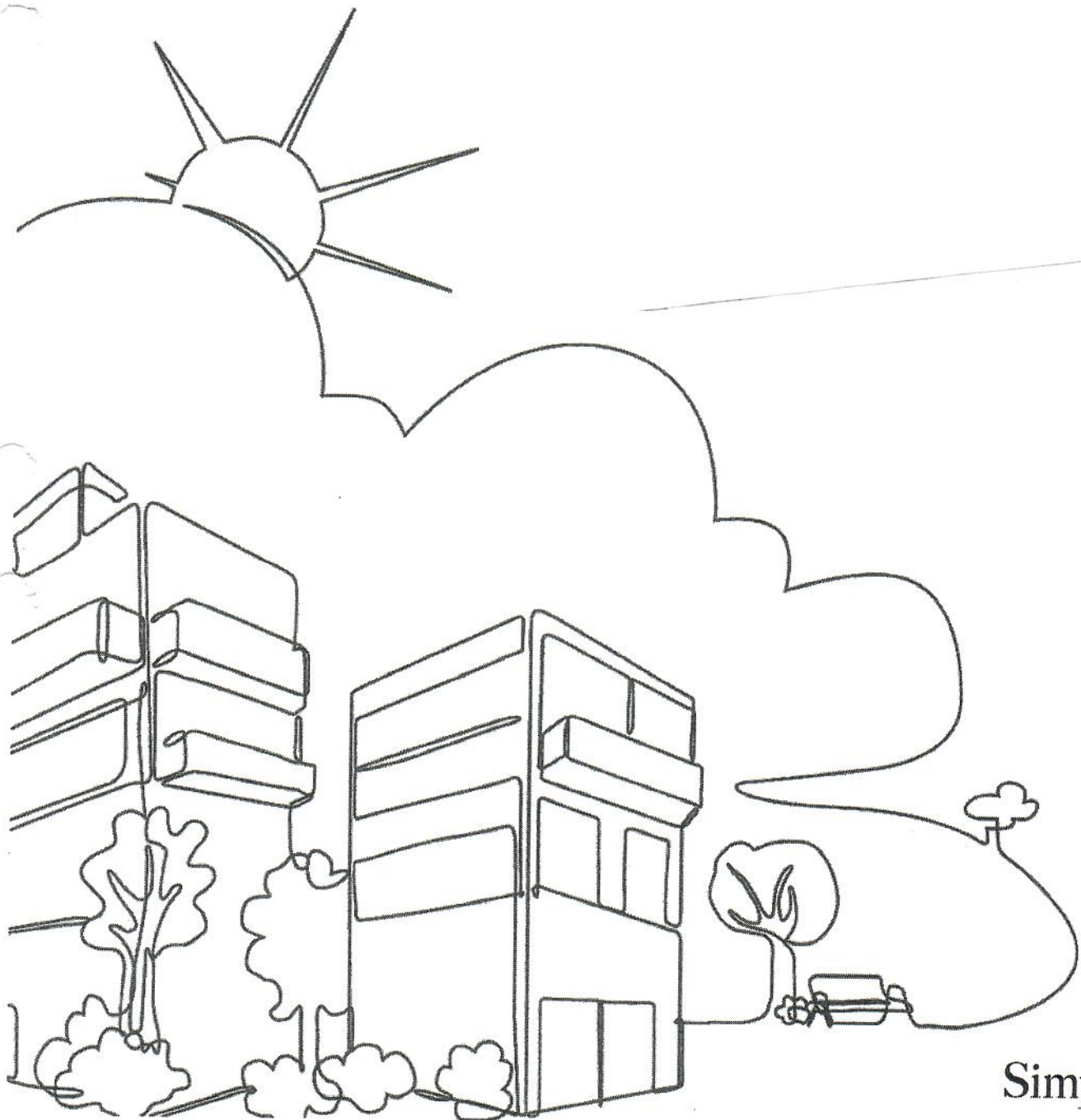


Årsredovisning 2023

Brf Sigrun

778500-0212



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sigrun

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Köping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-10-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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	-	-
Sigrun 3, bebyggdes 1958 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Köpings kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 54 lägenh	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Simpleko brf-försäkring genom Leif Bolander & Co AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 571 kvm 3 lokaler och 2 bostadsrättslokaler om totalt 298 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Skogman	Ordförande
Jan Erik Barkelius	Styrelseledamot
Johan Håkansson	Styrelseledamot
Kjell Svensson	Styrelseledamot
Lea Wallmark	Styrelseledamot

