

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Sigillet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari -31 december 2020

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Röda Lacket 15, S:t Olofsgatan 9-13 i Norrköping till föreningens medlemmar, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter för permanent boende, om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-03-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-04-09 och dess stadgar registrerades samma år. Senaste registrerings- och kungörelsedatum för föreningens stadgar är den 23 januari 2019.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Föreningens huvudsakliga intäkter utgörs av medlemmarnas årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfälligheten Röda Lacket. Föreningens andel är 21%. Samfälligheten förvaltar gemensamt parkyta inom kvarteret Röda Lacket.

Fakta om fastigheten

Fastigheten förvärvades 1938

Fastighetsbeteckning

Röda Lacket med organisationsnummer 725000-0804

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Föreningen har tilläggförsäkring för bostadsrättshavare för samtliga 26 lägenheter.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938. Fastighetens värdeår är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1750 kvadratmeter, varav 1495 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 255 kvadratmeter utgör lokal.

Lägenheter och lokal

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 1 lokal, samtliga med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	vissa lägenheter är försedda med jungfrukammare
13	7	3	3	

Gemensamhetslokaler

Styrelserum, förrådsrum och hobbyrum

Byggnadens tekniska status

Renovering Vatten och avlopp	1993
Balkongrenovering	1997
Dalocs säkerhetsdörrar	2001
Fasadrenovering	2003
Genomgående renovering av källare	2004
Betonghus för sopor	2005
Teliafiberkabel för TV Bredband och Telefoni	2008
Elsanering, ny elcentral, trapphus och källare	2009
Trappfönster och balkongdörrar, byte	2011
Byte av samtliga lägenhetsfönster	2012
Takomläggning, betongplattor, säkerhetsutrustning och plåtbyten	2015
Byte av fjärrvärmeanläggning med grönt vatten	2016
IMD-lösning el-leverans	2019

Underhållsplan

Dränering 2021-2022 Beroende på beslut från kommunen

Under året har endast akuta reparationsarbeten utförts. Årets plan att renovera tvättstugan har flyttats fram till 2021. På grund av rådande omständigheter kvarstår flera arbeten. Vid Energideklarationen vill man ha tillträde till de olika storlekarna på lägenheterna. Förhoppningsvis löser coronavaccineringen problemet med smittorisen och deklARATIONEN kan genomföras.

Rengöring av balkongernas utsidor kommer att ske. Möjlighet finns att även köpa tvätt av insidan, vilket då betalas av lägenhetsinnehavaren.

Frågan om solpaneler kvarstår att behandlas.

Under 20-talet har flera stora arbeten på fastigheten genomförts. Årets stora överskott bidrar till ökning av egna kapitalet. För närvarande bedöms ett förslag till årlig avsättning på 50.000:- till underhållsfonden.

Förvaltning

Förvaltningen som under årens lopp alltid sköts i egen regi måste nu diskuteras. Vi har haft stor omsättning av medlemmar i föreningen på senare år. Är man villig att delta i fastighetens skötsel eller ska tjänster köpas in?

Budgeten påverkas mycket eftersom kostnaderna ökar betydligt om vi inte själva utför arbetet.

En förändring har redan skett. Avtal har ingåtts med FF Fastighetsservice AB om ekonomiskt förvaltning.

Övriga avtal

Snöröjning sköts enligt avtal med Tesåb AB. Diskussioner har påbörjats för inköp av trädgårdsskötsel.

Föreningen har, dels uppkoppling med Boxer, dels avtal med Telia för bredband, TV och telefoni.

Abonnemang tecknas individuellt av medlemmarna.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 33 st. Antalet bostadsrätter är 27 st.

5 bostadsrätter har bytt ägare under året.

Föreningens policy är att inte lämna tillstånd för andrahandsöverlåtelse av bostadsrätten. Lagändringar har dock medfört att vissa skäl för uthyrning gör att föreningen inte kan neka rätten till andrahandsöverlåtelse. Vi har för närvarande ingen bostadsrätt överlåten i andrahand.

Styrelse

valda vid framflyttat årsmöte den 12 augusti 2020.

