

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Lagmannen
Org nr: 726000-2832



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lagmannen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-10. Nuvarande stadgar registrerades 1997-09-25.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är 481 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 329% till 71%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 329% till 1 459%.

I resultatet ingår avskrivningar med 53 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -349 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lagmannen 2 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 12 lägenheter och 1 st lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Björngatan 13 i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	8
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	3
Antal p-platser	7

Total bostadsarea 748 m²

Total lokalarea 62 m²

Årets taxeringsvärde 11 907 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 907 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 10,74 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Jönköping har from 2010-04-01 biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 tkr och planerat underhåll för 563 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 97 tkr (130 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (balkonger)	562 500

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Byrmo	Ordförande	2021
Ellen Johansson	Vice ordförande	2021
Karin Ljunggren	Sekreterare	2021
Maja Karlsson t.om november	Ledamot	2021
Markus Lyck fr om december	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Lyck t om november	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josephine Emanuelsson	Förtroendevald revisor	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

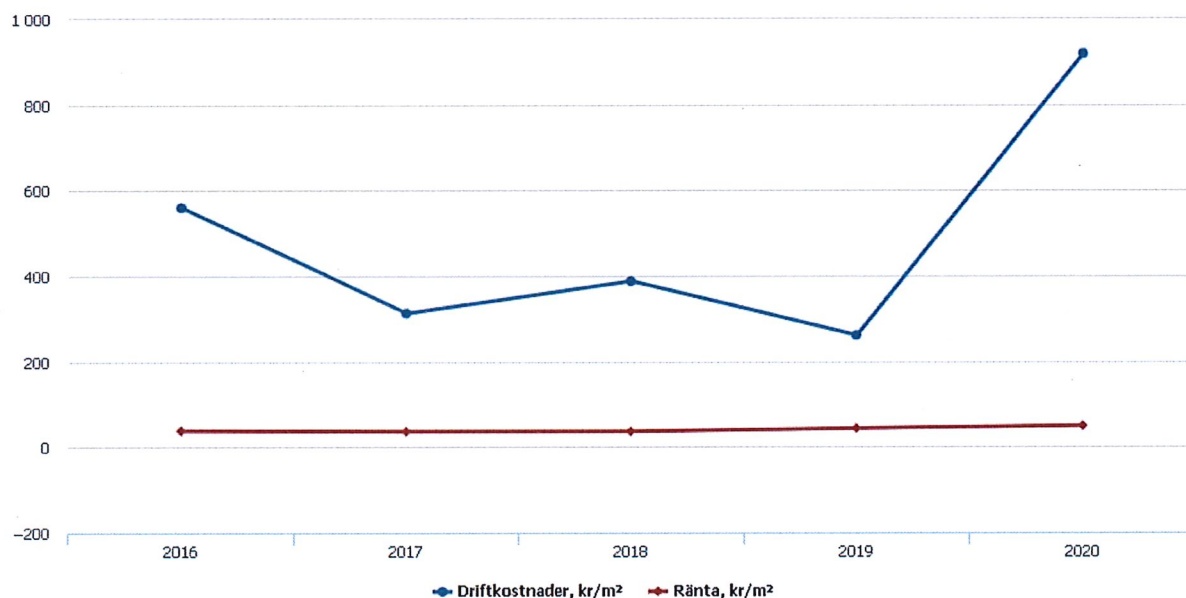
Föreningens årsavgift ändrades 2019-08-01 då den höjdes med 15 %.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 577 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år inga).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	503	492	437	426	449
Resultat efter finansiella poster	-402	79	-16	55	-129
Årets resultat	-402	79	-16	55	-129
Balansomslutning	3 204	2 382	2 382	2 449	2 444
Soliditet %	-7	8	4	5	3
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	71	329	210	231	204
Driftkostnader, kr/m ²	919	261	388	313	560
Ränta, kr/m ²	49	43	36	36	38
Underhållsfond, kr/m ²	0	120	0	16	0
Lån, kr/m ²	4 183	2 638	2 701	2 774	2 848



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 800	97 000	-203 416	79 186
Disposition enl. årsstämmobeslut			79 186	-79 186
Reservering underhållsfond		97 000	-97 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-194 000	194 000	
Årets resultat				-401 873
Vid årets slut	164 800	0	-27 230	-401 873

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-124 230
Årets resultat	-401 873
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-97 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	194 000
Summa	-429 103

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	-429 103
--	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	502 929	491 725
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 393	14 696
Summa rörelseintäkter		522 322	506 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-744 766	-211 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 904	-113 483
Personalkostnader	Not 6	-7 257	-14 445
Avskrivningar av materiella nläggningstillgångar	Not 7	-53 314	-53 335
Summa rörelsekostnader		-858 241	-392 778
Rörelseresultat		-335 919	113 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	548	631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 502	-35 089
Summa finansiella poster		-65 954	-34 458
Resultat efter finansiella poster		-401 873	79 186
Årets resultat		-401 873	79 186

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 956 964	2 005 896
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	4 383
Summa materiella anläggningstillgångar		1 956 964	2 010 279
Summa anläggningstillgångar		1 956 964	2 010 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		200	0
Övriga fordringar	Not 11	4 676	4 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	26 943	26 000
Summa kortfristiga fordringar		31 819	30 434
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 215 427	341 639
Summa kassa och bank		1 215 427	341 639
Summa omsättningstillgångar		1 247 246	372 074
Summa tillgångar		3 204 210	2 382 352

