

Årsredovisning för
Brf Louis De Geer, Norrköping
769607-7390

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

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Noter | 7-10 |
| Underskrifter | 10 |

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Louis De Geer, Norrköping, 769607-7390 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information 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 bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtalet, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötsel har under året utförts av FF Fastighetsservice AB i Norrköping.

Vid årets utgång var medlemsantalet 68 fördelade på 42 lägenheter.

Föreningen hyr ut lokaler till Mäklarhuset i Norrköping AB och Johansson & Schöttle Guldsmedsateljé. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

| | |
|------------|-----------------------|
| Ordförande | Göran Gabrielson |
| Ledamot | Inga-Britt Gustafsson |
| Ledamot | Robert Ahlkvist |
| Ledamot | Lennart Olsson |
| Ledamot | Annika Norén |

| | |
|------------------|-------------------------------|
| Suppleant | Patrik Karlsson Leif Orvar |
|------------------|-------------------------------|

| | |
|----------------|---|
| Revisor | LR Revision & Redovisning i Vingåker/Örebro, Jonas Lotterberg |
|----------------|---|

| | |
|--------------------------|----------------|
| Revisorssuppleant | Hans Brenefors |
|--------------------------|----------------|

| | |
|---------------------|---|
| Valberedning | Yvonne Jelbring-Törnqvist, sammankallande Annika Bornström |
|---------------------|---|

Styrelsen har beviljat fem stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit sju stycken protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma 2021-05-27.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Fastigheten

| | |
|-----------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Konstantinopel 18 |
| Adress: | Prästgatan 4-10, 602 32 Norrköping |
| Byggår: | 2003 |
| Taxeringsvärde: | 92 922 000 kr varav byggnadsvärde 63 186 000 kr |
| Lägenhetsfördelning: | 42 lägenheter fördelade på 4 huskroppar |
| Total boyta: | 4 777,5 m ² |
| Lokalyta: | 253,1 m ² |
| Allmänna ytor | 938,2 m ² |
| Total yta | 5 968,8 m ² |
| Fastighetens areal: | 3 135,0 m ² |

| | |
|---------------------|-------|
| Lägenhetsfördelning | |
| 2 rum och kök | 3 st |
| 3 rum och kök | 8 st |
| 4 rum och kök | 23 st |
| 5 rum och kök | 7 st |
| 10 rum och kök | 1 st |
| Lokaler | 2 st |
| Garageplatser | 30 st |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En covid-anpassad föreningsstämma hölls i föreningslokalen den 27 maj.
Gemensamt elabonnemang har installerats av E.ON.
Björkarna på gården har besiktigats och beskurits av Kuddby Trädfällning.
En rötskadad altan har bytts ut.
Ventilationsaggregaten för de två lokalerna och lägenheterna mot G:a Rådstugugatan har försetts med larm.
Avtal med ASSA om skötsel av garageporten.
Sedvanlig klottersanering har genomförts.
Glöggmingel utomhus den 13 december.

Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse-Fond fastighets- avgifter | underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-------------------|---|------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 28 179 008 | 22 221 500 | 2 308 171 | 3 009 121 | 914 433 |
| Resultatdisp. enligt stämmobeslut | | | | 914 433 | -914 433 |
| Fondavsättning enligt stämmobeslut | | | 189 558 | -189 558 | |
| Årets resultat | | | | | 609 076 |
| Vid årets slut | 28 179 008 | 22 221 500 | 2 497 729 | 3 733 996 | 609 076 |

Flerårsöversikt

| | 2021 | 2020 | 2019 | Belopp i kr 2018 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 3 904 336 | 3 732 212 | 3 749 013 | 3 736 035 |
| Resultat efter finansiella poster | 609 076 | 914 433 | 386 530 | 636 070 |
| Resultat i % av nettoomsättningen | 15,6 | 24,5 | 10,3 | 17 |
| Soliditet, % | 60,9 | 59,8 | 58,4 | 57,6 |
| Balansomslutning | 93 952 636 | 94 759 699 | 95 466 855 | 96 107 419 |

Nyckeltal i kr/m² boyta

| | | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift | 652 | 652 | 652 | 652 |
| Lån | 7 501 | 7 818 | 8 128 | 8 354 |
| Gemensam elkostnad | 24 | 17 | 22 | 23 |
| Värmekostnad | 123 | 97 | 104 | 112 |
| Vattenkostnad | 27 | 25 | 25 | 21 |

