

Härmed kallas medlemmarna i Brf Sigrun till ordinarie årsstämma

TID: Torsdagen den 6 maj 2021, kl. 18.00

PLATS: Styrelselokalen

Observera! Med anledning av rådande situation uppmanar styrelsen medlemmarna att poströsta då vi inte kommer att ha någon närvaro i stämmolokalen. Poströstningsformulär och fullmakt är bilagda till kallelsen.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justerare tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om arvoden för 2020.
14. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisor och suppleant.
17. Val av valberedning.
18. Stämmans avslutande.

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Köping april 2021
Brf Sigrun
Styrelsen

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud, som antingen skall vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

Årsredovisning

för

Brf Sigrun

778500-0212

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Sigrun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

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 Simpleko 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 2020-08-11 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 Simpleko - en del av Riksbyggen. Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av SjödoFF'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	Balkongreovering samt relining och byte av avloppsstam i pannrum
2019	Byte värmeväxlare samt inköp av torktumlare
2020	Komplettering av taksäkerhet mot befintliga gångbryggor

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2014.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020.
OVK-besiktning har skett 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 165 453 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 470 926 kronor, vilket har belastat det balanserade resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhets- och lokalöverlåtelse

Under perioden har 4 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 67 medlemmar, avgående 4 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 68 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2019-01-01 med 5 %.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 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	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 774	2 571	2 458	2 488
Resultat efter finansiella poster (tkr)	202	139	-1 793	-568
Soliditet (%)	-3	-5	-6	9
Kassalikviditet (%)	105	93	82	190
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	0	0	460	460
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	0	0	1 090	605
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	0	630	776
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	537	511	487	475
Lån kr/kvm totalyta per balansdag	1 968	2 064	2 160	2 151

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	0	-1 443 177	114 098
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				114 098	-114 098
Årets resultat					202 007
Belopp vid årets utgång	222 345	571 725	0	-1 329 079	202 007

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 329 079
årets vinst	202 007
	-1 127 072

behandlas så att	
reservering yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 127 072
	-1 127 072

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 773 758	2 571 026
Övriga rörelseintäkter		5 611	583 053
Summa rörelseintäkter		2 779 369	3 154 079
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 816 773	-2 086 617
Övriga externa kostnader	5	-73 162	-217 990
Personalkostnader	6	-112 446	-127 554
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 897	-406 897
Summa rörelsekostnader		-2 409 277	-2 839 057
Rörelseresultat		370 092	315 022
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 085	-176 375
Summa finansiella poster		-168 085	-176 375
Resultat efter finansiella poster		202 007	138 647
Resultat före skatt		202 007	138 647
Skatter			
Övriga skatter		0	-24 549
Årets resultat		202 007	114 098

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	8 663 583	9 070 480
Egna lägenheter		40 476	40 476
Summa materiella anläggningstillgångar		8 704 059	9 110 956
Summa anläggningstillgångar		8 704 059	9 110 956

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		56 351	0
Övriga fordringar	8	27 569	1 013 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 180	50 374
Summa kortfristiga fordringar		140 100	1 063 398

Kassa och bank

Kassa och bank		1 059 424	2 646
Summa kassa och bank		1 059 424	2 646

Summa omsättningstillgångar		1 199 524	1 066 044
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		9 903 583	10 177 000
-------------------------	--	------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

794 070

794 070

Summa bundet eget kapital

794 070

794 070

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 329 079

-1 443 177

Årets resultat

202 007

114 098

Summa fritt eget kapital

-1 127 072

-1 329 079

Summa eget kapital

-333 002

-535 009

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

9 093 584

9 561 100

Summa långfristiga skulder

9 093 584

9 561 100

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

467 516

467 516

Leverantörsskulder

63 144

209 565

Skatteskulder

30 508

30 640

Övriga skulder

12

179 764

171 728

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

402 069

271 460

Summa kortfristiga skulder

1 143 001

1 150 909

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 903 583

10 177 000

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 planenligt 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

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	31 604	13 908
Hysesintäkter garage och p-platser	105 442	91 520
Årsavgifter bostäder	2 454 504	2 294 374
Årsavgifter lokaler	90 408	86 104
Kabel-TV	91 800	85 120
Vidarefakturerering	540	1 100
Överlåtelseavgifter	4 712	6 953
Köpeskilling avyttring lägenhet	0	575 000
Övriga ersättningar och intäkter	360	0
	2 779 370	3 154 079

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	164 913	592 844
Löpande reparationer och underhåll, vidaredebitering	540	0
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	470 926	367 750
	636 379	960 594

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	83 557	135 000
Städning entreprenad	45 754	0
Sotning	0	1 100
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-25 000	25 000
Yttre skötsel	113 099	36 193
Fastighetsel	67 746	78 125
Uppvärmning	405 606	402 662
Vatten	181 709	153 975
Sophämtning	77 053	75 843
Fastighetsförsäkring	61 107	60 362
Kabel-TV	84 000	84 000
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	73 763	73 763
	1 168 394	1 126 023

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Försäljningskostnader	0	90 624
Administration, kontor och övrigt	10 231	13 973
Förvaltningsarvode	44 546	59 224
Övriga externa tjänster	14 189	50 614
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 196	3 555
	73 162	217 990