Revisor

Åsa Björk

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13 och en extra stämma 2023-10-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1987-88** ● Fasad/balkonger/trapphus
- 1995** ● Tak
- 2001** ● Fönsterbyte
- 2007** ● Utvändig målning av all plåt
Markarbeten inkl. nya p-platser
Montering av värmeslingor i stuprör
- 2008-09** ● Stamreovering
- 2010** ● Gång till soptunnor
- 2011** ● Nya entré- och källardörrar
Värmeslingor i garagedfart
- 2012** ● Renovering delar av fasaden
- 2014** ● Konditionsbesiktning av fastigheten
- 2015** ● Mekanisk ventilation
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
OVK-besiktning
- 2020** ● Komplettering av taksäkerhet mot befintliga gångbryggor
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 69 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 026 148	2 953 001	2 790 546	2 773 758
Resultat efter fin. poster	662 564	777 243	689 210	202 007
Soliditet (%)	17	11	4	0
Yttre fond	460 000	-	-	-
Taxeringsvärde	27 241 000	27 241 000	21 650 000	21 650 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	603	589	565	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	94,9	96,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 715	1 813	1 912	2 010
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 676	1 772	1 868	2 010
Sparande per kvm totalyta, kr	216	232	224	227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	94	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	36	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	172	154	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	1,77	1,71	1,72
Räntekänslighet (%)	2,84	3,08	3,38	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	222 345	-	-	222 345
Upplåtelseavgifter	571 725	-	-	571 725
Fond, yttre underhåll	0	-	460 000	460 000
Balanserat resultat	-437 863	777 243	-460 000	-120 620
Årets resultat	777 243	-777 243	662 564	662 564
Eget kapital	1 133 450	0	662 564	1 796 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-120 620
Årets resultat	662 564
Totalt	541 944

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	460 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-86 100
Balanseras i ny räkning	168 044
	541 944

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 026 148	2 953 001
Övriga rörelseintäkter		25 827	0
Summa rörelseintäkter		3 051 975	2 953 001
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 748 616	-1 583 556
Övriga externa kostnader	8	-87 125	-73 553
Personalkostnader	9	-65 389	-59 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 592	-302 592
Summa rörelsekostnader		-2 203 722	-2 019 126
RÖRELSERESULTAT		848 254	933 875
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		0	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-185 690	-156 678
Summa finansiella poster		-185 690	-156 632
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		662 564	777 243
ÅRETS RESULTAT		662 564	777 243

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 766 803	8 048 971
Markanläggningar	12	28 695	35 871
Maskiner och inventarier	13	133 230	146 478
Summa materiella anläggningstillgångar		7 928 728	8 231 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 928 728	8 231 320
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 502	5 530
Övriga fordringar	14	39 093	14 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 540	112 232
Summa kortfristiga fordringar		127 135	132 757
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 581 148	2 196 692
Summa kassa och bank		2 581 148	2 196 692
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 708 283	2 329 449
SUMMA TILLGÅNGAR		10 637 011	10 560 770

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		794 070	794 070
Fond för yttre underhåll		460 000	0
Summa bundet eget kapital		1 254 070	794 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-120 620	-437 863
Årets resultat		662 564	777 243
Summa fritt eget kapital		541 944	339 380
SUMMA EGET KAPITAL		1 796 014	1 133 450
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 469 161	6 461 169
Summa långfristiga skulder		4 469 161	6 461 169
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 689 391	2 164 899
Leverantörsskulder		193 854	308 178
Skatteskulder		6 981	5 911
Övriga kortfristiga skulder		152 495	155 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	329 115	332 083
Summa kortfristiga skulder		4 371 836	2 966 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 637 011	10 560 770

