

Årsredovisning

för

Brf Lasarettet

769607-6178

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Lasarettet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

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 2001-10-11 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-09-16

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-10-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Peter Åström	ledamot, ordförande
Helena Mindedal	ledamot, kassör och sekreterare
Mathilda Jaktman	ledamot
Viktor Lidman	ledamot
Hanna Ek	ledamot
Martin Gidestam	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit elva protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Jacob Edshage internrevisor

Valberedning

Carl-Fredrik Benoni

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Göteborg, Inom Vallgraven 67:1 med adress Lasarettsgatan 7. På fastigheten har uppförts byggnad omfattande 33 st bostäder, vilka samtliga upplåtits som bostadsrätter samt två lokaler. Den sammanlagda bostadsarean utgör 2 025 m² och lokalarean 250 m².

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	8
	2 rok	13
	3 rok	11
	4 rok	1

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta	Löptid	Uppsägningstid
Daghem	200	2020-10-01	9 mån
Kontor	50	2019-05-31	

Föreningens ekonomi

Årsavgifter:

Avgifterna har kvarstått oförändrade under verksamhetsåret.

Beskattning:

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2019 utgör avgiften 1377 kr/lägenhet, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet om detta ger lägre beskattning.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Årets in- och utbetalningar	2019	2018
Ingående kassasaldo	1 042 606	1 277 832
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	1 647 682	1 674 864
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	2 960	13 962
Förändring kortfristiga skulder	73 231	0
	1 723 873	1 688 826
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	921 888	934 323
Räntekostnader/finansiella kostnader	181 085	209 875
Anskaffning anläggningstillgång	62 512	0
Förändring kortfristiga skulder	0	16 186
Amortering av föreningens lån	180 668	763 668
	1 346 153	1 924 052
Årets kassaförändring	377 720	- 235 226
Utgående kassasaldo	1 420 326	1 042 606

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har via avtal skötts utav Revisorsringen Sverige AB. Förvaltning av föreningens kapital har ombesörjts utav föreningens styrelse tillsammans med Revisorsringen. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts utav Esplanad Förvaltning AB samt föreningens två hissar har skötts utav Vinga Hiss under 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten har förvaltats enligt underhållsplan, med innebörden att vi har installerat nytt passersystem till porten samt upprättat ett nytt boknings-system till tvättstugan.

Därutöver har föreningen sagt upp 1 hyresgäst, Garant Revision. JHB Fastighet har för föreningens räkning sökt bygglov för ändrad användning av lokaler till bostad i flerbostadshus. Bygglovets beviljades 2019.10.03.

Under året har fokus legat på att stärka föreningens ekonomi och därav har en del åtgärder gjorts. 2 st lån har omförhandlats (2019.03.19) och även förskolans hyresavtal har omförhandlats. Föreningens ekonomi är fortsatt god och någon avgiftshöjning har inte gjorts. Föreningen kommer stärka sin kassa genom försäljning av bostadsrätt under 2020 och kommer användas delvis till underhåll enligt underhållsplan med förhoppningen att inte behöva teckna nya lån. Omförhandlingen av hyresavtalet med förskolan ger en kontinuerlig stärkt ekonomi. Någon ytterligare amortering på lån har inte gjorts under 2019.

Medlemsinformation

Samtliga 33 bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåttna till 55 medlemmar. Vid verksamhetsårets ingång uppgick antal medlemmar till 51 st.

Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Under året har en bostadsrättsinnehavare haft tillstånd att hyra ut i andra hand.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (samtliga intäkter) tkr	1 648	1 675	1 677	1 649
Resultat efter finansiella poster tkr	160	209	196	-122
Soliditet (%)	61,75	61,48	60,32	58,69
Årsavgift per m ² kr	708	708	708	698
Lån per m ² bostadsyta kr	8 824	8 913	9 290	9 867
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,01	1,16	1,79	1,63
Elkostnad per m ² bostadsyta kr	15	13	15	14
Värmekostnad per m ² bostadsyta kr	98	106	99	106
Vattenkostnad per m ² bostadsyta kr	36	38	34	43

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 605 823	901 010	-403 254	208 882	29 312 461
Disposition av föregående års resultat:		176 100	32 782	-208 882	0
Årets resultat				160 412	160 412
Belopp vid årets utgång	28 605 823	1 077 110	-370 472	160 412	29 472 873

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-370 471
årets vinst	220 841
	-149 630

behandlas så att till underhållsfonden reserveras	215 200
i ny räkning överföres	-364 830
	-149 630

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 641 369	1 669 189
Övriga rörelseintäkter		6 312	5 675
Summa rörelseintäkter		1 647 681	1 674 864
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-260 297	-281 718
Driftskostnader	4	-446 070	-449 069
Övriga externa kostnader	5	-116 694	-104 709
Personalkostnader	6	-98 827	-98 827
Avskrivningar		-323 867	-321 784
Summa rörelsekostnader		-1 245 755	-1 256 107
Rörelseresultat		401 926	418 757
Finansiella poster			
Räntekostnader		-181 085	-209 875
Summa finansiella poster		-181 085	-209 875
Resultat efter finansiella poster		220 841	208 882
Resultat före skatt		220 841	208 882
Årets resultat		220 841	208 882

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 275 946	46 597 730
Maskiner och inventarier	8	60 429	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 336 375	46 597 730
Summa anläggningstillgångar		46 336 375	46 597 730
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 945	12 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 071	24 892
Summa kortfristiga fordringar		34 016	36 976
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 420 326	1 042 607
Summa kassa och bank		1 420 326	1 042 607
Summa omsättningstillgångar		1 454 342	1 079 583
SUMMA TILLGÅNGAR		47 790 717	47 677 313

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 605 823	28 605 823
Fond för yttre underhåll		1 077 110	901 010
Summa bundet eget kapital		29 682 933	29 506 833
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-370 471	-403 253
Årets resultat		220 841	208 882
Summa fritt eget kapital		-149 630	-194 371
Summa eget kapital		29 533 303	29 312 462
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	17 688 159	17 902 827
Summa långfristiga skulder		17 688 159	17 902 827
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	180 668	146 668
Leverantörsskulder		116 874	50 887
Skatteskulder		15 222	4 858
Övriga skulder		6 867	21 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	249 624	238 386
Summa kortfristiga skulder		569 255	462 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 790 717	47 677 313

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner och inventarier	10 år

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	1 434 585	1 434 585
Hysesintäkt lokaler	206 784	234 604
	1 641 369	1 669 189

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt/-avgift	82 751	70 891
Fastighetsförsäkring	36 980	34 943
Reparationer fastighet	34 216	89 408
Fastighetsskötsel	89 628	76 036
Väghållning/snörojning	11 067	10 440
Jourkostnader	5 656	0
	260 298	281 718

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
El	30 844	27 086
Fjärrvärme	199 441	214 231
Vatten/Avlopp	73 396	77 178
Sophämtning/återvinning	99 801	88 982
Kabel-TV	42 588	41 592
	446 070	449 069

Not 5 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	56 918	42 773
Konsultarvoden	42 635	52 201
Administrativa kostnader	17 140	9 735
	116 693	104 709

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2019	2018
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	75 200	75 200
Sociala kostnader	23 627	23 627
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	98 827	98 827

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 605 825	48 605 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 605 825	48 605 825
Ingående avskrivningar	-2 008 095	-1 686 311
Årets avskrivningar	-321 784	-321 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 329 879	-2 008 095
Utgående redovisat värde	46 275 946	46 597 730
Taxeringsvärden byggnader	29 451 000	26 597 000
Taxeringsvärden mark	42 280 000	32 080 000
	71 731 000	58 677 000
Bokfört värde byggnader	29 604 148	29 925 932
Bokfört värde mark	16 671 798	16 671 798
	46 275 946	46 597 730

Not 8 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 331	209 331
Inköp	62 512	
Försäljningar/utrangeringar	-97 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 043	209 331
Ingående avskrivningar	-209 331	-209 331
Försäljningar/utrangeringar	97 800	
Årets avskrivningar	-2 083	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 614	-209 331
Utgående redovisat värde	60 429	0

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea 3978 85 53885	1,300	2022-05-11	5 616 827	5 697 495
Nordea 3978 85 53877	0,657	2023-04-19	5 652 000	5 752 000
Nordea 3978 86 80593	0,901	2020-06-10	6 600 000	6 600 000
			17 868 827	18 049 495
Kortfristig del av långfristig skuld			180 668	146 668
Amortering åren 2-4			722 672	
Amortering efter år 5			16 965 487	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	22 975 000	22 975 000
	22 975 000	22 975 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	18 205	11 956
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	159 656	157 310
Upplupen elkostnad	6 439	4 547
Upplupen värmekostnad	27 814	28 583
Upplupen VA och renhållning	26 009	12 947
Upplupet förvaltningsarvode	11 500	11 129
	249 623	226 472

Göteborg den / 2020

Peter Åström

Helena Mindedal

Mathilda Jaktman

Viktor Lidman

Hanna Ek

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Jacob Edshage
Revisor