

ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Landshövdingen 2 i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål, att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1928 på fastigheten Landshövdingen 2 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten förvärvades av föreningen 25 april 2013, adressen är Södra Långgatan 20 A-C. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-07-28.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 9.

Extrastämmor hölls den 15 juni 2020 och den 18 juli 2020. Antal röstberättigade medlemmar vid stämmorna var 7 respektive 6. På stämmorna togs beslut om ny styrelseledamot då tidigare flyttat samt togs beslut om att laga/relina de stammar som det hade upptäckts att de var i dåligt skick.

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2020** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Patrik Wahlqvist, ordförande
Örjan Brink, vice ordförande
Kenny Josefsson, sekreterare

Suppleant: Tore Larsson

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2020** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Patrik Wahlqvist, ordförande
Örjan Brink, vice ordförande
Kenny Josefsson (t.o.m. 17/7-20), sekreterare
Roger Jonsson (fr.o.m. 18/7-20), sekreterare

Suppleant: Tore Larsson

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Patrik Wahlqvist, Örjan Brink och Roger Jonsson, två i förening.

Revisor har varit Mikael Löfgren vald vid föreningsstämman.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln samt trappstädningen har ombesörjts av Kustbygg.

På föreningens fastighet finns det ett gathus samt ett gårdshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 704 kvm.

	antal	yta
1 rum	5	
2 rum	5	
3 rum	7	
4 rum	<u>1</u>	
Bostäder med bostadsrätt	18	1 203,7 kvm
Lokaler med hyresrätt	2	215 kvm

Gemensamma utrymmen

Det finns tvättstuga och ett gemensamt utrymme i samband med tvättstuga.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll och investeringar som gjorts tidigare år är:

År	Åtgärd
2016-17	Omdränering av vatten samt kullerstenar har lyfts fram.
2018-20	Lägenhet 1 har tätats pga. kraftigt kallras. En tvättmaskin har bytts ut.
2018-20	Samtliga fönster och karmar har totalrenoverats samt tätats och kittats.
2019	Delar av avloppsstammar har bytts ut efter påkomna skador.

Föreningen har en näst intill komplett källsorteringsstation inne i ett av gårdens hus.

Adressen till föreningens hemsida är: www.landshovdingen2.bostadsraterna.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2020 har brf Landshövdingen 2 i Kalmar utfört följande arbeten.

En total renovering av den yttre fasaden mot invändig gård har utförts samt byte av koppartaket på hissen och samtliga stuprör. Den sista delen av fönsterrenoveringen har färdigställts (samtliga fönster) samt skapande av fönster i de tidigare kolluckorna till det blivande gästrummet. Nya förråd i källare, fas ett av renovering av källare för gästrum. Byten av dåliga stammar har utförts samt ommålning av trappor.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes i juli 2020 av Örjan Brink. Vid besiktningen upptäcktes en skadad lucka på A-husets tak där vatten runnit in. Den har provisoriskt tätats och ska lagas framöver.

Årsavgiften höjdes med 3,0 % fr o m 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2021. 2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 700 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Budget 2021 visar ett positivt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 209 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 134 000 kr.

Samtliga större åtgärder är nu utförda. Det som återstår är fas 2 av det blivande gästrum där målning, nya golv samt ett mindre badrum ska åtgärdas.

