

Årsredovisning

2019

Brf Sigrun

Org nr 778500-0212

Styrelsen för Brf Sigrun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 tidsgränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-13.

Föreningens fastighet, Sigrun 3, bebyggdes 1958 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Köpings kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 54 lägenheter och 5 lokaler, varav 2 lokaler är bostadsrätter, 1 lokal är hyresrätt och 2 lokaler disponeras av bostadsrättsföreningen. Dessutom finns 17 garage och 12 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök
3 st	6 rum och kök

Total bostadsyta: 4 571,2 kvm Total lokalyta: 288,6 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-21 bestått av:

Ordinarie	Tomas Skogman	ordförande
	Mattias Axelsson	vice ordförande
	Kai Graversen	sekreterare
	Catarina Kullman	
	Anders Isaksson	
Suppleanter	Per Lyckholm	
	Berith Örtqvist	

Valda revisorer

Ordinarie Styrelsen har fått mandat av stämman att anlita revisor

Valberedning Helen Arvidsson
Kjell Svensson
Patrik Wallmark

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Kai Graversen.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare - en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Sjödooff's Fastighetsservice AB.

Fastighetens tekniska status

1987-88	Fasad/balkonger/trapphus
1995	Tak
2001	Fönsterbyte
2007	Utvändig målning av all plåt
2007	Markarbeten inkl. nya p-platser
2007	Montering av värmeslingor i stuprör
2008-09	Stamreovering
2010	Gång till soptunnor
2011	Nya entré- och källardörrar
2011	Värmeslingor i garagedfart
2012	Renovering delar av fasaden
2015	Mekanisk ventilation
2015	Säkerhetsdörrar
2016	Byte avloppsstam källare
2017	Ny elcentral samt byte av termostater och ventiler
2018	Balkongrenovering samt relining och byte av avloppsstam i pannrum
2019	Byte värmeväxlare samt inköp av torktumlare

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2014.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010.
OVK-besiktning har skett 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 592 844 kronor. I denna summa ingår kostnader för renovering av lokal innan försäljning och uthyrning. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 367 750 kronor, vilket har belastat det balanserade resultatet.

Under året har värmeväxlaren och en torktumlare bytts ut. Föreningen har iordningställt nytt cykelrum och utrymme för barnvagnar, pulkor etc. En del armaturer i trapphus har bytts ut. Dessutom har lokalen som föreningen köpte år 2018 avdelats och renoverats. Den ena delen har blivit lägenhet och såldes under hösten 2019 till nya medlemmar. Den andra delen kommer att hyras ut till företag under 2020.

Medlemsinformation

Lägenhets- och lokalöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 64 medlemmar, avgående 6 och tillkommande 9, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 67 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 5 %.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditiionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 571	2 458	2 488	2 410
Resultat efter finansiella poster (tkr)	139	-1 793	-568	21
Soliditet (%)	-5	-6	9	16
Kassalikviditet (%)	93	82	190	70
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	0	460	460	460
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	1 090	605	386
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	630	776	702
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	511	487	475	461
Lån kr/kvm totalyta per balansdag	2 064	2 160	2 151	1 760

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	222 345	571 725	630 208	-280 779	-1 792 606
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll			460 000	-460 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 090 208	1 090 208	
Balanseras i ny räkning				-1 792 606	1 792 606
Årets resultat					114 098
Belopp vid årets utgång	222 345	571 725	0	-1 443 177	114 098

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 443 177
årets vinst	114 098
	-1 329 079

behandlas så att	
reservering yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 329 079
	-1 329 079

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 571 026	2 458 365
Övriga rörelseintäkter		583 053	13 525
Summa rörelseintäkter		3 154 079	2 471 890
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 086 617	-3 496 468
Övriga externa kostnader	5	-217 990	-76 667
Personalkostnader	6	-127 554	-111 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 897	-406 897
Summa rörelsekostnader		-2 839 057	-4 091 523
Rörelseresultat		315 022	-1 619 633
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 375	-172 973
Summa finansiella poster		-176 375	-172 973
Resultat efter finansiella poster		138 647	-1 792 606
Resultat före skatt		138 647	-1 792 606
Skatter			
Övriga skatter		-24 549	0
Årets resultat		114 098	-1 792 606

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 070 480	9 477 377
Egna lägenheter		40 476	100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		9 110 956	9 577 377
Summa anläggningstillgångar		9 110 956	9 577 377
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 013 024	883 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 374	19 473
Summa kortfristiga fordringar		1 063 398	903 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 646	3 148
Summa kassa och bank		2 646	3 148
Summa omsättningstillgångar		1 066 044	906 402
SUMMA TILLGÅNGAR		10 177 000	10 483 779

