättsförsäkring för föreningens medlemmar. Det innebär att medlemmarna inte behöver ha någon försäkring utöver hemförsäkringen trots att man bor i bostadsrätt. I nämnda bostadsrättsförsäkring har Länsförsäkringar from 2013-01-01 infört följande undantag:

- skada orsakade av djur
- skada på grund av läckage från badrum, duschrum, tvättstuga eller annat våtutrymme som inte uppfyller de bygg- och branschregler samt tillverkarens råd och anvisningar, som gällde vid byggnads- eller installationsföreläggandet
- skada orsakad av felaktig konstruktion, felaktigt utförande eller byggmaterial

Detta innebär tex att om golvbrunn inte har bytts i samband med senaste renovering av badrummet och läckage skulle uppstå, så vattenskada uppstår i egna och underliggande lägenhet gäller inte bostadsrättsförsäkringen. Länsförsäkringar har from 2015-01-01 dessutom infört följande nya undantag i villkoret: "Försäkringen gäller numera inte för olycksfallsskada som inträffar i försäkrade personers lägenheter såvida inte skadan har samband med av försäkringstagaren anordnad aktivitet."

Brandvarnare

Det åligger varje medlem att ha minst en fungerande brandvarnare i lägenheten. Kontrollera regelbundet att batteriet fungerar.

Hemsida

Sedan 2015 har bostadsrättsföreningen en hemsida. Adress till hemsidan är <https://egrannar.se/eternellen21>. På hemsidan finns diverse medlemsinformation.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen bildades 2006. Den 1 mars 2010 förvärvades fastigheten med tillhörande byggnader på Drottninggatan 34A respektive 34 B av Peter Lindstrand för 32 mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har inga väsentliga händelser skett

4 (13)
JK
HK
ME
JN

Medlemsinformation

35 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtit.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.

20 bostadsrätter

35 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

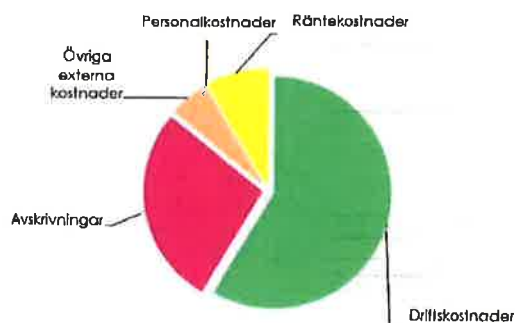
	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 112	1 030	1 058	1 050
Resultat efter finansiella poster, tkr	-188	-315	-816	-247
Soliditet ¹ , %	67	67	67	69
Balansomslutning, tkr	36 097	36 399	36 720	36 519
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	387	348	387	387

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Intäkter



Kostnader



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 760 000	1 230 000	146 000	-1 574 559	-315 390
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Balanseras i ny räkning				-315 390	315 390
Årets resultat					-188 473
Belopp vid årets utgång	24 760 000	1 230 000	196 000	-1 939 949	-188 473

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 939 949
Årets resultat	-188 473
Totalt	-2 128 422

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	50 000
Balanseras i ny räkning	-2 178 422
Totalt	-2 128 422

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 112 097	1 030 488
Övriga rörelseintäkter	2	5 405	8 570
Summa Rörelseintäkter		1 117 502	1 039 058
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-764 900	-777 107
Övriga externa kostnader	4	-74 714	-118 916
Avskrivningar		-360 504	-360 504
Summa Rörelsekostnader		-1 200 118	-1 256 527
RÖRELSERESULTAT		-82 616	-217 469
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 170	4 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 027	-102 881
Summa Finansiella poster		-105 857	-97 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-188 473	-315 390
RESULTAT FÖRE SKATT		-188 473	-315 390
ÅRETS RESULTAT		-188 473	-315 390

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	36 030 950	36 391 454
Maskiner och andra tekniska anläggningar		46 615	46 615
Summa materiella anläggningstillgångar		36 077 565	36 438 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 077 565	36 438 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 582	0
Övriga fordringar		17 581	855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	44 651	47 497
Summa kortfristiga fordringar		69 814	48 352
Kassa och bank			
Kassa och bank		-50 011	-87 405
Summa kassa och bank		-50 011	-87 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 802	-39 054
SUMMA TILLGÅNGAR		36 097 368	36 399 016

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 990 000	25 990 000
Fond för yttre underhåll		196 000	146 000
Summa bundet eget kapital		26 186 000	26 136 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 939 949	-1 574 559
Årets resultat		-188 473	-315 390
Summa fritt eget kapital		-2 128 422	-1 889 949
SUMMA EGET KAPITAL		24 057 578	24 246 051
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	11 737 500	11 870 000
Summa långfristiga skulder		11 737 500	11 870 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	70 000	20 000
Leverantörsskulder		64 705	106 180
Skatteskulder		1 771	3 457
Övriga skulder		11 409	9 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	154 405	143 796
Summa kortfristiga skulder		302 290	282 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 097 368	36 399 016