Ordinarie ledamöter: Bo Pettersson omval, Joel Zetterlund nyval och Daniel Söderberg nyval.

I tur att avgå är Bo Pettersson.

Suppleanter har varit Ingemar Norgren och Jan Arvefors. Suppleanter väljs på ett (1) år.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorer har varit Johan Hallgren och Jan Duda. I tur att avgå är Johan Hallgren.

Ordinarie revisor väljs på två år.

Revisorssuppleant har varit Roland Klinga. Revisorsuppleant väljs på ett(1) år.

Valberedning

Valkommittén har bestått av Margareta Hagberg, sammankallande och Philip Johansson.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls vid framflyttat årsmöte den 12 augusti 2020.

Föreningens händelser under året

Den pågående Corona pandemin har påverkat allt arbete under året med bl. a. framflyttade arbeten.

Förändringar har skett i styrelsen eftersom tidigare ordförande har flyttat från fastigheten. Två nya ordinarie medlemmar har valts och styrelsen har inom sig valt Bo Pettersson till ny ordförande.

Två lån hos Stadshypotek har omsatts under året med en bindningstid på 5 år och en ränta på 1,50 % respektive 1,51%.

Taxeringsvärdet på fastigheten är 20.246.000 kr varav delvärde mark 9.214.000:- och delvärde byggnad 11.032.000:-.

Fastighetsavgiften är höjd till 1.429:- per lägenhet och fastighetsskatten är höjd till 10.460:- för lokal.

Föreningens ekonomi

Den befintliga reparationsfonden är omdöpt till Underhållsfond. 2019 års resultat 92.988,61 har överförts till underhållsfonden enligt årsmötets beslut.

På grund av framflyttade reparationer har kostnadskontot för 2020 blivit lågt. Totala överskottet för året uppgår till 146.624:40 Styrelsen föreslår att 50.000:- överförs till underhållsfonden och resterande 96.624:40 till balanserade vinster.

Föreningens ställning den 31.12.2020 och resultatet av verksamheten framgår av följande balans- samt resultaträkning.

Brf Sigillet

Resultaträkning för tiden 2020-01-01 – 2020-12-31

Rörelsens intäkter		2020	2019
Not 1	Årsavgifter	869 036,00	837 656,00
Not 2	Övriga intäkter	6 500,00	16 320,00
	Öresutjämning	<u>0,40</u>	<u>-0,39</u>
		875 536,40	853 975,61
Summa rörelseintäkter		875 536,40	853 975,61
Rörelsens kostnader			
Not 3	Fastighetskostnader	-17 971,00	-20 592,00
	Fastighetsreparationer	-10 687,00	-46 955,00
	Taxebundna kostnader	-387 188,00	-369 868,00
	Övriga driftkostnader	-31 198,00	-29 159,00
	Fastighetsskatt/ kommunal fastighetsavg	-46 262,00	-44 132,00
	Övriga förvaltnings- o rörelsekostnader	-19 399,00	-20 119,00
	Personalkostnader	-60 860,00	-72 112,00
	Avskrivningar inventarier	<u>-9 573,00</u>	<u>-9 573,00</u>
Summa rörelsekostnader		-583 138,00	-612 510,00
Rörelseresultat före avskrivningar		292 398,40	241 465,61
Avskrivningar		-74 828,00	-74 828,00
Resultat efter avskrivningar		217 570,40	166 637,61
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter			
Räntekostnader		<u>-69 122,00</u>	<u>-71 825,00</u>
Resultat efter finansiella poster		148 448,40	94 812,61
Bokslutsdispositioner			
I årsavgiften ingående amortering å bostadsrättshavarnas insats		<u>-1 824,00</u>	<u>-1 824,00</u>
Resultat efter bokslutsdispositioner		146 624,40	92 988,61
Årets resultat		146 624,40	92 988,61

