

Årsredovisning för
Brf Louis De Geer, Norrköping
769607-7390

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022.

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 70 fördelade på 42 lägenheter.

Föreningen hyr ut lokaler till MH i Norrköping AB (Elite Fastighetsmäklare) 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 ersatts av Pia Upola Leif Orvar
-----------	--

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

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

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

Styrelsen har beviljat 1 stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit 8 stycken protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma 2022-05-31.

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

22

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Konstantinopel 18
Adress:	Prästgatan 4-10, 602 32 Norrköping
Byggår:	2003
Taxeringsvärde:	107 020 000 kr varav byggnadsvärde 80 437 000 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

OVK-besiktning genomfördes enligt plan i de lokaler vi hyr ut.
Fast pris på vårt gemensamma elavtal avtalades med E.ON och gäller i tre år.
Antalet kärl i soprummen utökades.
Två lån lades om.
Insatser har gjorts av föreningen samt Nomor för att motverka fåglars störande leverne.
Nytt passagesystem och porttelefoner installerades under hösten.
Gemensamt trädäck vid uteplatser och förråd på 8:an och 10:an rengjordes.
Avtalet med Förvaltnings AB Graden sades upp och nytt avtal tecknades med HSB Öst.
Glöggmingel hölls utomhus 14 december.

32

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-Fond avgifter	Fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	28 179 008	22 221 500	2 497 729	3 733 997	609 076
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				609 076	-609 076
Fondavsättning enligt stämmobeslut			189 558	-189 559	
Årets resultat					503 028
Vid årets slut	28 179 008	22 221 500	2 687 287	4 153 514	503 028

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 962 480	3 904 336	3 732 212	3 749 013
Resultat efter finansiella poster	503 028	609 076	914 433	386 530
Resultat i % av nettoomsättningen	12,7	15,6	24,5	10,3
Soliditet, %	62,1	60,9	59,8	58,4
Balansomslutning	92 913 424	93 952 636	94 759 699	95 466 855

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	652	652	652	652
Lån	7 194	7 501	7 818	8 128
Gemensam elkostnad	33	24	17	22
Värmekostnad	117	123	97	104
Vattenkostnad	27	27	25	25

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	4 153 514
årets resultat	503 028
Totalt	4 656 542

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	241 311
balanseras i ny räkning	4 415 231
Summa	4 656 542

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 962 480	3 904 336
Övriga rörelseintäkter	3	40 722	15 137
Summa rörelseintäkter		4 003 202	3 919 473
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 376 138	-2 177 980
Personalkostnader	5	-63 178	-63 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-691 200	-691 200
Summa rörelsekostnader		-3 130 516	-2 932 775
Rörelseresultat		872 686	986 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 797	3 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 455	-380 734
Summa finansiella poster		-369 658	-377 622
Resultat efter finansiella poster		503 028	609 076
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		503 028	609 076
Skatter		-	-
Årets resultat		503 028	609 076

30

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	91 612 918	92 304 118
Summa materiella anläggningstillgångar		91 612 918	92 304 118
Summa anläggningstillgångar		91 612 918	92 304 118
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 871	-
Övriga fordringar		841	96 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 846	148 047
Summa kortfristiga fordringar		192 558	244 932
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 107 948	1 403 586
Summa kassa och bank		1 107 948	1 403 586
Summa omsättningstillgångar		1 300 506	1 648 518
SUMMA TILLGÅNGAR		92 913 424	93 952 636

22

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
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		2 687 287	2 497 729
Summa bundet eget kapital		53 087 795	52 898 237
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 153 514	3 733 996
Årets resultat		503 028	609 076
Summa fritt eget kapital		4 656 542	4 343 072
Summa eget kapital		57 744 337	57 241 309
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	19 897 500	20 831 500
Summa långfristiga skulder		19 897 500	20 831 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 474 000	15 004 000
Leverantörsskulder		260 288	170 068
Skatteskulder		3 855	14 569
Övriga skulder		34 267	20 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	499 177	670 530
Summa kortfristiga skulder		15 271 587	15 879 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 913 424	93 952 636

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
-Inventarie passagesystem	20

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter	3 114 745	3 114 745
Momspliktiga lokaler	355 560	344 200
Garagehyror	270 000	270 000
EI (IMD) moms	196 126	149 326
Utdebitering fastighetsskatt	26 057	26 057
Öresutjämning	-8	8
	3 962 480	3 904 336

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga ersättning och intäkter	25 494	15 137
Försäkringsersättningar	15 228	
Summa	40 722	15 137

32

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	352 287	264 282
Värme	556 826	587 226
Vatten och avlopp	128 656	131 153
Renhållning, sophantering	80 700	62 436
Snöröjning	6 039	10 376
Fastighetsskötsel inhyrd	237 786	116 182
Trappstädning inhyrd	2 410	98 478
Försäkringsskador	-	24 423
Reparation och underhåll	134 657	98 567
Underhåll gård & park	6 629	8 291
Övriga driftskostnader	4 779	22 468
Hisskostnader	30 662	39 112
Larm, hiss, porttelefon	15 907	9 999
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	113 998	110 498
Fastighetsförsäkringar	65 889	63 047
Serviceavtal	32 560	14 850
Gemensam tv-anläggning	76 836	74 689
Bredbandskostnader	87 803	86 008
Planerat underhåll	272 339	205 115
Övriga föreningskostnader	23 017	16 914
Administrationskostnader	111 981	103 230
Extern revisionskostnad	15 743	15 000
Bankkostnader	3 557	3 181
Övriga främmande tjänster	8 247	12 454
Övriga externa kostnader	6 830	-
Summa	2 376 138	2 177 979

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	54 400	56 200
Sociala kostnader	8 778	7 395
	63 178	63 595

32

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-7 689 382	-6 998 182
-Årets avskrivning enligt plan	-691 200	-691 200
	<u>-8 380 582</u>	<u>-7 689 382</u>
Redovisat värde vid årets slut	91 612 918	92 304 118
Bokfört värde byggnader	74 272 118	74 961 418
Bokfört värde markanläggningar	60 800	62 700
Bokfört värde mark	17 280 000	17 280 000
	<u>91 612 918</u>	<u>92 304 118</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	67 444	67 444
Vid årets slut	<u>67 444</u>	<u>67 444</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-67 444	-67 444
Vid årets slut	-	-
	<u>-67 444</u>	<u>-67 444</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
SEB 36036583	2023-02-28	1,42%	7 800 000	7 800 000
SEB 44181460	2025-03-28	0,76%	6 331 500	6 465 500
Stadshypotek 899722	2022-03-01	1,43%	-	8 250 000
Stadshypotek 105194	2022-03-01	0,48%	-	6 620 000
Stadshypotek 106940	2026-03-01	0,92%	6 700 000	6 700 000
Stadshypotek 153653	2023-03-01	0,58%	6 540 000	-
Stadshypotek 155691	2027-03-01	1,56%	7 000 000	-
			<u>34 371 500</u>	<u>35 835 500</u>
Varav kortfristig del 1 år			-134 000	-134 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas nästkommande år			-14 340 000	-14 870 000
Kvarstående långfristig del			19 897 500	20 831 500
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-19 897 500	-20 831 500
Summa skulder förfaller senare än fem år från balansdagen			-	-

2

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	79 300 000	50 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	31 299	31 555
Förutbetalda intäkter	246 107	392 645
Upplupna revisionskostnader	15 000	14 850
Övriga upplupna kostnader	206 771	231 481
	499 177	670 531

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtal med HSB Öst som ny ekonomisk förvaltare träder i kraft 1 januari 2023, Regeringens elstöd baserad på elförbrukning 2022 betalas ut under 2023. Stadgarna behöver justeras då nya lagar träder i kraft under 2023.

Underskrifter

Norrköping

30/4 2023


Göran Gabrielson
Styrelseordförande



Inga-Britt Gustafsson



Robert Ahlkvist

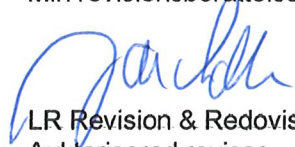


Lennart Olsson



Annika Norén

Min revisionsberättelse har lämnats den *3/5 2023*



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