

Årsredovisning för  
**Brf Amuletten**  
769637-1702

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter till resultaträkning	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Amuletten, 769637-1702 får härmed avge årsredovisning för 2023

### **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 bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

#### **Verksamheten**

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av FF-Fastighetservice AB. Fastighetsskötseln har under året skötts av FF-Fastighetservice.

Vid årets utgång var medlemsantalet 32 stycken fördelade på 19 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar .

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### **Styrelsesammansättning**

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter stämman den 4 juni 2023.

#### **Ordförande**

Philip Stålnert

#### **Ordinarie ledamöter**

Henrik Nyberg  
Wilma Petersson

#### **Revisor**

Fredrik Riesby Gordh

Vi i styrelsen har under året haft 8 styrelsemöten samt årsstämman 4 juni 2023

#### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen i dess helhet.

#### **Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Linköping Amuletten 18

Adress: Västra Vägen 5 A-B

Byggår: 1934

Lägenhetsfördelning: 19 st upplåtna bostadsrätter samt 2 lokaler fördelade i en huskropp

Total boyta: 925 + 85 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 939 m<sup>2</sup>

P-platser: 10 st

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Kvartal 1:

- Gjort en renovering på taket
- Åtgärdat en fuktskada i en lägenhet som kom till följd av bristfälligt tak.
- Bytt vattenavrinning till hängrännor från fotplåt.
- Uppdaterad uppmärkningen på förråden.

### Kvartal 2:

- Anlitat en ny städfirma
- Inköp av radonmätningsspuckar
- Genomförde vårstädning
- Genomförde årsstämma, där ett byte av styrelsemedlem gjordes.
- OVK besikning genomförd
- Genomförde avgiftshöjning på 10%

### Kvartal 3:

- Informerat sushu om framtida avgiftshöjning.
- Genomförde ekonomisk analys för föreningen.
- Införde att samtliga andrahandskontrakt nu betalar en avgift till föreningen.

### Kvartal 4:

- Genomförde höststädning
- Beslut om avgiftshöjning på 15% som baserades på den ekonomiska analysen från Q3 samt diskussion med ekonomisk förvaltare.
- Inlett arbete för att åtgärda fel som framkom från OVK-besiktningen.
- Inlett radonmätning

## Efter räkenskapsåret

Underhållsarbete efter underhållsplan

## Eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	28 541 000	333 250	-420 902	-100 496
Resultat disp enligt stämmobeslut			-100 496	100 496
Fonddisp enl årsstämmobeslut		27 750	-27 750	
Årets resultat				-489 886
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>28 541 000</b>	<b>361 000</b>	<b>-549 148</b>	<b>-489 886</b>

## Flerårsöversikt

	2023	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	884 132	830 227	782 470	765 328
Resultat efter finansiella poster	-489 886	-100 496	-52 243	-240 715
Soliditet, %	71,9	72	72	71,9
Årsavg. andel i % av totala intäkter	78	76		
Räntekänslighet	15	16		
Balansomslutning	38 737 164	39 353 837	39 508 364	39 644 651

## Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup>

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	753	707	681	681
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	11 496	11 624	11 743	11 862
Skuldsättning	10 528	10 646		
Sparande	120	174		
Energikostnad	164			
Elkostnad per kvm		45	27	26
Värmekostnad per kvm		119	123	109
Vattenkostnad per kvm		32	32	31

Siffrorna för 2019 avser bara del av året.

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-549 148
årets resultat	-489 886
Totalt	-1 039 034
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	32 980
balanseras i ny räkning	-1 072 014
Summa	-1 039 034

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Även ökade kostnader på framförallt räntorna påverkar resultatet negativt.

För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1,2	884 132	830 227
Övriga rörelseintäkter		10 924	26 549
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		895 056	856 776
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-373 088	-343 422
Övriga externa kostnader		-437 470	-126 602
Avskrivningar		-275 792	-275 796
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 086 350	-745 820
<b>Rörelseresultat</b>		-191 294	110 956
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 592	-211 452
<b>Summa finansiella poster</b>		-298 592	-211 452
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-489 886	-100 496
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		-489 886	-100 496
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		-489 886	-100 496

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	38 226 846	38 502 638
Summa materiella anläggningstillgångar		38 226 846	38 502 638
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		38 226 846	38 502 638
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 458	-
Övriga fordringar		-	311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 507	27 198
Summa kortfristiga fordringar		26 965	27 509
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		483 353	823 690
Summa kassa och bank		483 353	823 690
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		510 318	851 199
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		38 737 164	39 353 837

