

Årsredovisning
för
BRF Lagmansgården

769609-9790

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

PO MF
ME chct.

Styrelsen för BRF Lagmansgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att erbjuda sina medlemmar bostäder med bostadsrätt i första hand och hyresrätt i förekommande fall. Stadgarna registrerade 2018-04-22.

MÅL OCH VISIONER

Föreningen har målsättningen att genomföra nödvändiga åtgärder för att hålla fastigheten i fint skick för att kunna bibehålla eller öka dess värde. Åtgärderna ska även bidra till att öka levnadsstandarden för de boende i huset och samtidigt göra det mer attraktivt att bo här. Målsättningen är även att bibehålla en sund ekonomi i föreningen för att kunna hantera oförutsedda händelser i framtiden.

DET GODA BOENDET

Föreningen har ingen fritids- eller studieverksamhet. Miljöarbetet består i att hålla innergården fin och samtidigt se till att sopsortering sköts.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Underhåll

- Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen för fastigheten
- Fortsatt avtal med Veteranpoolen (för trappstädning samt snöskottning)
- Byte av armaturer i källare samt fasadbelysning
- Målning av staket
- Tätning av läcka i tak vid takkupa

Ekonomi

- Ökad amortering på lån
- Hyresgäst till lokalen, Opportunity Day, avslutade kontrakt från och med 2020-05-01
- Byte av ekonomisk förvaltare till Simpleko

Övrigt

- Bygglov för ombyggnad av lokal har erhållits

PO MF
ME ch.ct.

FASTIGHETER

Föreningens fastighet har beteckningen Källtorp 27:5. Det finns i denna fastighet sammanlagt 12 st lägenheter, 1 st lokal och 1 st p-plats.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan uppgår till 663 kvm.

I fastigheten finns en uthyrd lägenhet med adressen: Råstengatan 15 A. I fastigheten finns även en lokal som användes till kontor för Opportunity Day. (Råstengatan 15A) Lokalen har stått tom från och med den 2020-05-01

Föreningens 12 st bostäder fördelar som enligt nedan:

4 st 1 r o k
7 st 2 r o k
1 st 3 r o k

Nedanstående åtgärder har genomförts i fastigheten:

<u>Genomförda åtgärder</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Målning av staket	2020	
Sensorstyrd belysning i källare, nya armaturer utvändigt på fasad	2020	
Energideklaration	2020	
Renovering av samtliga trapphus	2019	Spackling av vägar, målning av all ytskikt, nytt ytskikt i trappa Uppgång 15 B och 19
Sensorstyrd belysning i trapphus	2019	För entrédörrar
Byte till kodlås	2019	Uppgång 15 A
Sensorstyrd belysning i trapphus	2018	
Utförd och godkänd OVK	2017	
Fasadrenovering och fönsterbyten, gatusidorna	2016	
Översyn av tak och byte av tegelpannor, gatusidorna	2016	Byte av takfönster lgh 3
Målning av grunden, gatusidorna	2016	
Översyn hänggrännor och stuprör	2016	
Fasadrenovering och fönsterbyten, gårdssidan och gavlar	2014	Sophuset målades, balkonger renoverades
Markarbeten innergården	2010	
Reparation av porttelefoner	2007	Alla ytterdörrar och källardörrar
Byte av låskolvar	2007	
Nya utelampor till fasaden	2006	
Nya yt- och tätskikt i badrum	2006-2009	
Renovering av balkonger	2004	I samband med fönstermålning
Fasadmålning	1999-2000	Sophuset målades 2004
Elstambyte	1984	
Rörstambyte	1984	
Fastigheten totalrenoverades	1984	

PO MF
ME CH.d

UNDERHÅLL

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Målning av staket
- Tätning av tak (på grund av läckage) vid takkupa (lgh 8)
- Sensorstyrd belysning i källare
- Byte av armaturer utvändigt på fasad
- Beviljat bygglov för ombyggnad av lokal till lägenhet

Under året har följande reparationer gjorts:

- Byte av filter till fläkt i torkrum (det bredvid tvättstugan)

Kommande underhåll år 2021:

- Renovering av lokal om startbesked för bygglov erhålls

FÖRENINGSPRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2020. I stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut (15) medlemmar.

Under året har 1 lägenhet överlåtits (lgh 3).

Styrelse

Patrik Olsson Ordförande

Marie Eriksson Kassör

Milad Farad Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Linda Larsson Suppleant

Styrelsemöten

Under 2020 har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits.

Revisor

Malin Andersson

Vald av föreningen

PO MF
ME JN.d.

Resultat och ställning (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	558	569	583	554	547
Resultat efter finansiella poster	-31	-254	47	-46	-57
Balansomslutning	10 361	10 478	11 057	11 047	11 105
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	767	753	754	754	732
Fond för yttre underhåll	427	368	598	519	423
Soliditet (%)	60	60	59	59	59

Avgifter och hyror

Under räkenskapsåret uppgick avgifterna i genomsnitt till 767 kr/m².