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		794 070	794 070
Yttre reparationsfond		0	630 208
Summa bundet eget kapital		794 070	1 424 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 443 177	-280 779
Årets resultat		114 098	-1 792 606
Summa fritt eget kapital		-1 329 079	-2 073 385
Summa eget kapital		-535 009	-649 107
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	9 561 100	10 028 616
Summa långfristiga skulder		9 561 100	10 028 616
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	467 516	467 516
Leverantörsskulder		209 565	95 340
Skatteskulder		30 640	6 938
Övriga skulder	12	171 728	215 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	271 460	319 272
Summa kortfristiga skulder		1 150 909	1 104 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 177 000	10 483 779

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Om- och tillbyggnader	10-40 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	13 908	13 248
Hysesintäkter garage och p-platser	91 520	86 987
Årsavgifter bostäder	2 294 374	2 176 860
Årsavgifter lokaler	86 104	111 094
Kabel-TV	85 120	85 680
Avsättning inre reparationsfond	0	-15 504
Vidarefakturerering	1 100	11 087
Överlåtelseavgifter	6 953	2 258
Köpeskilling avyttring lägenhet	575 000	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	180
	3 154 079	2 471 890

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	592 844	170 041
Löpande reparationer och underhåll av VA/sanitet	0	754 619
Löpande reparationer och underhåll, vidaredebitering	0	11 087
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	367 750	1 457 017
	960 594	2 392 764

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	135 000	135 000
Sotning	1 100	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	25 000	0
Yttre skötsel	36 193	23 500
Fastighetsel	78 125	78 857
Uppvärmning	402 662	426 024
Vatten	153 975	154 851
Sophämtning	75 843	74 959
Fastighetsförsäkring	60 362	57 493
Kabel-TV	84 000	84 000
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	73 763	69 020
	1 126 023	1 103 704

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Försäljningskostnader	90 624	0
Administration, kontor och övrigt	13 973	18 620
Revisionsarvode	0	-10 000
Förvaltningsarvode	59 224	58 260
Övriga externa tjänster	50 614	1 700
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 555	8 087
	217 990	76 667

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	30 750	30 750
Lön vicevärd	79 460	62 276
Bilersättning	278	0
Sociala avgifter	16 866	18 265
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	127 554	111 491

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	16 802 550	16 802 550
Markanläggningar	143 486	143 486
Ingående anskaffningsvärden mark	940 000	940 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 886 036	17 886 036
Ingående avskrivningar	-8 408 659	-8 001 762
Årets avskrivningar	-406 897	-406 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 815 556	-8 408 659
Utgående redovisat värde	9 070 480	9 477 377
Taxeringsvärden byggnader	17 082 000	15 406 000
Taxeringsvärden mark	4 568 000	5 041 000
	21 650 000	20 447 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	3 020	4 396
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 010 004	879 385
	1 013 024	883 781

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 444	19 473
Förutbetald kabel-TV	21 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 930	0
	50 374	19 473

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,59	2022-01-30	2 772 118	2 853 054
Stadshypotek AB	2,26	2027-03-30	1 667 500	1 897 500
Stadshypotek AB	1,64	2022-10-30	1 867 123	1 923 703
Stadshypotek AB	1,60	2024-01-30	3 721 875	0
Stadshypotek AB			0	3 321 875
Stadshypotek AB			0	500 000
			10 028 616	10 496 132
Kortfristig del av långfristig skuld			-467 516	-467 516

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 691 036 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 850 000	10 850 000
	10 850 000	10 850 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre reparationsfond	168 976	195 582
Källskatter	2 180	10 725
Sociala avgifter	572	8 897
	171 728	215 204

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	0	8 580
Upplupna soc avgifter semesterlöner	0	1 404
Upplupna räntekostnader	19 545	15 452
Förskottsbetalda hyror och avgifter	210 590	221 117
Upplupna driftskostnader	25 000	0
Upplupna uppvärmningskostnader	0	58 229
Upplupna elavgifter	8 154	9 136
Upplupna renhållningsavgifter	5 552	5 355
Upplupna reparationer och underhållskostnader	2 620	0
	271 461	319 273

Köping den

Tomas Skogman
Ordförande

Mattias Axelsson

Kai Graversen

Anders Isaksson

Catarina Kullman

Min revisionsberättelse har lämnats

Kjell Grankvist
Revisor