

Årsredovisning

för

Brf Lasarettet

769607-6178

Räkenskapsåret

2020

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-10-11 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-09-16

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-10-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Åström	ledamot, ordförande (avgått 2020-11-09)
Helena Mindedal	ledamot, sekreterare /ordförande från 2020-11-09
Hanna Ek	ledamot, kassör
Martin Gidenstam	ledamot, fastighetsansvarig
Viktor Lidman	ledamot, sekreterare från 2020-11-09
Sofia Larson	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit 14 protokollförda styrelsemöten under året samt haft en extra stämma den 2020-03-17 med anledning av omvanlig av lokalyta till bostad.

Peter Åström avgick i förtid 2020-11-09 och Helena Mindedal övertog ansvaret som ordförande.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Jacob Edshage internrevisor

Valberedning

Carl-Fredrik Benoni sammankallande (avflyttad)
Birgitta Andrén Åkerblom

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Inom Vallgraven 67:1 med adress Lasarettsgatan 7. På fastigheten har uppförts byggnad omfattande 34 st bostäder, vilka samtliga upplåtits som bostadsrätter samt två lokaler. Den sammanlagda bostadsarean utgör 2 084 m² och lokalarean 200 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	9
2 rok	12
3 rok	12
4 rok	1

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>	<u>Uppsägningstid</u>
Daghem	200	2023-09-30	9 mån

Föreningens ekonomi

Årsavgifter:

Avgifterna har kvarstått oförändrade under verksamhetsåret.

Beskattning:

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2020 utgör avgiften 1 429 kr/lägenhet, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet om detta ger lägre beskattning.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Årets in- och utbetalningar	2020	2019
Ingående kassasaldo	1 420 326	1 042 606
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 712 952	1 647 682
Förändring kortfristiga fordringar	0	2 960
Förändring kortfristiga skulder	0	73 231
Nyupplåtelse	2 900 000	0
	4 612 952	1 723 873
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 357 984	921 888
Räntekostnader/finansiella kostnader	185 570	181 085
Anskaffning anläggningstillgång	1 205 482	62 512
Förändring kortfristiga fordringar	72 616	0
Förändring kortfristiga skulder	37 584	0
Amortering av föreningens lån	180 668	180 668
	3 039 904	1 346 153
Årets kassaförändring	1 573 048	377 720
Utgående kassasaldo	2 993 374	1 420 326

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har upphandlats från Revisorsringen Sverige AB. Förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts utav föreningens styrelse tillsammans med Revisorsringen. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts utav Esplanad Förvaltning AB samt föreningens två hissar har skötts utav Vinga Hiss under 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten har under året förvaltats enligt underhållsplan med målning av tak, klart oktober 2020.

Vi har färdigställt en ny lägenhet i den tidigare lokalen samt sålt denna. I samband med detta så såldes en intilliggande råyta för 105Tkr. För avtalsskrivning fick vi hjälp av Fastighetsägarna där vi nu är medlemmar. Ombyggnationen av fastighetens nya lägenhet gjordes av JHB Fastighet AB (org.nr:5591126684) och 2850000 har inkommit till föreningen efter lägenhetsförsäljning.

Vi har omförhandlat avtalet med Förskolan.

Utförande av OVK i en lägenhet samt i den nya bostaden.

Vi har genomfört spolning och filmning av stammar i fastigheten.

Efter två inbrott i cykelförråd så har vi bytt låskolv samt satt upp en skymningslampa utanför denna dörr. Vi kommer troligen att byta ut låssystem för fastighetens skalskydd under 2021.

Brandtillsyn på förskolan gjordes med godkänt resultat 200303.

Vi har påbörjat fiberdragning till förskolan under 2020 och detta kommer att slutföras under 2021 (utan kostnad för BRF).

Under 2021 kommer vi att fokusera på en renovering av fasad.

Återställande av den före detta dörren i entréplan i hus B.

Medlemsinformation

Samtliga 34 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 55 medlemmar. Vid verksamhetsårets ingång uppgick antal medlemmar till 51 st.

Under året har tre överlåtelser samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Under året har en bostadsrättsinnehavare haft tillstånd att hyra ut i andra hand.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (samtliga intäkter) tkr	1 713	1 648	1 675	1 677
Resultat efter finansiella poster tkr	-159	160	209	196
Soliditet (%)	64,14	61,75	61,48	60,32
Årsavgift per m ² kr vid årets utgång	708	708	708	708
Lån per m ² bostadsyta kr	8 488	8 824	8 913	9 290
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	1,01	1,16	1,79
Elkostnad per m ² bostadsyta kr	27	15	13	15
Värmekostnad per m ² bostadsyta kr	87	98	106	99
Vattenkostnad per m ² bostadsyta kr	32	36	38	34

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 605 823		1 077 110	-370 472	220 841	29 533 302
Ökning av insatskapital	539 372	2 360 628				2 900 000
Disposition av föregående års resultat:			215 200	5 641	-220 841	0
Årets resultat					-158 636	-158 636
Belopp vid årets utgång	29 145 195	2 360 628	1 292 310	-364 831	-158 636	32 274 666