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 698 168	738 966	367 705	-256 565	-254 003	6 294 271
Disposition av föregående års resultat:				-254 003	254 003	0
Fond för yttre underhåll			96 000	-96 000		0
Uttag ur underhållsfond			-36 891	36 891		0
Årets resultat					-30 654	-30 654
Belopp vid årets utgång	5 698 168	738 966	426 814	-569 677	-30 654	6 263 617

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-510 568
årets förlust	-30 654
	-541 222

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	-96 000
Disposition ur underhållsfond	36 891
i ny räkning överföres	-482 113
	-541 222

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

PO MF
ME Ohl.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	557 668 557 668	569 201 569 201
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-248 767	-234 854
Underhållskostnader	3	-36 891	-309 254
Övriga externa kostnader	4	-43 665	-20 962
Personalkostnader	5	-16 954	-13 141
Avskrivningar och nedskrivningar anläggningstillgångar		-189 562 -535 839	-189 562 -767 773
Rörelseresultat		21 829	-198 572
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-52 503 -52 483	-55 430 -55 430
Årets resultat		-30 654	-254 003

ME MF
ME OH.A

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	9 631 084	9 815 708
Inventarier, verktyg och installationer	9	9 874	14 812
		9 640 958	9 830 520
Summa anläggningstillgångar		9 640 958	9 830 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	3 969	5 093
Övriga fordringar	11	1 675	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 948	26 343
		32 592	31 493
<i>Kassa och bank</i>		687 122	615 943
Summa omsättningstillgångar		719 714	647 436
SUMMA TILLGÅNGAR		10 360 672	10 477 956

20 MF
ME ch.d.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 698 168	5 698 168
Uppåtelseavgifter		738 966	738 966
Fond för yttre underhåll		426 814	367 705
		6 863 948	6 804 839
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-569 677	-256 565
Årets resultat		-30 654	-254 003
		-600 331	-510 568
Summa eget kapital		6 263 617	6 294 271
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 900 000	3 992 500
Summa långfristiga skulder		3 900 000	3 992 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	92 500	80 000
Leverantörsskulder		9 298	36 448
Aktuella skatteskulder		1 293	669
Övriga skulder		1 740	1 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	92 224	72 858
Summa kortfristiga skulder		197 055	191 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 360 672	10 477 956

PO MF
ME O.M.A.

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. För byggnader sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,33
Fasader	2
Inventarier, verktyg och installationer	20

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkter redovisas till nominellt belopp (Fakturabelopp)

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4% på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

PO MF
ME OH

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	508 816	499 092
Hyror bostäder	41 052	40 746
Hyror lokaler	7 800	28 200
Övriga avgifter	0	1 163
	557 668	569 201

Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	24 926	23 539
Reparationer	0	1 990
El	22 493	20 165
Uppvärmning	66 039	68 452
Vatten	42 349	33 124
Sophämtning	28 148	23 846
Övriga avgifter	34 812	33 738
Förvalningsarvoden	30 000	30 000
	248 767	234 854

Not 3 Underhållskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll av trapphus	0	287 754
Underhåll och uppdatering av låssystem	0	21 500
Underhåll av armaturer i källare samt utvändigt på fasad	36 891	0
	36 891	309 254

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskatt	19 718	19 094
Övriga externa kostnader	23 947	1 868
	43 665	20 962

PO
ME
MF
MCA

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	12 999	7 999
Revisorsarvode	2 000	2 000
	14 999	9 999
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 955	3 142
	1 955	3 142
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	16 954	13 141

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga ränteintäkter	20	0
	20	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	52 499	54 896
Övriga finansiella kostnader	0	534
Övriga räntekostnader	4	0
	52 503	55 430

PO MF
ME E.H.A.

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 494 300	8 494 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 494 300	8 494 300
Ingående avskrivningar	-1 370 099	-1 185 475
Årets avskrivningar	-184 624	-184 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 554 723	-1 370 099
Ingående anskaffningsvärde mark	2 691 507	2 691 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	2 691 507	2 691 507
Utgående redovisat värde	9 631 084	9 815 708
Taxeringsvärden byggnader - bostäder	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärden byggnader - lokaler	187 000	187 000
	7 987 000	7 987 000
Taxeringsvärden mark - Bostäder	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark - Lokaler	70 000	70 000
	9 470 000	9 470 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 056	53 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 056	53 056
Ingående avskrivningar	-38 244	-33 306
Årets avskrivningar	-4 938	-4 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 182	-38 244
Utgående redovisat värde	9 874	14 812

Not 10 Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Hyres- och avgiftsfordringar	3 969	5 093
	3 969	5 093

PO MF
ME chd

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	1 675	57
	1 675	57

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv	3 649	3 602
Företagsförsäkring	23 299	22 741
	26 948	26 343

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 491227	1,29	2021-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 625341	1,03	2021-02-28	1 250 000	1 250 000
Stadshypotek 454853	1,35	2021-02-03	1 132 500	1 172 500
Stadshypotek 995497	1,40	2021-02-08	610 000	650 000
Nästa års amortering			-92 500	-80 000
			3 900 000	3 992 500

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	-92 500	-80 000
	-92 500	-80 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	-11 999	-9 999
Uppl lagstadgade soc o andra avgifter	-3 770	-3 142
Upplupna räntekostnader	-7 977	-7 189
Förutbetalda hyror och avgifter	-45 165	-37 317
Upplupna kostnader	-23 313	-15 211
	-92 224	-72 858

po MF
ME OKd.

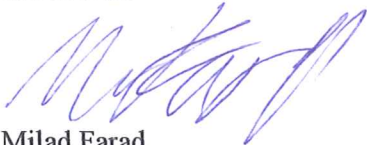
Göteborg 2021-05-03



Patrik Olsson
Ordförande



Marie Eriksson



Milad Farad

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03



Malin Andersson
Av föreningen vald revisor