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	848 254	933 875
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	302 592	302 592
Erhållen ränta	1 150 846	1 236 467
Erlagd ränta	0	46
	-189 849	-148 265
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	960 997	1 088 248
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 622	-870
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-114 647	168 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	851 972	1 256 063
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-467 516	-467 516
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-467 516	-467 516
ÅRETS KASSAFLÖDE	384 456	788 547
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 196 692	1 408 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 581 148	2 196 692

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sigrun har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnad	2,5 - 3,33 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 566 152	2 499 417
Årsavgifter, lokaler	94 520	96 091
Övriga årsavgifter	0	-4 327
Hysesintäkter, lokaler	63 852	63 748
Hysesintäkter, p-platser	110 636	111 594
Övriga intäkter	190 988	186 478
Summa	3 026 148	2 953 001

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	63 241	63 240
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 605	8 536
Städning	65 304	68 850
Besiktning och service	13 927	6 744
Trädgårdsarbete	54 484	34 662
Snöskottning	51 163	40 558
Övrigt	67 876	68 947
Summa	337 599	291 537

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	11 914
Summa	0	11 914

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	86 100	48 393
Summa	86 100	48 393

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	141 820	116 283
Uppvärmning	525 237	458 222
Vatten	172 315	175 213
Sophämtning	109 466	108 273
Summa	948 838	857 991

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	66 629	64 389
Kabel-TV	216 240	216 240
Fastighetsskatt	93 210	93 092
Summa	376 079	373 721

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	494	4 769
Ekonomisk förvaltning	71 740	64 053
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 250	0
Övriga förvaltningskostnader	8 641	4 731
Summa	87 125	73 553

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 501	48 302
Sociala avgifter	12 688	10 923
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	65 389	59 425

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	185 690	156 678
Summa	185 690	156 678

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 742 550	17 742 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 742 550	17 742 550
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 693 579	-9 411 411
Årets avskrivning	-282 168	-282 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 975 747	-9 693 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 766 803	8 048 971
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>940 000</i>	<i>940 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 630 000	21 630 000
Taxeringsvärde mark	5 611 000	5 611 000
Summa	27 241 000	27 241 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 486	143 486
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143 486	143 486
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-107 615	-100 439
Årets avskrivning	-7 176	-7 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-114 791	-107 615
Utgående restvärde enligt plan	28 695	35 871

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 276	200 276
Utgående anskaffningsvärde	200 276	200 276
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 798	-40 550
Avskrivningar	-13 248	-13 248
Utgående avskrivning	-67 046	-53 798
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 230	146 478

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39 093	14 995
Summa	39 093	14 995

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	0	20 711
Försäkringspremier	22 480	21 493
Kabel-TV	54 060	54 060
Förvaltning	0	15 968
Summa	76 540	112 232

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,54 %	2 448 374	2 529 310
Stadshypotek AB	2030-10-30	4,40 %	1 640 803	1 697 383
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,26 %	747 500	977 500
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,60 %	3 321 875	3 421 875
Summa			8 158 552	8 626 068
Varav kortfristig del			3 689 391	2 164 899

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 223 472 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	16 199	28 160
Utgiftsräntor	23 340	27 499
Uppl kostn renhållningsavg	5 433	5 422
Förutbetalda avgifter/hyror	284 143	271 002
Summa	329 115	332 083

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER


	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 850 000	10 850 000


Underskrifter


Kopings, 23 april 2024
Ort och datum


Tomas Skogman
Ordförande



Jan Erik Barkelius
Styrelseledamot


Johan Håkansson
Styrelseledamot


Kjell Svensson
Styrelseledamot


Lea Wallmark
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 22 - 4 - 2024


Åsa Björk
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till Årsstämman den 21 maj 2024, brf Sigrun, org.nr 77 85 00-0212

Undertecknad är utsedd på ordinarie föreningsstämma att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Jag kan efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens årsredovisning och räkenskaper som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med god ordning och med noggrannhet. Inkomster och utgifter under verksamhetsåret samt föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut framgår av resultat och balansräkning per 2023-12-31.

Då det under revisionen inte framkommit någon anledning till anmärkning, tillstyrker jag:

- att resultat och balansräkning fastställs
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Köping den 19 april 2024



Åsa Björk