

Årsredovisning för
Brf Louis De Geer, Norrköping
769607-7390

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Louis De Geer, Norrköping, 769607-7390 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtalet, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Ingen handkassa har funnits.

Fastighetsskötsel har under året utförts av FF Fastighetsservice AB i Norrköping.

Vid årets utgång var medlemsantalet 68 fördelade på 42 lägenheter.

Föreningen hyr ut lokaler till Mäklarhuset i Norrköping AB och Johansson & Schöttle Guldsmedsateljé. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordförande	Göran Gabrielson
Ledamot	Inga-Britt Gustafsson
Ledamot	Robert Ahlkvist
Ledamot	Lennart Olsson
Ledamot	Annika Norén

Suppleant	Patrik Karlsson
	Leif Orvar

Revisor	LR Revision & Redovisning i Vingåker/Örebro, Jonas Lotterberg
---------	---

Revisorssuppleant	Hans Brenefors
-------------------	----------------

Valberedning	Göran Nilsson, sammankallande
	Annika Bornström

Styrelsen har beviljat tre lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar under året.

Under året har styrelsen hållit åtta stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2019-05-28.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

22

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Konstantinopel 18
Adress:	Prästgatan 4-10, 602 32 Norrköping
Byggår:	2003
Taxeringsvärde:	92 922 000 kr varav byggnadsvärde 63 186 000 kr
Lägenhetsfördelning:	42 lägenheter fördelade på 4 huskroppar
Total boyta:	4 777,5 m ²
Lokalyta:	253,1 m ²
Allmänna ytor	938,2 m ²
Total yta	5 968,8 m ²
Fastighetens areal:	3 135,0 m ²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	3 st
3 rum och kök	8 st
4 rum och kök	23 st
5 rum och kök	7 st
10 rum och kök	1 st
Lokaler	2 st
Garageplatser	30 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada i en av lägenheterna.
Uppdaterat avtalet med FF. Avtal snöröjning med Maskinringen Öst. Avtal om Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) med Great Security. Hissavtal med Nordisk Hiss.
Öppnat sparkonto hos Collector.
Renovering av trädgårdsmöbler.
Installerat och tagit i drift laddboxar i garaget.
Genomfört och följt upp radonmätning.
Glöggmingel

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-Fond fastighets- avgifter	underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	28 179 008	22 221 500	1 962 454	2 332 239	636 070
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				636 070	-636 070
Fondavsättning enligt stämmobeslut			156 159	-156 161	
Årets resultat					386 530
Vid årets slut	28 179 008	22 221 500	2 118 613	2 812 148	386 530

72

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	3 749 013	3 736 035	3 693 373	3 576 618
Resultat efter finansiella poster	386 530	636 070	142 927	117 681
Resultat i % av nettoomsättningen	10,3	17,0	3,9	3,3
Soliditet, %	58,4	57,6	56,7	56,0
Balansomslutning	95 466 855	96 107 419	96 505 646	97 415 006

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	652	652	644	621
Lån	8 128	8 354	8 580	8 749
Gemensam elkostnad	22	23	18	17
Värmekostnad	104	112	110	109
Vattenkostnad	25	21	21	17

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	2 812 148
årets resultat	386 530
Totalt	3 198 678
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet	189 558
balanseras i ny räkning	3 009 120
Summa	3 198 678

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

20

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 749 013	3 736 035
Övriga rörelseintäkter	3	13 335	231 596
Summa rörelseintäkter		3 762 348	3 967 631
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 119 854	-2 034 343
Personalkostnader	5	-74 841	-77 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-691 200	-690 900
Summa rörelsekostnader		-2 885 895	-2 802 613
Rörelseresultat		876 453	1 165 018
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 273	630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 196	-529 578
Summa finansiella poster		-489 923	-528 948
Resultat efter finansiella poster		386 530	636 070
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		386 530	636 070
Skatter		0	0
Årets resultat		386 530	636 070

52

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	93 686 518	94 377 718
Summa materiella anläggningstillgångar		93 686 518	94 377 718
Summa anläggningstillgångar		93 686 518	94 377 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 086	24 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 500	120 792
Summa kortfristiga fordringar		111 586	144 922
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 668 750	1 584 779
Summa kassa och bank		1 668 750	1 584 779
Summa omsättningstillgångar		1 780 336	1 729 701
SUMMA TILLGÅNGAR		95 466 854	96 107 419