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	200	0,5
Förbättringsarbeten	10-30	3-10
Inventarier och maskiner	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	734 136	734 136
Nedsättning årsavgifter	0	-74 952
Hysesintäkter bostäder	48 660	48 660
Hysesintäkter lokaler	116 016	97 976
Hysesintäkter förråd	4 451	1 608
Hysesintäkter garage och p-platser	216 350	223 060
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-7 517	0
Totalt nettoomsättning	1 112 096	1 030 488

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	806	3 970
Vidarefakturerade kostnader	400	0
Övriga ersättningar och intäkter	4 199	4 600
Totalt övriga rörelseintäkter	5 405	8 570

Not 3. Driftkostnader	2022	2021
Fastighetsel	81 506	49 930
Uppvärmning	227 692	237 373
Vatten och avlopp	42 335	41 255
Sophämtning	33 378	31 698
Grundavtal hiss	5 179	2 562
Hissbesiktning	1 699	1 689
Grovsopor/återvinning	4 456	0
Fastighetsskötsel	81 709	84 417
Fastighetsskötsel extra	12 469	10 892
Fastighetsstäd	34 180	36 344
Snöröjning/sandning	2 887	0
Porttelefon	3 464	6 680
Bredband	62 047	28 106
TV	52 891	40 367
Försäkring	36 495	34 740
Försäkringsskador	0	11 270
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 179	47 809
Förbrukningsmaterial	1 427	0
Förbrukningsinventarier	9 964	3 350
Reparation och underhåll	2 123	6 180
Portar och lås	27 485	1 955
Hiss	1 906	2 562
Källare	2 196	0
Tvättstuga	6 798	0
El	7 293	7 530
VVS	3 420	3 800
Ventilation	-28 504	84 708
Gård/trädgård	833	1 789
Material	393	100
Totalt driftkostnader	764 900	777 107

Not 4. Övriga externa kostnader	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	45 984	44 736
Extra ekonomisk förvaltning	1 462	3 932
Revisionsarvode	4 000	2 800
Webbsida	1 500	1 500
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 250	0
Konsultarvode	0	6 954
Bankkostnader	6 136	2 893
Inkassokostnader	0	180
Föreningsomkostnader	11 292	9 914
Övriga kostnader	3 090	46 008
Totalt övriga externa kostnader	74 714	118 916

Not 5. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	26 791 517	26 791 517
Anskaffningsvärde mark	12 229 540	12 229 540
Utgående anskaffningsvärden	39 021 057	39 021 057
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 582 988	- 2 222 484
Årets avskrivningar	- 360 504	- 360 504
Utgående avskrivningar	-2 943 492	-2 582 988
Utgående redovisat värde	36 077 565	36 438 069
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 660 000	16 901 000
Taxeringsvärde mark	15 068 000	17 016 000
	35 728 000	33 917 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar Östgöta	6 127	5 865
Telia	1 732	0
ComHem	28 921	26 797
Fastighetsservice AB	3 092	10 007
FRUBO AB	4 281	3 828
Handelsbanken	498	1 000
Summa	44 651	47 497

Not 7. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SHB 97239	2023-12-01	0,71 %	4 000 000	4 000 000
SHB 05 63018 47850	2023-03-01	2,75 %	5 000 000	5 000 000
SHB 137409	2024-12-01	0,96 %	1 920 000	1 940 000
SHB 05-63018-90700	2023-09-30	0,72 %	887 500	950 000
Summa skulder till kreditinstitut			11 807 500	11 890 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-70 000	-70 000
			11 737 500	11 820 000

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 11 540 000 kronor.

De skulder som förfaller under kommande år avses förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristig skuld.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Tekniska Verken	46 380	48 753
Upplupna utgiftsräntor	14 658	5 197
Förskottsbet avgift/hyra	83 839	89 845
Bixia	9 528	0
Summa	154 405	143 795

12 (13)
MS ULL JN
+IR

Not 9. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2022-12-31

15 214 000

15 214 000

2021-12-31

15 214 000

15 214 000

Underskrifter

Linköping den *29/4* 2023



Håkan Ritzen



Mats Sköld



Michael Ekvall



Joakim Nilsson



Borislav Boiadjiev

M. Mossberg
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - *05-09*



Sture Mossberg

ANKOM

2023 -04- 25

FRUBO AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eternellen 21 i Linköping

Organisationsnummer 769615-3795

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eternellen 21 i Linköping för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i redovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

-fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen

-disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

-beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för sin förvaltning under räkenskapsåret

Linköping 2023-05-09


Sture Mossberg