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 800	164 800
Reservfond		43 000	43 000
Fond för yttre underhåll		0	97 000
Summa bundet eget kapital		207 800	304 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 230	-203 416
Årets resultat		-401 873	79 186
Summa fritt eget kapital		-429 103	-124 230
Summa eget kapital		-221 303	180 570
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 657 728	2 088 604
Summa långfristiga skulder		1 657 728	2 088 604
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 730 876	48 568
Leverantörsskulder		7 068	7 709
Skatteskulder	Not 14	2 024	1 411
Övriga skulder	Not 15	0	5 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	27 818	49 765
Summa kortfristiga skulder		1 767 786	113 179
Summa eget kapital och skulder		3 204 210	2 382 352

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Renoverad fastighet	Linjär	50
Maskiner och inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	431 904	399 025
Hyror, lokaler	54 000	67 500
Hyror, garage	9 000	10 800
Hyror, p-platser	12 600	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	0
Rabatter	-3 375	0
Summa nettoomsättning	502 929	491 725

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	12 960	12 960
Övriga ersättningar	3 777	1 375
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	1
Övriga rörelseintäkter	2 655	180
Summa övriga rörelseintäkter	19 393	14 696

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-562 500	0
Reparationer	-2 677	-34 641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 218	-19 594
Försäkringspremier	-22 511	-21 223
Kabel- och digital-TV	-13 957	-10 217
Drift och förbrukning, övrigt	-254	-898
Förbrukningsinventarier	-923	-273
Vatten	-21 845	-20 873
Fastighetsel	-12 704	-13 141
Uppvärmning	-69 830	-74 108
Sophantering och återvinning	-17 348	-16 548
Summa driftskostnader	-744 766	-211 516

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-46 489	-45 371
Övriga förvaltningskostnader	0	-6 046
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 785	-930
Kontorsmateriel	-720	0
Konsultarvoden	0	-50 000
Bankkostnader	-1 910	-2 160
Övriga externa kostnader	0	-8 750
Summa övriga externa kostnader	-52 904	-113 483

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-6 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-12 600
Övriga kostnadsersättningar	0	-559
Sociala kostnader	-1 257	-1 286
Summa personalkostnader	-7 257	-14 445

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-8 406	-8 406
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 525	-40 525
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 383	-4 404
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-53 314	-53 335

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	548	625
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	6
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	548	631

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	396 527	396 527
Mark	188 925	188 295
Tillkommande utgifter	2 026 239	2 026 239
	2 611 691	2 611 061
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 611 691	2 611 061
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-241 071	-232 665
Tillkommande utgifter	-364 724	-324 200
	-605 795	-556 865
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-8 406	-8 406
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 525	-40 525
	-48 931	-48 931
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-654 726	-605 796
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 956 965	2 005 896
Varav		
Byggnader	147 050	155 456
Mark	188 925	188 925
Tillkommande utgifter	1 620 990	1 661 515
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 600 000	11 600 000
Lokaler	307 000	307 000
Totalt taxeringsvärde	11 907 000	11 907 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 907 000</i>	<i>6 907 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 000 000</i>	<i>5 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	47 340	47 340
	47 340	47 340
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 340	47 340
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-42 957	-38 553
	-42 957	-38 553
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 383	-4 404
	-4 383	-4 404
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-47 340	-42 957
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-47 340	-42 957
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 383
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 383

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	4 676	4 434
Summa övriga fordringar	4 676	4 434

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 408	22 511
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 535	3 489
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 943	26 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 388 604	2 137 172
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-48 568
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 730 876	-
Långfristig skuld vid årets slut	1 657 728	2 088 604

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-04-30	357 728,00	0,00	0,00	357 728,00
SWEDBANK	1,65%	2021-05-28	823 896,00	0,00	25 952,00	797 944,00
SWEDBANK	1,65%	2021-06-28	955 548,00	0,00	22 616,00	932 932,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-10-30	0,00	1 300 000,00	0,00	1 300 000,00
Summa			2 137 172,00	1 300 000,00	48 568,00	3 388 604,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 48 658 kr.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så förfaller av den långfristiga skulden 1 657 728 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och ingen skuld kvarstår senare än 5 år efter bokslutsdagen.

Not 14 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	20 218	19 594
Debiterad preliminärskatt	-18 194	-18 183
Summa skatteskulder	2 024	1 411

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5 066
Avräkning hyror och avgifter	0	660
Summa övriga skulder	0	5 726

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 257	0
Upplupna räntekostnader	4 271	2 204
Upplupna elkostnader	959	1 000
Upplupna vattenavgifter	3 659	3 411
Upplupna värmekostnader	10 767	10 969
Upplupna kostnader för renhållning	2 904	2 782
Upplupna styrelsearvoden	4 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	665
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	27 634
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 818	49 765

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 946 000	2 688 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

JÖNKÖPING 2021-05-14

Ort och datum



Louise Byrmo



Ellen Johansson



Karin Ljunggren



Markus Lyck (ersätter Maja Karlsson)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-



Josephine Emanuelsson
Förtroendevald revisor

BRF Lagmannen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Lagmannen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