Brf Sigillet

BALANSRÄKNING PER 31.12.2020

Tillgångar	2020-12-31	2019-12-31
Materiella anläggningstillgångar		
Not 4 Byggnader och mark	4 685 364,00	4 760 192,00
Not 5 Maskiner och inventarier	<u>10 798,00</u>	<u>20 371,00</u>
Summa anläggningstillgångar	4 696 162,00	4 780 563,00
Omsättningstillgångar		
Kortfristig fordran medlemsavgift	1 516,00	
Kortfristig fordran i tvist	103 312,00	103 312,00
Not 6 Kassa, bank, plusgiro	<u>623 945,66</u>	<u>445 229,26</u>
	<u>728 773,66</u>	<u>548 541,26</u>
Summa omsättningstillgångar	728 773,66	548 541,26
SUMMA TILLGÅNGAR	5 424 935,66	5 329 104,26
Eget Kapital och skulder		
Eget Kapital		
Bundet Eget Kapital		
Not 7 Underhållsfond	264 974,94	171 986,33
Medlemsinsatser		
Inbetalda insatser	66 624,21	66 624,21
Amorteringar/Upplåtelseavgifter	<u>328 395,79</u>	<u>326 571,79</u>
	659 994,94	565 182,33
Fritt Eget Kapital		
Not 8 Balanserad vinst	449 582,93	356 594,32
Överf 2019 års resultat	-92 988,61	
Årets resultat	<u>146 624,40</u>	<u>92 988,61</u>
	503 218,72	449 582,93
Summa Eget Kapital	1 163 213,66	1 014 765,26
Not 9 Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 041 192,00	4 106 344,00
Kortfristiga skulder		
Nästa års amorteringar till kreditinstitut	65 152,00	65 152,00
Förutbetalda årsavgifter	60 528,00	46 348,00
Förutbetalda kvh-avgifter från medlemmar		1 047,00
Not 10 Upplupna kostnader	87 006,00	87 303,00
Upplupna räntekostnader	<u>7 844,00</u>	<u>8 145,00</u>
Summa kortfristiga skulder	220 530,00	207 995,00
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 424 935,66	5 329 104,26

2019

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar tillsammans

4 447 700

Borgens- och ansvarsförbindelser

Inga

Noter med värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetens ursprungliga kostnad (565.000:-)