Medlemsinformation

Av föreningens 17 bostadsrätter har under året 6 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 26 (25). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	245,4	212,7	217,5	221,8	225,8
Omräkning till normalår i MWh	291,6	239,1	236,8	239,5	241,3
Värmekostnad kr/kvm	128	127	128	133	134
Bostads- och lokalytan är 1 419 kvm					
El i MWh	63,2	60,4	61,7	32,5	14,5
Vatten i kbm	1758	1758	1 758	1 758	1 961
Kubikmeter per bostad/lokal	88	88	88	88	103
Nettoomsättning (tkr)	1 405	1 322	1 297	1 182	1 457
Resultat efter finansiella poster	-1 652	-55	-210	-268	179
Balansomslutning (tkr)	27 842	29 584	29 631	28 225	29 148
Eget kapital (tkr)	17 203	18 855	18 910	18 225	17 063
Soliditet (%)	62	64	64	63	59
Taxeringsvärde (tkr)	22 212	22 212	16 115	16 115	16 115
-varav byggnad (tkr)	12 987	12 987	10 539	10 539	10 539
Likviditet (%)	556	97	66	862	230
Justerad likviditet (%)	556	896	975		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	700	680	668	701	681
Hyror bostäder 31/12 (kr/kvm)	1 176	1 119	1 079	1 076	1 076
Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)	1 589	1 528	1 562	1 566	1 530
Total låneskuld (tkr)	10 375	10 406	10 437	10 468	11 753
Låneskuld (kr/kvm*)	8 619	8 645	8 671	9 397	10 550
Underhållsfond (tkr)	0	255	226	145	319
Avskrivning (kr/kvm*)	155	155	149	153	153
Räntekostnader (kr/kvm*)	115	127	138	188	218
Räntekänslighet (%)	12,3	12,7	13,8	14,4	17,9

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 345 749	1 066 026	255 216	-756 666	-55 288
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-55 288	55 288
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			209 000	-209 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-464 216	464 216	
Årets resultat					-1 651 646
Belopp vid årets utgång	18 345 749	1 066 026	0	-556 737	-1 651 646

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Ansamlad förlust före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	-811 953,45
Årets resultat	-1 651 646,29
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-209 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	464 216,00
Summa till stämmans förfogande	-2 208 383,74

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 208 383,74
-------------------------	---------------

Underskott efter underhållsjustering

Årets resultat	-1 651 646,29
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-209 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	464 216,00
Underskott efter underhållsjustering	-1 396 430,29

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 405 215	1 321 831
Summa rörelseintäkter		1 405 215	1 321 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 552 009	-871 139
Övriga externa kostnader	Not 4	-105 482	-119 123
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-49 610	-46 984
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-186 408	-186 408
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-24 516	0
Summa rörelsekostnader		-2 918 024	-1 223 654
Rörelseresultat		-1 512 809	98 177
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 837	-153 465
Summa finansiella poster		-138 837	-153 465
Resultat efter finansiella poster		-1 651 646	-55 288
Resultat före skatt		-1 651 646	-55 288
Årets resultat		-1 651 646	-55 288

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	26 187 087	26 357 296
Inventarier och installationer	Not 9	14 856	55 571
Summa materiella anläggningstillgångar		26 201 943	26 412 867

Summa anläggningstillgångar

26 201 943	26 412 867
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		1 138	1 138
Övriga fordringar	Not 10	318 053	358 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	26 912	27 041
Summa kortfristiga fordringar		346 103	386 795

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank	Not 12	1 294 167	2 783 894
Summa kassa och bank		1 294 167	2 783 894

Summa omsättningstillgångar

1 640 270	3 170 689
------------------	------------------

Summa tillgångar

27 842 214	29 583 556
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	19 411 775	19 411 775
Fond för yttre underhåll	0	255 216
Summa bundet eget kapital	19 411 775	19 666 991

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-556 737	-756 666
Årets resultat	-1 651 646	-55 288
Summa fritt eget kapital	-2 208 384	-811 953

Summa eget kapital

Not 13 **17 203 391** **18 855 038**

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 10 343 752	7 445 252
Summa långfristiga skulder	10 343 752	7 445 252

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	31 000	2 960 500
Leverantörsskulder	86 882	117 949
Skatteskulder	5 682	5 732
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 1 565	11 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 169 941	187 251
Summa kortfristiga skulder	295 070	3 283 267

Summa skulder

10 638 822 **10 728 519**

Summa eget kapital och skulder

27 842 214 **29 583 556**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 113 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,80 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Brf Landshövdingen 2