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	30 750	30 750
Lön vicevärd	67 200	79 460
Bilersättning	0	278
Sociala avgifter	14 296	16 866
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	112 446	127 554

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-8 815 556	-8 408 659
Årets avskrivningar	-406 897	-406 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 222 453	-8 815 556
Utgående redovisat värde	8 663 583	9 070 480
Taxeringsvärden byggnader	17 082 000	17 082 000
Taxeringsvärden mark	4 568 000	4 568 000
	21 650 000	21 650 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	27 569	3 020
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 010 004
	27 569	1 013 024

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 331	20 444
Förutbetald kabel-TV	21 000	21 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 849	8 930
	56 180	50 374

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,59	2022-01-30	2 691 182	2 772 118
Stadshypotek AB	2,26	2027-03-30	1 437 500	1 667 500
Stadshypotek AB	1,64	2022-10-30	1 810 543	1 867 123
Stadshypotek AB	1,60	2024-01-30	3 621 875	3 721 875
Stadshypotek AB				0
Stadshypotek AB				0
			9 561 100	10 028 616
Kortfristig del av långfristig skuld			-467 516	-467 516

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 223 520 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 850 000	10 850 000
	10 850 000	10 850 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre reparationsfond	158 223	168 976
Källskatter	11 405	2 180
Sociala avgifter	8 004	572
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	2 132	0
	179 764	171 728

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	18 993	19 545
Förskottsbetalda hyror och avgifter	247 758	210 590
Upplupna driftskostnader	11 147	25 000
Upplupna uppvärmningskostnader	53 580	0
Upplupna elavgifter	4 399	8 154
Upplupna renhållningsavgifter	0	5 552
Upplupna reparationer och underhållskostnader	50 238	2 620
Upplupna VA avgifter	15 955	0
	402 070	271 461

Köping den

Tomas Skogman
Ordförande

Mattias Axelsson

Kai Graversen

Anders Isaksson

Catarina Kullman

Min revisionsberättelse har lämnats

Nareg Azelian
Revisor

	Utfall	Budget	Utfall ej avstämt	Budget	
	2019	2020	2020	2021	Kommentar
Nettoomsättning					
301300 Hyresintäkter lokaler, ej momsregistrerade	14	66	40	40	
301330 Hyresintäkter garage, ej momsregistrerade	66	76	76	76	
301340 Hyresintäkter lager, ej momsregistrerade	0	0	26	26	
301500 Hyresintäkter p-platser, ej momsregistrerade	26	29	29	29	
301610 Hyresintäkter övriga ej placerbara på kontrakt, ej momsregistrerade	0	0	0	0	
302100 Årsavgifter bostäder	2 294	2 455	2 455	2 455	
302300 Årsavgifter lokaler, ej momsregistrerade	196	164	133	142	
306023 Rabatter årsavgifter lokaler, ej momsregistrerade	-110	-74	-43	-52	
307001 Kabel-TV, ej momsregistrerade	85	92	92	92	
308300 Outhyrt lokaler, ej momsregistrerade	0	0	-17	-26	
308340 Outhyrt lager, ej momsregistrerade	0	0	-17	-26	
Nettoomsättning	2 571	2 808	2 774	2 757	
Övriga intäkter					
Övriga rörelseintäkter					
337120 Vidarefakturerering externt ej momspiktigt	1	0	1	0	
351110 Intäkt fakt/krav avgift	0	0	0	0	
351400 Överlåtelseavgift	7	0	5	0	
374000 Öresutjämning	0	0	0	0	
397600 Köpeskilling avyttring avsågd lägenhet	575	0	0	0	
Övriga rörelseintäkter	583	0	6	0	
Övriga intäkter	583	0	6	0	
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	3 154	2 808	2 779	2 757	
Driftkostnader					
411000 Fastighetsskötsel enl avtal (Entreprenadkostnad fastighetsskötsel)	-135	-138	-77	-80	
412000 Städning enl avtal (Entreprenadkostnad städning)	0	0	-41	-45	
413000 Sotning	-1	0	0	0	
414100 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	-25	0	13	0	
414400 Energideklarationer	0	-15	0	0	

751000 Lagstadgade sociala avgifter	-18	-17	-14	-17	
751900 Sociala avgifter Semester - och löneskuld	1	0	0	0	
757000 Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	0	0	0	
Personalkostnader	-128	-116	-112	-133	
Summa Personal- och övriga externa kostnader	-346	-217	-186	-230	
Avskrivningar Materiella Anläggningstillgångar					
Avskrivningar enligt plan					
782200 Avskrivningar på om- och tillbyggnader	-400	-400	-400	-400	enl plan
782400 Avskrivningar på markanläggningar	-7	-7	-7	-7	enl plan
Avskrivningar enligt plan	-407	-407	-407	-407	
Avskrivningar Materiella Anläggningstillgångar	-407	-407	-407	-407	
Finansiella Poster					
Räntekostnader och liknande resultatposter					
841100 Räntekostnader fastighetslån	-176	-168	-168	-168	
Räntekostnader och liknande resultatposter	-176	-168	-168	-168	
Finansiella Poster	-176	-168	-168	-168	
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	139	318	337	459	
Skatter	-25	0	0	0	
ÅRETS RESULTAT	114	318	337	459	