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-364 830
årets förlust	-158 637
	-523 467
behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	215 200
ur underhållsfonden tas i anspråk	-325 005
i ny räkning överföres	-413 662
	-523 467

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 707 515	1 641 369
Övriga rörelseintäkter		5 438	6 312
Summa rörelseintäkter		1 712 953	1 647 681
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-739 188	-302 885
Driftskostnader	4	-402 352	-403 482
Övriga externa kostnader	5	-117 618	-116 694
Personalkostnader	6	-98 827	-98 827
Avskrivningar		-328 035	-323 867
Summa rörelsekostnader		-1 686 020	-1 245 755
Rörelseresultat		26 933	401 926
Finansiella poster			
Räntekostnader		-185 570	-181 085
Summa finansiella poster		-185 570	-181 085
Resultat efter finansiella poster		-158 637	220 841
Resultat före skatt		-158 637	220 841
Årets resultat		-158 637	220 841

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	47 159 644	46 275 946
Maskiner och inventarier	8	54 178	60 429
Summa materiella anläggningstillgångar		47 213 822	46 336 375
Summa anläggningstillgångar		47 213 822	46 336 375
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 715	0
Övriga fordringar		58 824	5 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 093	28 071
Summa kortfristiga fordringar		106 632	34 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 993 374	1 420 326
Summa kassa och bank		2 993 374	1 420 326
Summa omsättningstillgångar		3 100 006	1 454 342
SUMMA TILLGÅNGAR		50 313 828	47 790 717

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 505 823	28 605 823
Fond för yttre underhåll		1 292 310	1 077 110
Summa bundet eget kapital		32 798 133	29 682 933
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-364 830	-370 471
Årets resultat		-158 637	220 841
Summa fritt eget kapital		-523 467	-149 630
Summa eget kapital		32 274 666	29 533 303
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9, 10	10 907 491	17 688 159
Summa långfristiga skulder		10 907 491	17 688 159
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	6 780 668	180 668
Leverantörsskulder		73 565	116 874
Skatteskulder		26 796	15 222
Övriga skulder		26 496	6 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	224 146	249 624
Summa kortfristiga skulder		7 131 671	569 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 313 828	47 790 717

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	1 447 147	1 434 585
Hysesintäkt lokaler	260 368	206 784
	1 707 515	1 641 369

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt/-avgift	85 896	82 751
Fastighetsförsäkring	35 212	36 980
Reparationer fastighet	138 191	34 216
Underhåll fastighet	325 005	0
Fastighetsskötsel	92 725	89 628
Väghållning/snöröjning	12 192	11 067
Jourkostnader	6 330	5 656
Kabel-TV	43 637	42 588
	739 188	302 886

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
El	55 454	30 844
Fjärrvärme	181 303	199 441
Vatten/Avlopp	65 674	73 396
Sophämtning/återvinning	99 921	99 801
	402 352	403 482

Not 5 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	66 453	56 918
Konsultarvoden	39 495	42 635
Administrativa kostnader	11 670	17 140
	117 618	116 693

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	75 200	75 200
Sociala kostnader	23 627	23 627
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	98 827	98 827

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 605 825	48 605 825
Inköp	1 205 482	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 811 307	48 605 825
Ingående avskrivningar	-2 329 879	-2 008 095
Årets avskrivningar	-321 784	-321 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 651 663	-2 329 879
Utgående redovisat värde	47 159 644	46 275 946
Taxeringsvärden byggnader	29 451 000	29 451 000
Taxeringsvärden mark	42 280 000	42 280 000
	71 731 000	71 731 000
Bokfört värde byggnader	30 487 846	29 604 148
Bokfört värde mark	16 671 798	16 671 798
	47 159 644	46 275 946

Not 8 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 043	209 331
Inköp	0	62 512
Försäljningar/utrangeringar	0	-97 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 043	174 043
Ingående avskrivningar	-113 614	-209 331
Försäljningar/utrangeringar	0	97 800
Årets avskrivningar	-6 251	-2 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 865	-113 614
Utgående redovisat värde	54 178	60 429

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,30	2022-05-11	5 536 159	5 616 827
Nordea Hypotek	1,09	2023-04-19	5 552 000	5 652 000
Nordea Hypotek	0,39	2021-03-10	6 600 000	6 600 000
			17 688 159	17 868 827
Kortfristig del av långfristig skuld			6 780 668	180 668
Amortering åren 2-4			722 672	
Amortering efter år 5			16 764 819	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	22 975 000	22 975 000
	22 975 000	22 975 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	17 438	18 205
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	123 988	159 656
Upplupen elkostnad	6 712	6 439
Upplupen värmekostnad	26 630	27 814
Upplupen VA och renhållning	25 310	26 009
Upplupet förvaltningsarvode	24 068	11 500
	224 146	249 623

Göteborg 2021- -

Helena Mindedal

Hanna Ek

Viktor Lidman

Martin Gidenstam

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Jacob Edshage
Revisor