Förslag till disposition av föreningens resultat

| | Belopp i kr |
|---|------------------|
| Till stämmans förfogande står följande belopp | |
| balanserat resultat | 3 733 996 |
| årets resultat | 609 076 |
| Totalt | 4 343 072 |
| styrelsen föreslår följande disposition till stämman | |
| till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus | 189 558 |
| balanseras i ny räkning | 4 153 514 |
| Summa | 4 343 072 |

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 | 3 904 336 | 3 732 212 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 15 137 | 170 387 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 919 473 | 3 902 599 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 4 | -2 177 980 | -1 784 274 |
| Personalkostnader | 5 | -63 595 | -74 900 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -691 200 | -691 200 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 932 775 | -2 550 374 |
| Rörelseresultat | | 986 698 | 1 352 225 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 112 | 4 995 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -380 734 | -442 787 |
| Summa finansiella poster | | -377 622 | -437 792 |
| Resultat efter finansiella poster | | 609 076 | 914 433 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | 609 076 | 914 433 |
| Skatter | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 609 076 | 914 433 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 92 304 118 | 92 995 318 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 92 304 118 | 92 995 318 |
| Summa anläggningstillgångar | | 92 304 118 | 92 995 318 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 96 885 | 8 394 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 148 047 | 108 278 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 244 932 | 116 672 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 403 586 | 1 647 709 |
| Summa kassa och bank | | 1 403 586 | 1 647 709 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 648 518 | 1 764 381 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 93 952 636 | 94 759 699 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 28 179 008 | 28 179 008 |
| Upplåtelseavgifter | | 22 221 500 | 22 221 500 |
| Fond fastighetsunderhåll | | 2 497 729 | 2 308 171 |
| Summa bundet eget kapital | | 52 898 237 | 52 708 679 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 3 733 996 | 3 009 120 |
| Årets resultat | | 609 076 | 914 433 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 343 072 | 3 923 553 |
| Summa eget kapital | | 57 241 309 | 56 632 232 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 20 831 500 | 22 515 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 20 831 500 | 22 515 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 15 004 000 | 14 834 000 |
| Leverantörsskulder | | 170 068 | 208 410 |
| Skatteskulder | | 14 569 | 29 946 |
| Övriga skulder | | 20 660 | 19 369 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 670 530 | 520 242 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 879 827 | 15 611 967 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 93 952 636 | 94 759 699 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 120 |
| -Om o tillbyggnad | 50 |
| -Inventarier | 5 |

Not 2 Nettoomsättning

| | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter | 3 114 745 | 3 114 745 |
| Momspliktiga lokaler | 344 200 | 344 200 |
| Hysesrabatter | 0 | -23 141 |
| Garagehyror | 270 000 | 269 250 |
| Övriga el-intäkter | 0 | 1 096 |
| EI (IMD) moms | 149 326 | 0 |
| Utdebitering fastighetsskatt | 26 057 | 26 057 |
| Öresutjämning | 8 | 5 |
| | 3 904 336 | 3 732 212 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | <i>2021-01-01- 2021-12-31</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Övriga ersättning och intäkter | 15 137 | 170 387 |
| Summa | 15 137 | 170 387 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| El | 264 282 | 82 287 |
| Värme | 587 226 | 462 333 |
| Vatten och avlopp | 131 153 | 121 700 |
| Renhållning, sophantering | 62 436 | 60 061 |
| Snöröjning | 10 376 | 8 632 |
| Fastighetsskötsel inhyrd | 116 182 | 241 006 |
| Trappstädning inhyrd | 98 478 | 19 547 |
| Försäkringsskador | 24 423 | 0 |
| Reparation och underhåll | 98 567 | 97 103 |
| Underhåll gård & park | 8 291 | 0 |
| Övriga driftskostnader | 22 468 | 43 122 |
| Klottersanering | 0 | 6 595 |
| Hisskostnader | 39 112 | 33 161 |
| Larm, hiss, porttelefon | 9 999 | 13 975 |
| Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift | 110 498 | 109 238 |
| Fastighetsförsäkringar | 63 047 | 57 786 |
| Serviceavtal | 14 850 | 0 |
| Gemensam tv-anläggning | 74 689 | 74 531 |
| Bredbandskostnader | 86 008 | 86 450 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 81 247 |
| Planerat underhåll | 205 115 | 41 204 |
| Övriga föreningskostnader | 16 914 | 12 990 |
| Administrationskostnader | 103 230 | 100 397 |
| Extern revisionskostnad | 15 000 | 15 347 |
| Bankkostnader | 3 181 | 2 847 |
| Övriga främmande tjänster | 12 454 | 12 715 |
| Summa | 2 177 979 | 1 784 274 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2021-01-01- 2021-12-31 | 2020-01-01- 2020-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 56 200 | 63 000 |
| Sociala kostnader | 7 395 | 11 900 |
| | 63 595 | 74 900 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 99 993 500 | 99 993 500 |
| | <u>99 993 500</u> | <u>99 993 500</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -6 998 182 | -6 306 982 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -691 200 | -691 200 |
| | <u>-7 689 382</u> | <u>-6 998 182</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 92 304 118 | 92 995 318 |
| Bokfört värde byggnader | 74 961 418 | 75 650 718 |
| Bokfört värde markanläggningar | 62 700 | 64 600 |
| Bokfört värde mark | 17 280 000 | 17 280 000 |
| | <u>92 304 118</u> | <u>92 995 318</u> |