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 179 008	28 179 008
Upplåtelseavgifter		22 221 500	22 221 500
Fond fastighetsunderhåll		2 118 613	1 962 454
Summa bundet eget kapital		52 519 121	52 362 962
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 812 148	2 332 238
Årets resultat		386 530	636 070
Summa fritt eget kapital		3 198 678	2 968 308
Summa eget kapital		55 717 799	55 331 270
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	30 750 000	39 830 000
Summa långfristiga skulder		30 750 000	39 830 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 080 000	80 000
Leverantörsskulder		154 972	227 870
Förskott från leverantör		145 125	72 563
Skatteskulder		17 932	2 162
Övriga skulder		19 904	17 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	581 122	545 781
Summa kortfristiga skulder		8 999 055	946 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 466 854	96 107 419

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Om o tillbyggnad	50
-Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Årsavgifter	3 114 745	3 114 745
Momspliktiga lokaler	339 660	331 140
Garagehyror	270 000	269 900
Utdebitering fastighetsskatt	24 605	20 250
Öresutjämning	3	0
	3 749 013	3 736 035

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Övriga ersättning och intäkter	2 500	884
Försäkringsersättningar	10 835	230 712
Summa	13 335	231 596

31

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	106 640	108 252
Värme	494 725	536 654
Vatten och avlopp	118 699	99 605
Renhållning, sophantering	52 194	54 252
Snöröjning	4 696	-22 613
Fastighetsskötsel inhyrd	193 197	233 817
Trappstädning inhyrd	36 860	12 736
Försäkringsskador		228 012
Reparation och underhåll	145 641	117 150
Övriga driftskostnader	33 420	21 802
Klottersanering	27 809	6 582
Hisskostnader	90 172	44 289
Larm, hiss, porttelefon	10 651	9 993
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	107 054	91 284
Fastighetsförsäkringar	55 144	45 230
Serviceavtal	15 989	14 449
Gemensam tv-anläggning	73 354	82 327
Bredbandskostnader	87 231	72 257
Planerat underhåll	316 664	107 960
Kostnader föreningsstämma	12 336	15 040
Övriga föreningskostnader	14 220	15 791
Administrationskostnader	96 327	97 653
Extern revisionskostnad	14 500	13 551
Bankkostnader	2 729	2 743
Övriga främmande tjänster	9 602	25 528
Summa	2 119 854	2 034 344

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	63 000	63 180
Sociala kostnader	11 841	14 190
	74 841	77 370

32

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	99 993 500	99 993 500
	99 993 500	99 993 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 615 782	-4 924 882
-Årets avskrivning enligt plan	-691 200	-690 900
	-6 306 982	-5 615 782
Redovisat värde vid årets slut	93 686 518	94 377 718
Bokfört värde byggnader	76 340 018	77 029 318
Bokfört värde markanläggningar	66 500	68 400
Bokfört värde mark	17 280 000	17 280 000
	93 686 518	94 377 718

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
SEB 31967007	2021-02-28	1,38%	8 000 000	8 000 000
SEB 36036583	2023-02-28	1,42%	7 800 000	7 800 000
Stadshypotek 899722	2022-03-01	1,43%	8 250 000	8 250 000
Stadshypotek 788820	2020-03-01	1,40%	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek 13175	3 mån	0,66%	6 780 000	7 860 000
			38 830 000	39 910 000
Varav kortfristig del 1 år			-80 000	-80 000
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas nästkommande år			-8 000 000	
Kvarstående långfristig del			30 750 000	39 830 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-320 000	-320 000
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen, omförhandlas nästkommande år			-30 430 000	
Summa skulder förfaller senare än fem år från balansdagen			0	39 510 000

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	29 092	27 957
Förutbetalda intäkter	308 526	320 803
Upplupna revisionskostnader	14 000	13 500
Övriga upplupna kostnader	230 703	183 522
	582 321	545 782

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget planerat för nästkommande år som är väsentligt

Underskrifter

Norrköping 2020-02-17


Göran Gabrielson
Styrelseordförande


Inga-Britt Gustafsson


Annika Norén


Robert Ahlkvist


Lennart Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020.


LR Revision & Redovisning i Vingåker/Örebro AB, Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Louis De Geer, Norrköping
Org.nr 769607-7390

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Louis De Geer, Norrköping för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Louis De Geer, Norrköping för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

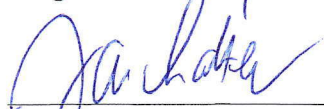
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Vingåker den 16 / 4 2020



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor