

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Hemlängtan**

769611-4037

Räkenskapsåret

2020

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

## **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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan..

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 2004-09-20 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-09-21

Föreningens senaste stadgar registrerades 2016-11-24

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Cain McDonald	styrelseledamot, ordförande
Niklas Olofsson	styrelseledamot, kassör
Maja Nilsson	styrelseledamot, sekreterare
Oskar Enhörning	styrelseledamot, fastighetsansvarig
Erik Thörnqvist	styrelsesuppleant

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

Föreningens styrelse har hållit tio protokollförda styrelsemöten under året.

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

### **Revisorer**

Revisorsringen Sverige AB                      ansvarig revisor Kjell Eriksson

### **Valberedning**

Sophia Kaså

Mikael Lundstedt

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Kålltorp 40:6 med adress Stobeégatan 20. På fastigheten har uppförts en byggnad omfattande 12 st bostäder samt en lokal. Den sammanlagda bostadsarean utgör 846 m<sup>2</sup> och lokalarean 60 m<sup>2</sup>.

### Lägenhetsfördelning

	<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1	rok	1
2	rok	3
3	rok	7
5	rok	1

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

### Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid</u>
Lager	60	2024-08-31

### Föreningens ekonomi

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>538 544</b>	<b>1 102 686</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	699 877	701 834
Finansiella intäkter	1 884	0
Förändring kortfristiga fordringar	39 064	0
Förändring kortfristiga skulder	0	55 618
	<b>740 825</b>	<b>757 452</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	419 582	1 205 199
Räntekostnader/finansiella kostnader	48 023	57 221
Anskaffning anläggningstillgång	181 035	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	59 174
Förändring kortfristiga skulder	44 800	0
	<b>693 440</b>	<b>1 321 594</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>47 385</b>	<b>- 564 142</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>585 929</b>	<b>538 544</b>

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk och de avskrivningar dessa medför, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet.

### Förvaltning

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 var Brf Hemlängtans sextonde verksamhetsår. Det har varit ett märkligt år för oss alla med Covid-19 ständigt på tapeten. Styrelsen har fortsatt sitt arbete på ett så säkert sätt som möjligt via distans och videolänkar. Det har varit ett förhållandevis händelsefattigt år ur ett fastighetsperspektiv men året har samtidigt erbjudit många nyheter på den gemensamma gården. Föreningens ekonomi är fortsatt god och belåningsgraden jämförelsevis låg. Under året bands även vårt mindre och större lån om till 5 respektive 7 år. Styrelsen beslutade i november att inte höja avgifterna i samband med att fönsterrenoveringen mot innergården flyttas fram ett år på grund av den rådande pandemin.

Inga större arbeten kring fastigheten har skett under året. Automatisk LED-belysning tänder numera våra källarutrymmen i hopp om att minska elförbrukning och undvika att det är tänt under nätterna. En ny torktumlare installerades under sommaren då den andre gick sönder. En ny kod dosa monterades i C-uppgången och fönstret i takvåningen sattes in för att komplettera tidigare arbete från föregående år. Ett nytt avtal med TJJ förhandlades med städning i trapphus och skötsel av utsidans rabatter.

Flertalet arbeten på den gemensamma gården har gjorts under året genom Mästarens Samfällighet. Ett nytt och modernt miljöhus med kodlås har byggts och ersatt den fallfärdiga och öppna lösningen vi hade. Huset byggdes tvärsöver den tidigare genomfarten vilket har resulterat i färre stölder och soprotning samt att obehöriga ej längre kan slänga deras sopor hos oss. Nya sittmöbler införskaffades och asfalten byttes ut mot kullersten samt att alla rabatter ramades in med cortenplåt.

### Medlemsinformation

Föreningens 12 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 22 medlemmar samt vid årets utgång upplåtna till 23 medlemmar.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Föreningens styrelse har beviljat två andrahandsuthyrningar under verksamhetsåret.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tot. intäkter) tkr	699	702	700	688
Resultat efter finansiella poster tkr	99	-686	154	-301
Soliditet (%)	71,69	71,29	72,81	72,42
Genomsnittlig årsavgift / m <sup>2</sup>	783	783	783	768
Lån / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	4 807	4 807	4 807	4 807
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,18	1,47	2,20	2,92
Elkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	23	24	20	19
Värmekostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	87	91	111	109
Vattenkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	44	44	38	38