0%

Övrig avskrivning sker efter ekonomisk livslängd,

Maskiner och inventarier

20%

Underlag för fastighetsavgift är 0,3% på 12 384 684

1.429:-/lägenhet

Underlag för fastighetsskatt 1% på 1 046 000:- lokaldel

10 460:-/lokaldel

Fastigheten har brand- o skadeförsäkring hos Trygg Hansa

Fullvärde

Maskiner och inventarier ingår i försäkringen

Not 1 Årsavgifter

2020-12-31

2019-12-31

Senaste höjning skedde i maj 2020

Not 2 Övriga intäkter

Inträdesavgift

4 500,00

6 000,00

Överlåtelseavgift

2 000,00

3 000,00

Andrahandsupplåtelseavgift

2 328,00

Trappstädning avgift

4 992,00

Öres-utjämning

0,40

-0,39

6 500,4016 319,61**Not 3 Rörelsens kostnader***Fastighetskostnader*

JEW Ventilation

1 475,00

Anticimex

4 530,00

4 340,00

Transporter

800,00

Snöröjning

2 276,00

12 315,00

Trädgården

10 044,00

299,00

Förbrukningsmaterial

1 121,001 363,0017 971,0020 592,00

	2020	2019
<i>Fastighetsreparationer</i>		
Portlås	6 979,00	
Avloppsrensning	<u>3 708,00</u>	46 995,00
	10 687,00	46 995,00
<i>Taxebundna kostnader</i>		
El	57 179,00	23 111,00
Fjärrvärme	259 704,00	285 087,00
Vatten och avlopp	48 076,00	41 028,00
Sophämtning/Renhållning	<u>22 229,00</u>	<u>20 642,00</u>
	387 188,00	369 868,00
<i>Övriga driftkostnader</i>		
Försäkring	31 198,00	29 159,00
<i>Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift</i>		
Debiterad preliminärskatt 2019	48 816,00	-48 816,00
Återbetald skatt avseende 2019	<u>-2 554,00</u>	<u>4 684,00</u>
	46 262,00	-44 132,00
Debiterad preliminärskatt 2020	48 816,00	48 816,00
		<u>-4 684,00</u>
		44 132,00
<i>Övriga förvaltnings- o rörelsekostnader</i>		
<i>Övriga förvaltnings- o rörelsekostnader</i>	1 397,10	227,00
Externa årsavgifter	2 378,00	3 178,00
Statliga o kommunala avgifter	2 000,00	
Interna möten	757,00	1 545,00
Administrationskostnader	2 659,00	2 569,00
Parkavgiften Röda Lacket	<u>10 208,00</u>	<u>12 600,00</u>
	19 399,10	20 119,00
<i>Anställda och personalkostnader</i>		
Föreningen har inte haft någon anställd under året		
<i>Följande ersättning har utgått</i>		
Styrelse och internrevisorer	27 000,00	27 000,00
Ersättning redovisning	28 000,00	28 000,00
Interna köpta tjänster		4 400,00
Trappstädning		4 800,00
Arbetsgivaravgifter och sociala avgifter	<u>5 860,00</u>	<u>7 912,00</u>
	60 860,00	72 112,00
<i>Avskrivningar</i>		
Anläggningar	74 828,00	74 828,00
Inventarier	<u>9 573,00</u>	<u>9 573,00</u>
	84 401,00	84 401,00

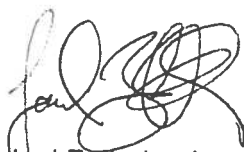
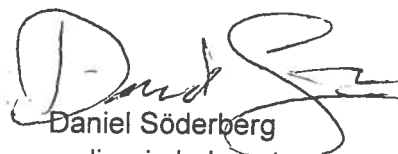
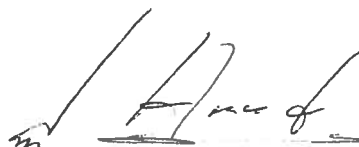
Not 4 Byggnader och mark		2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början:			
1938 Fastigheten		565 000,00	565 000,00
1993 VA-anläggning		2 150 000,00	2 150 000,00
1997 Balkonger		625 000,00	625 000,00
2011/2012 Fönster/Balkongdörrar		1 000 000,00	1 000 000,00
2015 Takomläggning		1 348 250,00	1 348 250,00
2016 Fjärrvärmeanläggning		230 000,00	<u>230 000,00</u>
Utgående anskaffningsvärde		5 918 250,00	5 918 250,00
Ackumulerade avskrivningar			
Vid årets början:		-1 158 058,00	-1 083 230,00
Årets avskrivning enligt plan		<u>-74 828,00</u>	<u>-74 828,00</u>
Utg ackumulerad avskrivning enligt plan		-1 232 886,00	-1 158 058,00
Planenligt restvärde vid årets slut		4 685 364,00	4 760 192,00
Taxeringsvärde			
Byggnad		11 032 000,00	11 032 000,00
Mark		<u>9 214 000,00</u>	<u>9 214 000,00</u>
		20 246 000,00	20 246 000,00
Not 5 Maskiner och Inventarier			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		155 088,00	155 088,00
Utrangerade 2020		<u>-10 083,00</u>	
Utgående anskaffningsvärde		145 005,00	155 088,00
Ackumulerade avskrivningar			
Vid årets början		-134 717,00	-125 144,00
Årets avskrivning enligt plan		-9 573,00	<u>-9 573,00</u>
Utrangerade 2020		<u>10 083,00</u>	
		-134 207,00	-134 717,00
Planenligt restvärde vid årets slut		10 798,00	-134 717,00
Not 6 Kassa Bank Plusgiro		31-12-2020	31-12-2019
Kassa		1 241,00	751,00
Plusgiro		412 785,52	211 661,12
Danske Bank Företag		128 016,10	150 914,10
Danske Bank Sparkonto		25 667,04	25 667,04
Handelsbanken		<u>56 236,00</u>	<u>56 236,00</u>
		623 945,66	445 229,26
Not 7 Tidigare reparationsfond		171 986,33	<u>171 986,33</u>
överfört enl årsmötesbeslut 2019 års			171 986,33
resultat		<u>92 988,61</u>	
		264 974,94	