Org nr 769623-4058

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	843 072	818 556
	Hysesintäkt bostäder	80 289	83 424
	Hysesintäkt lokaler	341 628	328 488
	Hysesrabatter	-42 700	-50 400
	Årsavgift el	75 120	75 120
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	51 840	51 840
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 097	2 548
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	48 869	12 255
		1 405 215	1 321 831
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-24 928	-57 043
	El	-98 706	-121 857
	Uppvärmning	-182 064	-180 559
	Vatten	-62 380	-58 870
	Renhållning	-51 093	-50 206
	TV, bredband, iptelefoni	-67 416	-68 368
	Obligatoriska besiktningar	-10 893	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 416	-4 983
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-65 119	-44 617
	Försäkringar	-20 929	-22 408
	Fastighetsskatt	-57 842	-56 906
	Periodiskt underhåll	-1 901 866	-191 800
	Övriga driftskostnader	-5 357	-13 522
		-2 552 009	-871 139
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll bostäder	-70 786	-77 680
	Underhåll lokaler	-123 453	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-128 306	-105 454
	Underhåll installationer	-86 749	-8 666
	Underhåll huskropp utvändigt	-1 490 381	0
	Underhåll mark och utemiljö	-2 190	0
		-1 901 866	-191 800
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-4 156	-3 201
	Förvaltningskostnader	-39 197	-36 812
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 278	-2 093
	Föreningsverksamhet	-986	0
	Kontorsutrustning och -material	-164	0
	Förbrukningsinventarier	-52 701	-77 017
		-105 482	-119 123
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-37 749	-35 751
	Sociala avgifter	-11 861	-11 233
		-49 610	-46 984
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-170 209	-170 209
	Maskiner och inventarier	-16 199	-16 199
	Summa avskrivningar	-186 408	-186 408
Not 7	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av diverse inventarier	-24 516	0
		-24 516	0

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 275 130	20 275 130		
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 123 695	7 123 695		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 398 825	27 398 825		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-1 041 529	-871 320		
	Årets avskrivningar byggnader	-170 209	-170 209		
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 211 738	-1 041 529		
Utgående bokfört värde		26 187 087	26 357 296		
	Bokförda värden byggnader	19 063 392	19 233 601		
	Bokförda värden mark	7 123 695	7 123 695		
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1929	10 600 000	8 400 000	19 000 000	19 000 000
Lokaler	1929	2 387 000	825 000	3 212 000	3 212 000
		12 987 000	9 225 000	22 212 000	22 212 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 9 Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden		80 996	46 131
Årets investeringar		0	34 865
Årets försäljning, utrangering		-52 020	0
Utgående anskaffningsvärden		28 976	80 996
Ingående avskrivningar		-25 425	-9 226
Årets avskrivningar		-16 199	-16 199
Årets försäljning, utrangering		27 504	0
Utgående avskrivningar		-14 120	-25 425
Utgående bokfört värde		14 856	55 571

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Övriga fordringar			
Avräkning HSB		281 339	355 518
Skattekonto		23 837	3 098
Övriga fordringar - Telia		12 877	0
		318 053	358 616

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	5 991	5 619
Förutbetald kabel-TV och bredband	16 502	17 092
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 420	4 330
	26 913	27 041

Not 12 Kassa och bank		
Handelsbanken	1 294 167	2 783 894
	1 294 167	2 783 894

Not 13 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 345 749	1 066 026	255 216	-756 666	-55 288
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-55 288	55 288
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			209 000	-209 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-464 216	464 216	
Årets Resultat					-1 651 646
Belopp vid årets utgång	18 345 749	1 066 026	0	-556 737	-1 651 646

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,25%	2023-03-30	3 100 000	0
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,25%	2022-06-30	1 201 502	0
Stadshypotek AB	2024-03-01	1,20%	2024-03-01	2 929 500	31 000
Stadshypotek AB	2022-03-30	1,44%	2022-03-30	3 143 750	0
				10 374 752	31 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 343 752
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					124 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					10 219 752
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 565	11 835
	<u>1 565</u>	<u>11 835</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 985	43 471
Upplupna räntekostnader	22 365	25 585
Upplupen revision	3 700	3 175
Förutbetalda årsavgifter och hyror	103 891	115 020
	<u>169 941</u>	<u>187 251</u>

Kalmar ____/____ 2021

.....
Patrik Wahlqvist.....
Roger Jonsson.....
Örjan Brink

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Mikael Löfgren

Revisor vald av föreningsstämman