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		28 541 000	28 541 000
Fond yttre underhåll		361 000	333 250
Summa bundet eget kapital		<u>28 902 000</u>	<u>28 874 250</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-549 148	-420 902
Årets resultat		-489 886	-100 496
Summa fritt eget kapital		<u>-1 039 034</u>	<u>-521 398</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>27 862 966</u>	<u>28 352 852</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	<u>7 037 625</u>	<u>7 111 625</u>
Summa långfristiga skulder		7 037 625	7 111 625
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	3 595 750	3 640 875
Leverantörsskulder		29 807	32 919
Skatteskulder		73 652	69 522
Övriga skulder		5 392	5 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>131 972</u>	<u>141 017</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>3 836 573</u>	<u>3 889 360</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>38 737 164</u>	<u>39 353 837</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-489 886	-100 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>275 792</u>	<u>275 796</u>
	-214 094	175 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-214 094</b>	<b>175 300</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	544	3 709
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-7 662</u>	<u>55 970</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-221 212</b>	<b>234 979</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-119 125</u>	<u>-110 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-119 125</b>	<b>-110 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-340 337</b>	<b>124 979</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>823 690</b>	<b>698 711</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>483 353</b>	<b>823 690</b>

## Noter till kassaflödesanalys

<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	<u>275 792</u>	<u>275 796</u>
	<b>275 792</b>	<b>275 796</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter p-plats & garage	54 500	57 217
Årsavgifter bostäder	696 254	653 573
Hysesintäkter lokaler	99 560	86 730
Hysesrabatt	-	-1 500
Hyra retroaktivt momspl.	-	240
Kabel-TV	33 823	33 972
Öresutjämning	-5	-5
<b>Summa</b>	<b>884 132</b>	<b>830 227</b>

### Not 2 Årsavgift

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgift	696 254	653 573
<b>Summa</b>	<b>696 254</b>	<b>653 573</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

### Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	5 302	21 432
Städning	12 761	9 819
OVK	15 952	-
Reparation & Underhåll	58 017	18 306
Reparation övrigt / Försäringsskada	13 592	-
Planteringar	-	7 591
El	13 537	41 270
Värme	120 221	110 116
Vatten	32 137	29 742
Sophantering	26 353	26 059
Snöröjning		8 182
Övriga driftskostnader	4 781	394
Försäkringspremie	32 114	30 606
Kabel-TV		4 574
Fastighetsavgift	38 321	35 331
<b>Summa</b>	<b>373 088</b>	<b>343 422</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Byggnader	27 579 283	27 579 283
Mark	11 819 692	11 819 692
	<u>39 398 975</u>	<u>39 398 975</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-896 337	-620 541
-Årets avskrivning enligt plan	-275 792	-275 796
	<u>-1 172 129</u>	<u>-896 337</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 226 846</b>	<b>38 502 638</b>
Bokfört värde byggnader	26 407 154	26 682 946
Bokfört värde markanläggning	11 819 692	11 819 692
	<u>38 226 846</u>	<u>38 502 638</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	9 786 000	9 786 000
Mark	7 144 000	7 144 000
	<u>16 930 000</u>	<u>16 930 000</u>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2023-12-31	2022-12-31
Nordea 3975 82 80236	2026-06-17	3,53%	3 579 750	3 616 750
Nordea 3978 89 97465	2023-06-21	1,34%	-	3 567 875
Nordea 3978 89 97473	2025-06-18	1,55%	3 531 375	3 567 875
Nordea 39758343971	2024-06-24	4,983%	3 522 250	-
			<b>10 633 375</b>	<b>10 752 500</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			110 000	110 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			3 485 750	3 531 375
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			440 000	440 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)			10 083 375	10 202 500

## Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

## Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	49 433	56 346
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	55 543	60 217
Upplupna kostnader	26 996	24 454
	<b>131 972</b>	<b>141 017</b>

## Underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Philip Stålnert  
Styrelseordförande

*Philip Stålnert*

Wilma Petersson

Henrik Nyberg

*Henrik Nyberg*

2024-05-20

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Fredrik Riesby Gordh  
Föreningsrevisor

*Fredrik Riesby Gordh*

2024-05-18