	2020	2019
Not 8 Balanserad vinst		
Vid årets början	356 594,32	303 564,32
2019 års vinst enligt stämmobeslut	<u>-92 988,61</u>	<u>53 030,00</u>
överförs till Underhållsfond	263 605,71	356 594,32

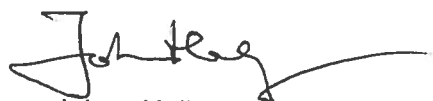
Not 9 Skulder till kreditinstitut	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	upplupen ränta	villkorsänd- ringsdag
Stadshypotek VA del A	1,51%	864 400	2 175	2021-09-01
Stadshypotek takomläggning A	1,48%	609 380	1 503	2021-09-30
Stadshypotek, fönster/balkongdörrar	1,85%	176 000	543	2022-01-30
Stadshypotek medlemslån	1,97%	169 980	326	2023-01-30
Stadshypotek balkongrenovering	1,97%	321 480	616	2023-01-30
Stadshypotek lägenhetsfönster	1,65%	712 750		2024-03-30
Stadshypotek VA del B	1,50%	642 974	777	2025-09-01
Stadshypotek takomläggning B	1,25%	<u>609 380</u>	<u>1 904</u>	2025-09-30
		4 106 344	7 844,0	
Summa skulder till kreditinstitut		4 106 344		
Varav 2021 års amorteringar uppgår till		65 152		

Not10 Upplupna kostnader	2020
E-on fjärrvärme	61 987,00
E-on el	5 998,00
IMD medlemmar	11 507,00
Tesåb AB	901,00
Parkföreningen Röda Lacket	1 545,00
Skatteverket	4 068,00
Revisionsarvode 2020	<u>1 000,00</u>
	87 006,00
Stadshypotek upplupna räntor	7 844,00

Norrköping 31-12-2020

Bo Pettersson
OrdförandeJoel Zetterlund
ordinarie ledamotDaniel Söderberg
ordinarie ledamotIngemar Norgren
suppleantJan Arvefors
suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021

Johan Hallgren
internrevisorJan Duda
internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Sigillet

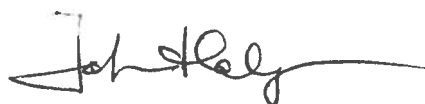
Reg.nr: 725000-0804

Vi, av årsmötet valda revisorer, har granskat styrelsens förvaltningsberättelse och räkenskaper för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2020.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 3 maj 2021



Johan Hallgren



Jan Duda

Brf Sigillet
Preliminär Budget 2021

Kostnader:

2021

El	45 000
Värme	300 000
Vatten, o avlopp Nodra	51 000
Avfall Nodra o Stena recycling	25 000
Fastighetsreparationer	30 000
Fastighetskostnader	
<i>Obligatoriska besiktningar</i>	14 000
<i>Snöröjning</i>	20 000
<i>Trädgård</i>	2 000
<i>Förbruknings -material -inventarier</i>	1 500
<i>Övriga förvaltningskostnader</i>	
Fastighetsskatt/ kommunal avgift	47 619
Försäkringspremier	30 299
Övriga förvaltningskostnader	
FF Förvaltningsservice AB	43 756
Extern Revision	20 000
Externa årsavg bank plusgiro etc	4 000
<i>Interna möten o årsmöte</i>	500
<i>Administration</i>	1 500
<i>Parkföreningen Röda Lacket</i>	11 000
Personalkostnader	
Styrelsearvoden	26 000
Internrevisorer arvoden	1 000
Lön redovisningsansvarig	
interna ersättningar utarbeten	2 000
Arbetsgivaravgifter	6 000
Avskrivning anläggning	76 652
Avskrivning inventarier	5 398
Räntekostnader	72 000
Avsättning underhållsfond	50 000
Summa	886 224

Intäkter:

Årsavgifter	-880 751
Inträdesavgifter	
Överlåtelseavgift	
Höjn kommunal fastigh avg 92- per Lgh april-dec	-2 392
Höjd fastighetsskatt 1090:- lokal	-1 090
2% avgiftshöjning från o med april	-1 794
Överskott	-197
	-886 224