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

### Not Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 896 347	1 258 631	325 238	-155 417	-686 176	<b>10 638 623</b>
Disposition av föregående års resultat:			-325 238	-360 938	686 176	<b>0</b>
Årets resultat					99 624	<b>99 624</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 896 347</b>	<b>1 258 631</b>	<b>0</b>	<b>-516 355</b>	<b>99 624</b>	<b>10 738 247</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-516 355
årets vinst	99 624
	<b>-416 731</b>

behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	95 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-26 716
i ny räkning överföres	-485 015
	<b>-416 731</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	699 906	699 315
Övriga rörelseintäkter	3	-29	2 519
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>699 877</b>	<b>701 834</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-182 464	-983 259
Driftskostnader	5	-192 423	-179 308
Förvaltningskostnader	6	-44 695	-42 632
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-134 532	-125 590
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-554 114</b>	<b>-1 330 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>145 763</b>	<b>-628 955</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 884	2 919
Räntekostnader		-48 023	-60 140
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 139</b>	<b>-57 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>99 624</b>	<b>-686 176</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>99 624</b>	<b>-686 176</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>99 624</b>	<b>-686 176</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 11	14 301 831	14 275 516
Maskiner och inventarier	9	20 188	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 322 019</b>	<b>14 275 516</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 322 019</b>	<b>14 275 516</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		726	49 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 302	59 178
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>70 028</b>	<b>109 092</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		585 929	538 544
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>585 929</b>	<b>538 544</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>655 957</b>	<b>647 636</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 977 976</b>	<b>14 923 152</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		11 154 978	11 154 978
Underhållsfond		0	325 238
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 154 978</b>	<b>11 480 216</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-516 355	-155 417
Årets resultat		99 624	-686 176
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-416 731</b>	<b>-841 593</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 738 247</b>	<b>10 638 623</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	10, 11	4 067 000	4 067 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 067 000</b>	<b>4 067 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		62 685	88 654
Skatteskulder		1 692	20 256
Övriga skulder		7 275	7 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	101 077	101 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>172 729</b>	<b>217 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 977 976</b>	<b>14 923 152</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier	5 år

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

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	662 667	662 667
Hyror lokaler	37 239	36 649
	<b>699 906</b>	<b>699 316</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelsavgifter	0	1 162
Pantsättningsavgifter	0	1 385
Öres- och kronutjämning	-29	-28
	<b>-29</b>	<b>2 519</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	18 698	18 074
Fastighetsförsäkring	22 706	24 436
Reparationer fastighet	63 396	22 995
Underhåll fastighet	26 716	858 227
Fastighetsskötsel	33 340	41 056
Väghållning / snöröjning	0	1 281
Kabel-TV	17 608	17 190
	<b>182 464</b>	<b>983 259</b>

### Not 5 Driftkostnad

	2020	2019
El	19 647	20 025
Fjärrvärme	73 996	77 040
Vatten / avlopp	37 030	36 838
Avgift Samfällighet	61 750	45 405
	<b>192 423</b>	<b>179 308</b>

### Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Porttelefon	5 316	5 983
Revisionskostnader	13 875	12 500
Revisorsringen Sverige AB	18 216	17 925
Administrativa kostnader	7 288	6 224
	<b>44 695</b>	<b>42 632</b>

### Not 7 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Föreningen har inte haft några anställda under och några löner har ej utbetalats.

### Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 542 311	15 542 311
Inköp	155 800	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 698 111</b>	<b>15 542 311</b>
Ingående avskrivningar	-1 266 795	-1 141 205
Årets avskrivningar	-129 485	-125 590
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 396 280</b>	<b>-1 266 795</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 301 831</b>	<b>14 275 516</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 355 000	9 355 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	12 000 000
	<b>21 355 000</b>	<b>21 355 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 957 800	8 931 485
Bokfört värde mark	5 344 031	5 344 031
	<b>14 301 831</b>	<b>14 275 516</b>

## Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 783	52 783
Inköp	25 235	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 018</b>	<b>52 783</b>
Ingående avskrivningar	-52 783	-52 783
Årets avskrivningar	-5 047	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 830</b>	<b>-52 783</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 188</b>	<b>0</b>

## Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,00	2026-01-23	1 633 500	1 633 500
Swedbank Hypotek	1,12	2028-01-25	2 433 500	2 433 500
			<b>4 067 000</b>	<b>4 067 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
Lån som förfaller senare än om 5 år			4 067 000	

## Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 867 000	4 867 000
	<b>4 867 000</b>	<b>4 867 000</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden styrelse inkl sociala avgifter	6 500	6 500
Upplupna räntekostnader	319	393
Förutbetalda avgifter / hyror	46 909	51 078
Upplupen el	4 137	4 196
Upplupen värme	9 806	10 386
Upplupet VA	6 331	5 295
Revisionsarvode	13 250	12 500
Revisorsringen Sverige AB	10 764	7 988
TJG Service	2 803	2 744
Övriga upplupna skulder	258	264
	<b>101 077</b>	<b>101 344</b>

Brf Hemlängtan  
Org.nr 769611-4037

11 (11)

Göteborg 2021- -

Cain McDonald

Oskar Enhörning

Maja Nilsson

Niklas Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor