

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Lorensberg 7
Org nr 716444-0302

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Lorensberg 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Lorensberg 7 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-10 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-06 och nuvarande stadgar 2018-09-19 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lorensberg 6:7 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 1999. Fastigheten består av 1 flerbostadshus med nybyggnadsår 1933 och värdeår 1933. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 792 kvm fördelade på 28 bostäder med en sammanlagd yta om 2 509 kvm samt 4 lokaler om 283 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	6	10	0	5

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	32 867 548 kr
Anskaffningsvärde mark	9 226 727 kr
Taxeringsvärde byggnad	30 070 000 kr
Taxeringsvärde mark	61 775 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	84 000 000 kr
Lokaler	7 845 000 kr

Lokalerna i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Galleri	28 kvm	2022-10-31
Massageföretag	156 kvm	2022-01-31
Skönhetssalong	59 kvm	2023-11-30
Frisör	40 kvm	2023-03-31

Gemensamhetslokaler:
Styrelserum och arkiv om 20 kvm

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Helena Björkengren	Ordförande
Claes Runström	Kassör
Tom Westman	Sekreterare
Björn Taube	Ledamot
Christer Lindbom	Ledamot
Anna Lantz	Suppleant
Krister Lundgren	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Catrin Bengtsson	Sammanställande
Maria Nilsson	Suppleant

Revisorer

Jan Lindgren	Ordinarie	Intern
Karolina Prick	Suppleant	Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi slutfört renoveringen av samtliga balkonger mot gården. Gårdsportens entré har fått nytt betonggolv.

Det stora underhållsprojektet under året har varit trapphusen. Vi har tagit ett större grepp om hela trapphusen vad gäller målning, belysning, hissar och tryckknappar. Under våren 2020 kommer mattorna på plats.

Styrelsen fick i uppdrag att ta fram en projektplan för att bygga lägenheter på vinden. Detta har styrelsen arbetat med under 2019 och resultatet kommer att presenteras på kommande årsmöte.

Styrelsen har också fortsatt haft fokus på föreningens intäkter. Vi kan konstatera att de höjningar av hyror för garage och hyreslokaler som gjordes under 2019 resulterade i att vi ökade de årliga intäkterna med 300 000 sek. Arbetet med resterande garage och hyreslokaler fortsätter under 2020.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	38
Antal tillkommande medlemmar	8
Antal avgående medlemmar	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	40

Under året har 5 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen planerar att sänka årsavgifterna med 5 % från och med 2020-01-01.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår fastighetsavgift om 1 377 kronor per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningens ekonomi är fortsatt god.

Av kassaflödesanalysen framgår att föreningens betalningsförmåga fortfarande är god under 2019, trots förlusten, vilket beror på föreningens höga kostnad för avskrivningar som ej påverkar kassan.

Under 2019 har föreningen tjänat ca 30 000 kr på att vara momsregisterade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 979	1 749	1 902	1 702
Resultat efter finansiella poster	-616	-436	-303	-455
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	423	421	412	404
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 475	4 475	4 475	4 475
Elkostnader/kvm totalyta	8	11	8	9
Vattenkostnader/kvm totalyta	21	21	21	26
Värmekostnader/kvm totalyta	98	110	105	112
Soliditet (%)	68,6	69,1	69,8	69,6

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	27 943 572			27 943 572
Upplåtelseavgifter	911 255			911 255
Fond för yttre underhåll	1 430 069	460 000		1 890 069
Summa bundet eget kapital	30 284 896	460 000		30 744 896
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 511 667	-460 000	-435 790	-4 407 458
Årets resultat	-435 790	-616 411	435 790	-616 411
Summa fritt eget kapital	-3 947 457	-1 076 411	0	-5 023 869
Summa eget kapital	26 337 439	-616 411	0	25 721 027

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	1 430 069	1 248 759
Årets avsättning enligt stadgar lanspråktagande för årets åtgärder	460 000	460 000
		-278 690
Summa vid årets slut	1 890 069	1 430 069

Resultatdisposition

Ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-3 947 457
Årets resultat före förändring av yttre fond	-616 411
Årets avsättning till yttre fond	-460 000

Summa -5 023 869

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

lanspråktagande av yttre underhållsfond -880 382

Balanseras i ny räkning -4 143 487

Summa -5 023 869

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 978 964	1 749 451
Övriga intäkter		77 476	7 212
Summa rörelseintäkter		2 056 440	1 756 663
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-862 999	-794 578
Underhållskostnader	4	-880 382	-278 690
Övriga externakostnader	5	-237 335	-195 320
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-571 324	-798 234
Summa rörelsekostnader		-2 552 040	-2 066 822
Rörelseresultat		-495 600	-310 159
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 811	-125 632
Summa finansiella poster		-120 811	-125 632
Resultat efter finansiella poster		-616 411	-435 791
Resultat före skatt		-616 411	-435 791
Årets resultat		-616 411	-435 790

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	35 972 773	36 544 097
Summa materiella anläggningstillgångar		35 972 773	36 544 097
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		35 975 573	36 546 897
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	372	346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	63 812	61 679
Summa kortfristiga fordringar		64 184	62 025
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	1 479 269	1 525 080
Summa kassa och bank		1 479 269	1 525 080
Summa omsättningstillgångar		1 543 453	1 587 105
Summa tillgångar		37 519 026	38 134 002

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 943 572	27 943 572
Uppåtelseavgifter		911 255	911 255
Fond för yttre underhåll		1 890 069	1 430 069
Summa bundet eget kapital		30 744 896	30 284 896
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 407 458	-3 511 667
Årets resultat		-616 411	-435 790
Summa fritt eget kapital		-5 023 869	-3 947 457
Summa eget kapital		25 721 027	26 337 439
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	11 227 000	11 227 000
Summa långfristiga skulder		11 227 000	11 227 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		229 961	286 588
Skatteskulder		11 010	19 467
Övriga skulder		2 458	25 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	327 570	237 705
Summa kortfristiga skulder		570 999	569 563
Summa eget kapital och skulder		37 519 026	38 134 002

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-616 411	-435 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		571 324	798 234
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-45 087	362 443
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 159	4 926
Förändring av leverantörsskulder		-56 627	182 841
Förändring av kortfristiga skulder		58 063	4 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-45 811	555 065
Årets kassaflöde		-45 811	555 065
Likvida medel vid årets början		1 525 080	970 015
Likvida medel vid årets slut		1 479 269	1 525 080

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisning av intäkter

Intäksredovisning sker i enlighet med BFNAR 2012:1. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten, ej heller för ränteinkomster till den del de hör till föreningens fastighet. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning under inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomstskatten uppgår till 22 % på skattepliktig inkomst.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas flyta in. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar tas upp till belopp motsvarande utgifterna för tillgångens förvärv. Byggnadens värden har efter beslut om redovisning enligt K3 delats upp i ett antal olika komponenter. Varje enskild komponent har en egen fastställd livslängd och skrivs av enligt plan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	180 år
Grund	180 år
Allmänna utrymmen	25 år
Yttre skal (fasad, tak, fönster, portar)	60-130 år
Balkonger	50 år
Installationer	15-50 år
Markanläggningar	50 år

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 060 802	1 055 429
Hysesintäkter lokaler	803 809	621 326
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	87 819	72 696
Hysesintäkter vatten	3 150	0
Hysesintäkter värme	15 440	0
Hysesintäkter andrahandsuthyrningar	7 944	0
Summa	1 978 964	1 749 451

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	150 567	134 319
Reparationer	107 851	44 311
EI	23 259	29 748
Uppvärmning	273 084	306 708
Vatten	58 013	59 430
Sophämtning	44 943	41 291
Gaturenhållning	7 351	6 936
Fastighetsförsäkringar	39 130	28 826
Kabel-TV	38 778	38 541
Övriga driftskostnader	120 023	104 468
Summa	862 999	794 578

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll utvändigt	265 342	278 690
Underhåll invändigt	615 040	0
Summa	880 382	278 690

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsavgift	117 006	105 736
Konsultarvoden	112 461	73 242
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	10 140
Bankkostnader	2 648	2 400
Juridska åtgärder	0	3 802
Föreningsavgifter	5 220	0
Summa	237 335	195 320

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnad	550 023	776 933
Fondåtgärd byggnad	15 200	15 205
Markinventarier	6 101	6 096
Summa	571 324	798 234

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 094 275	42 094 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 094 275	42 094 275
Ingående avskrivningar	-5 550 178	-4 751 944
Årets avskrivningar	-571 324	-798 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 121 502	-5 550 178
Utgående redovisat värde	35 972 773	36 544 097
Bokfört värde mark	9 226 727	9 226 727

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	372	346
Summa	372	346

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 767	39 184
Förutbetald Kabel-TV	9 881	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 164	22 495
Summa	63 812	61 679

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	1 479 269	1 525 080
Summa	1 479 269	1 525 080

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,45	2020-01-10	2 600 000	2 600 000
Stadshypotek	0,85	2020-10-30	2 909 000	2 909 000
Stadshypotek	0,82	2024-10-30	5 718 000	5 718 000
Summa			11 227 000	11 227 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	260 925	123 607
El	4 455	5 781
Värme	37 612	43 350
Vatten	4 600	4 367
Sophämtning	2 600	2 767
Fastighetsskötsel	4 328	3 700
Räntekostnader	7 780	23 508
Övriga upplupna kostnader	5 270	30 625
Summa	327 570	237 705

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2020 skall vi byta ut nyckelsystemet för alla gemensamma dörrar i fastigheten. Vi har som mål att i framtiden inte ha några traditionella nycklar i fastigheten utan vi skall nyttja den digitala tekniken.

Vi skall också renovera ytterdörrarna och byta belysning i våra två entréer samt se över gårdsportens funktion.

Vi planerar för att bredda sorteringen av våra hushållssopor i framtiden samtidigt som vi vill säkra att vi endast tar hand om våra egna sopor. Vi såg att glasåtervinningen minskade dramatiskt när vi låste in kärlet i vårt miljörum.

Under 2020 fortsätter vi med att ta fram ett material som skall beskriva vårt vindprojekt vilket kommer att presenteras på årsmötet, enligt beslut från förra årets medlemmöte.

Not 14 Ställda säkerheter

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 227 000	11 227 000
Summa ställda säkerheter	11 227 000	11 227 000

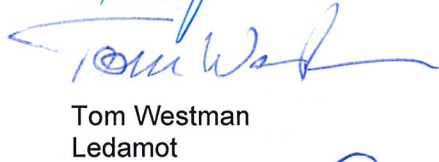
Göteborg den



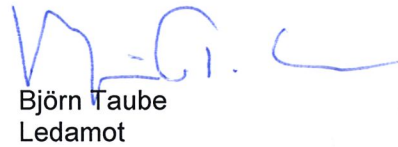
Helena Björkengren
Ordförande



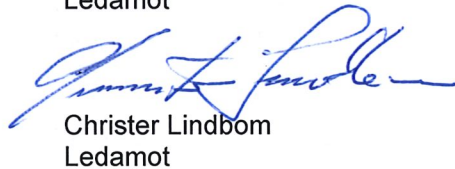
Claes Runström
Ledamot



Tom Westman
Ledamot



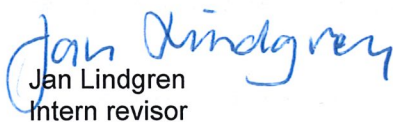
Björn Taube
Ledamot



Christer Lindbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

29/4 2019



Jan Lindgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE
för
Bostadsrättsföreningen Lorensberg 7
räkenskapsåret 2019

Organisationsnummer: 716444-0302

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Lorensberg 7 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen på sådant sätt, att jag i rimlig grad kunnat försäkra mig om att räkenskaperna och årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för kostnader och intäkter samt annan information i räkenskapshandlingar och styrelseprotokoll. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller har handlat strid mot stadgarna. Jag anser att min revision ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Mot föreningens förvaltning och verksamhet i övrigt enligt förda styrelseprotokoll finns enligt min mening inga anmärkningar varför jag tillstyrker

att resultat- och balansräkningen fastställs samt

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Göteborg 29 april 2020



Jan Lindgren
Av föreningen vald revisor