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Löptid | Ränta | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------|--------------------|--------------------|
| SEB 31967007 | 2021-02-28 | 1,38% | 0 | 8 000 000 |
| SEB 36036583 | 2023-02-28 | 1,42% | 7 800 000 | 7 800 000 |
| SEB 44181460 | 2025-03-28 | 0,76% | 6 465 500 | 6 599 500 |
| Stadshypotek 899722 | 2022-03-01 | 1,43% | 8 250 000 | 8 250 000 |
| Stadshypotek 60677 | 3 mån | 0,52% | 0 | 6 700 000 |
| Stadshypotek 105194 | 2022-03-01 | 0,48% | 6 620 000 | 0 |
| Stadshypotek 106940 | 2026-03-01 | 0,92% | 6 700 000 | 0 |
| | | | <u>35 835 500</u> | <u>37 349 500</u> |
| Varav kortfristig del 1 år | | | -134 000 | -6 834 000 |
| Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas nästkommande år | | | -14 870 000 | -8 000 000 |
| Kvarstående långfristig del | | | 20 831 500 | 22 515 500 |
| Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen | | | <u>-20 831 500</u> | <u>-22 515 500</u> |
| Summa skulder förfaller senare än fem år från balansdagen | | | 0 | 0 |

Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 50 000 000 | 50 000 000 |

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 31 555 | 27 373 |
| Förutbetalda intäkter | 392 645 | 314 216 |
| Upplupna revisionskostnader | 14 850 | 14 700 |
| Övriga upplupna kostnader | 231 480 | 163 953 |
| | 670 530 | 520 242 |

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Göran Gabrielson
Styrelseordförande

Inga-Britt Gustafsson

Robert Ahlkvist

Lennart Olsson

Annika Norén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

LR Revision & Redovisning i Vingåker/Örebro AB, Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2022



Års utkast 2- Komplet.pdf

(100778 byte)
SHA-512: a0f432322f01f00b1ff768c600ff6e37777b9
abc9e25942011228deb1b6a9ac08b2c9b99c0d725d1bfe
082fce756786d4cce054dadf80c8c3d8bac706e3f93b2

Handlingarna är undertecknade av

2022-04-25 19:41:45 (CET)



Inga-Britt Yvonne Gustafsson

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

2022-04-25 16:51:03 (CET)



Lennart Sören Olsson

lennart.olsson75@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-25 15:09:58 (CET)



Robert Ahlqvist

robert@hanssonpartners.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-25 18:05:27 (CET)



Annika Maria Norén

annika.noren@sulzer.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-04-25 19:34:04 (CET)



Göran Gabrielson

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



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2021

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:
bcc53fdf2a92de61f9337d116a687ceee91e09783bd99a6c7e26a4900b6ce476c046d8e82364bb532b115e73df8286791bdf809ba88d198ddaf2abf732114038



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, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.