

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Röda Lacket

2022

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Röda Lacket 13-14, Trozelligatan 31-33, 603 55 Norrköping

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Thorbjörn Thyrsson	ordförande
Margareta Modig	sekreterare
Per-Axel Sundström	kassör

Suppleant har varit
Ian Moström

Revisorer

Revisorer har varit
Anders Arén

Valberedning

Valberedning har varit Isabella Lindahl och Pontus Elg.

Föreningsfrågor

Senaste ordinarie föreningsstämma hölls den 21 juni 2022. Då behandlades 2021 års bokslut.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 26 medlemslägenheter har under året 2 överlåtits.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Per-Axel Sundström, via PAX Consulting AB. Den tekniska och administrativa förvaltningen har skötts av Thorbjörn Thyrsson. Trädgårds och städ ansvarig har varit Margareta Modig.

Fastigheten

Fastigheten Röda Lacket 13-14 är totalrenoverad, och med en god ekonomi. Under 2022 har inga genomgripande arbeten genomförts avseende fastigheten eller markanläggningen.

En sammanfattning av genomförda större renoveringar följer nedan, detta i enlighet med upprättad och på årsmöte antagen renoveringsplan;

2019 Genomfört en genomgång av ytterdörrarna varvid kodlås har installerats.

2018	Genomfört en genomgång av gården med trädfällning av gamla uttjänta träd.
2017	Genomfört sanering och tvättning av balkonger samt en genomgång av gården med trädfällning av gamla uttjänta träd.
2016	Genomfört godkänd asbetsbesiktning. Renoverat ytterdörrar med nya stängningsanordningar och nya kodlås. Testrenoverat med 3-glasfönster i 2 lägenheter för energibesparing. Fällt 2 gamla stora träd på gården av säkerhetsskäl.
2015	En gemensam gymanläggning installerad i källaren. Radonkontroll genomfördes, och verkställd justering godkänd, fastigheten försedd med brandsläckare i trapphus och källare.
2014	Trädgården genomarbetades avseende grusgångar och infart
2011	Yttertak totalrenoverades
2010	Trapphusen målades om, nya lås installerades i alla lägenheter
2009	Uppfördes miljösoptum på gården. Maskinbyten tvättstugan.
2008	Källaren målades om, biljard- och vävrum installerades.
2007	Trädgården försågs med belysning, och plattläggning genomfördes.
2004	Stambyte genomfördes, och samtliga lägenheters bad/wc samt ventilation renoverades. Nya elinstallationer installerades. Ny fjärrvärmeanläggning installerades.
2003	2 st nya duschrum i källaren iordningsställdes. Nya säkerhetsdörrar/branddörrar till källaren och vind installerades.
2002	Den kulturminnesmärkta fasaden inkluderande fönster totalrenoverades.
2000	Balkongerna byggdes om och renoverades.

Ekonomi

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Östgöta.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

årets resultat	-6 057
balanserade vinstmedel	1 243 105
	1 237 048

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.

RESULTATRÄKNING i kronor
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	Not 1	<u>688 051</u>	<u>708 422</u>
		688 051	708 422
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetsskötsel		-3 926	-10 463
Reparationer		-57 318	-17 947
Taxebundna kostnader och uppvärmning		-318 506	-300 107
Övriga driftkostnader		-14 569	-37 804
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-31 328	-25 030
Personalkostnader		<u>-61 942</u>	<u>-101 099</u>
		-487 589	-492 451
AVSKRIVNINGAR			
Byggnader	Not 3	-67 277	-67 277
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
RÖRELSERESULTAT		133 185	148 694
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-99 748</u>	<u>-77 815</u>
		-99 748	-77 815
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT		33 437	70 879
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 7	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
SKATT	Not 8		
Fastighetsskatt årets		-39 494	-37 934
Fastighetsskatt justering föregående år		0	0
Skatt på årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
		-39 494	-37 934
ÅRETS RESULTAT		<u>-6 057</u>	<u>32 945</u>

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2022

2021

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 4	5 373 440	5 440 717
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<u>5 373 440</u>	<u>5 440 717</u>

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Andra långfristiga fordringar		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

5 373 440 5 440 717

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KOSTFRISTIGA FORDRINGAR

Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader		34 398	0
Skattefordringar		18 763	20 323
Upplupna intäkter		0	0
		<u>53 161</u>	<u>20 323</u>

KASSA OCH BANK

1 339 230 1 327 568

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 392 391 1 347 891

SUMMA TILLGÅNGAR

6 765 831 6 788 608

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2022	2021
EGET KAPITAL	Not 6		
BUNDET EGET KAPITAL			
Inbetalda insatser		75 246	75 246
Reservfond		3 790	3 790
		<u>79 036</u>	<u>79 036</u>
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst		1 243 105	1 210 160
Årets resultat		-6 057	32 945
		<u>1 237 048</u>	<u>1 243 105</u>
SUMMA EGET KAPITAL		1 316 084	1 322 141
AVSÄTTNINGAR			
Föreningens reparationsfond	Not 7	481 785	481 785
		<u>481 785</u>	<u>481 785</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 845 754	4 857 814
		<u>4 845 754</u>	<u>4 857 814</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		46 103	49 529
Skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		2 745	2 979
Upplupna kostnader		17 924	17 700
Upplupna utgiftsräntor		3 510	3 510
Förutbetalda månadsavgifter och hyror		51 926	53 150
		<u>122 208</u>	<u>126 868</u>
SUMMA SKULDER		4 967 962	4 984 682
SUMMA EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		<u>6 765 831</u>	<u>6 788 608</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

STÄLLDA SÄKERHETER	Inga	Inga
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättning och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas, ändring infördes 2015:	2022	2021
Byggnader och mark	1%	1%
Maskiner och inventarier	20%	20%

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2022	2021
Not 1 Årsavgifter		
Årsavgifter, medlemmar	688 051	705 422
Ersättning medlemsansökan	0	3 000
	<u>688 051</u>	<u>708 422</u>

Årsavgifterna har inte höjts under 2016. Senaste höjningen gjordes 2005 med 10%. Den genomsnittliga årsavgiften per 680 kronor/m²/år.

Not 2 Rörelsens kostnader	2022	2021
Fastighetsskötsel		
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	3 926	10 463
Reparationer		
Reparationer och underhåll	57 318	17 947
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elavgifter	43 909	25 510
Värmekostnader	203 397	203 397
Vatten och avlopp	64 631	64 631
Renhållning	6 569	6 569
	<u>318 506</u>	<u>300 107</u>
Övriga driftkostnader		
Försäkring	12 840	22 465
Övriga externa tjänster	0	0
Övriga diverse driftskostnader	1 729	15 339
	<u>14 569</u>	<u>37 804</u>

	2022	2021
Övriga förvaltningskostnader och rörelsekostnader		
Styrelsearvode, revisionsarvode	0	0
Förvaltningsarvode	24 000	24 000
Kostnader pantbrev	0	0
Administration, parkförening, representation	7 328	1 030
	<u>31 328</u>	<u>25 030</u>
Personalkostnader		
Löner	56 200	90 000
Sociala kostnader (löner och styrelsearvoden)	5 742	11 099
	<u>61 942</u>	<u>101 099</u>
Not 3 Avskrivningar byggnader		
Byggnad	-67 277	-67 277
Not 4 Byggnader	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 911 656	5 911 656
Förbättringar gård	0	0
	<u>5 911 656</u>	<u>5 911 656</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-470 939	-403 662
Årets avskrivningar enligt plan	-67 277	-67 277
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-538 216</u>	<u>-470 939</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	5 373 440	5 440 717
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 031 684	10 511 684
Mark	2 133 000	2 133 000
	<u>13 164 684</u>	<u>12 644 684</u>
Not 5 Avskrivningar maskiner och inventarier	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	534 013	534 013
Nyanskaffingar	0	0
	<u>534 013</u>	<u>534 013</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-534 013	-534 013
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-534 013</u>	<u>-534 013</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 6 Eget kapital

	2022	2021
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	75 246	75 246
Reservfond	3 790	3 790
	<u>79 036</u>	<u>79 036</u>
Fritt eget kapital		
Balanserade vinstmedel	1 243 105	1 210 159
Årets resultat	-6 057	32 945
	<u>1 237 048</u>	<u>1 243 105</u>
Summa eget kapital	1 316 084	1 322 141

Not 7 Avsättningar

	2022	2021
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	481 785	481 785
Årets avsättning	0	0
Årets upplösning	0	0
Vid årets slut	<u>481 785</u>	<u>481 785</u>

Not 8 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Fastighetsskatt, 0,3% på Taxeringsvärdet	-39 494	-37 934
Fastighetsskatt, justering föregående år	0	0
Skatt på årets resultat	0	0
Summa skatt	<u>-39 494</u>	<u>-37 934</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånenr	Räntesats 2022	Belopp 2022	Belopp 2021
Stadshypotek	398798	1,10%	194 350,00	194 350,00
Stadshypotek	523953	1,00%	146 764,00	146 764,00
Stadshypotek	323867	1,10%	200 000,00	200 000,00
Stadshypotek	328610	1,10%	650 000,00	650 000,00
Stadshypotek	330102	1,10%	820 000,00	820 000,00
Stadshypotek	332489	1,10%	720 000,00	720 000,00
Stadshypotek	335167	1,10%	720 000,00	720 000,00
Stadshypotek	343123	1,10%	240 700,00	240 700,00
Stadshypotek	344045	1,10%	166 000,00	166 000,00
Stadshypotek	606103	1,00%	1 000 000,00	1 000 000,00
			4 857 814,00	4 857 814,00

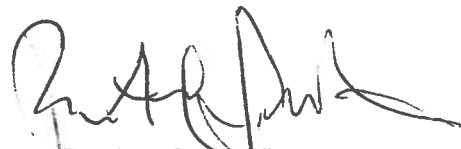
Norrköping den 5 juni 2023



Thorbjörn Thyrsen
Ordförande

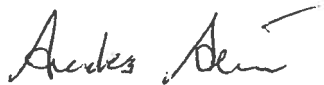


Margareta Modig
Ledamot



Per-Axel Sundström
Ledamot

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 15/6 2023.



Anders Arén