

Årsredovisning

för

Brf Lunden 4D

757201-3113

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Lunden 4D, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 16 maj 1952.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Kommun</u>	<u>Förvärvsår</u>
Lunden 31:8	Göteborg	1938
Lunden 31:9	Göteborg	1938
Lunden 67:6	Göteborg	1952

Fastigheten byggdes 1955 och består av 3 flerbostadshus.

Den totala boytan är enligt taxeringsbeskedet 3 635 kvadratmeter, varav 3 422 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 213 kvadratmeter utgör lokalyta.

Fastighetens taxeringsvärde var vid årets utgång 83 093 000 kronor, varav markvärdet motsvarar 48 429 000 kronor och byggnadsvärdet 34 664 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning;

6 st 1 rum och kök

40 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

I lokalen bedrivs följande verksamhet;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>
Konstnärsateljè	79 kvm

I fastigheten finns även nedanstående gemensamma utrymmen:

Gemensamhetslokal samt övernattningslägenhet.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB, fastighetsskötsel med MBA Fastighetsservice AB och avtal för kabel-TV med Com Hem.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler och fastighetsavgift som för 2020 uppgår till 1 429 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet. Byggnaderna har värdeår 1955.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Årsavgifterna var oförändrade under 2020, genomsnittlig årsavgift var 619 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Enligt stadgarna skall avsättning till fonden för yttre underhåll ske med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller om föreningen har upprättat underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2020 haft följande sammansättning:

Gunilla Benson	Ledamot	Kassör
Lasse Heikura	Ledamot	
Björn Petersson	Ledamot	Sekreterare
Linda Pilt	Ledamot	Ordförande

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

Styrelsen har under året haft 25 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Håkansson, auktoriserad revisor, Mazars AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2018.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades den 27 februari 1958.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterats 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<u>Genomförda åtgärder</u>	<u>ÅR</u>
Planering av stamreovering/ relining	2020
Putsning av sockelfasad	2020
Dragning av ny el samt ny belysning på vindar	2019
Renovering entrédörrar	2019
Byte av sopnischdörrar	2019
Målning av källarutrymmen	2019
Nyplantering av trädgård	2015
Målning av källarfönster	2015
Byte av förrådsdörrar / soprumsdörrar	2015
Renovering av gemensamhetslokalen samt övernattningslägenheten	2013
Div. markarbeten + relining mellan Bielkegatan 13, - Persgatan 14	2013
Relining, källarplan	2012
Renovering balkonger	2008
Omläggning tak	2008
Trapphus	2005
Dränering	2004
Trädgård nyanläggning	2004
Fönsterbyte	2004
Säkerhetsdörrar till lägenheter	2000
Rörstamsrenovering	1999

Medlemsinformation

Vid årets slut hade föreningen 79 (77) medlemmar fördelat på 64 lägenheter. Under året har 13 (9) medlemmar tillträtt samt 11 (7) medlemmar utträtt ur föreningen.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 (5) överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 (6) andrahandsuthyrning. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och betalas direkt till föreningen/styrelsen. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 283	2 278	2 260	2 258	2 260
Resultat efter finansiella poster	-287	-908	-166	146	209
Soliditet, %	0	4	13	15	14
Genomsnittlig skuldränta, %	2	3	2	3	3
Lån/ kvm vid årets slut, kr *	2 088	2 099	2 104	2 110	2 111
Lån/taxeringsvärde, %	9	9	12	12	12
Fastighetens belåningsgrad, %	95	83	85	85	81
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	619	619	619	619	619
Elkostnad/kvm totalyta, kr	12	14	14	12	12
Värmekostnad/ kvm totalyta, kr	99	107	119	111	121
Vattenkostnad/ kvm totalyta, kr	42	45	40	40	46

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Lån/kvm vid årets slut

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån/taxeringsvärdet

Fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet vid årets slut.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Genomsnittlig årsavgift

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	375 100	0	1 368 691	-542 393	-907 595	293 803
Uppskrivning byggnad		10 000 000				10 000 000
Disposition av föregående års resultat:			249 279	-1 156 874	907 595	0
Årets resultat					-287 395	-287 395
Belopp vid årets utgång	375 100	10 000 000	1 617 970	-1 699 267	-287 395	10 006 408

* under medlemsavgifter ligger
Medlemsinsatser 240 000 kr
Upplåtelseavgifter 135 100 kr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 699 266
årets förlust	-287 395
	-1 986 661

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	249 279
ianspråk tas av yttre fond	-343 750
i ny räkning överföres	-1 892 190
	-1 986 661

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 282 888	2 278 384
Övriga rörelseintäkter		670	0
Summa rörelseintäkter		2 283 558	2 278 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 572 273	-2 006 439
Övriga externa kostnader	4	-296 701	-464 030
Personalkostnader	5	-178 593	-181 644
Avskrivningar		-374 455	-409 605
Summa rörelsekostnader		-2 422 022	-3 061 718
Rörelseresultat		-138 464	-783 334
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 931	-124 261
Summa finansiella poster		-148 931	-124 261
Resultat efter finansiella poster		-287 395	-907 595
Årets resultat		-287 395	-907 595

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		14 405 490	4 630 113
Markanläggning		449 496	599 328
Summa materiella anläggningstillgångar	6	14 854 986	5 229 441
Summa anläggningstillgångar		14 854 986	5 229 441
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 763 787	2 626 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	48 109	46 672
Summa kortfristiga fordringar		2 811 896	2 673 150
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	11 619	5 194
Summa kassa och bank		11 619	5 194
Summa omsättningstillgångar		2 823 515	2 678 344
SUMMA TILLGÅNGAR		17 678 501	7 907 785

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		375 100	375 100
Uppskrivningsfond		10 000 000	0
Fond för yttre underhåll		1 617 970	1 368 691
Summa bundet eget kapital		11 993 070	1 743 791
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 699 266	-542 393
Årets resultat		-287 395	-907 595
Summa fritt eget kapital		-1 986 661	-1 449 988
Summa eget kapital		10 006 409	293 803
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 681 000	7 162 745
Summa långfristiga skulder		2 681 000	7 162 745
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 481 493	19 000
Leverantörsskulder		65 463	1 671
Skatteskulder		6 884	4 968
Övriga skulder		3 450	2 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	433 802	422 648
Summa kortfristiga skulder		4 991 092	451 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 678 501	7 907 785

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-287 394	-907 595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		374 455	409 605
Förändring skatteskuld/fordran		1 916	-6 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		88 977	-504 095
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 138	295 032
Förändring av kortfristiga skulder		75 447	-115 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten		159 286	-324 576
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-19 252	-19 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 252	-19 252
Årets kassaflöde		140 034	-343 828
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 629 741	2 973 568
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 769 775	2 629 740

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-75 år
Markanläggningar	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 117 076	2 117 076
Hyror lokaler	64 152	63 132
P-plats och garage	56 160	56 760
Övriga objekt	4 000	3 600
Övernattnings-/gästlägenhet	7 500	7 650
Pantförskrivningsavgift	8 000	2 000
Överlåtelseavgift	6 000	3 000
Övriga intäkter	20 000	25 167
Avrundning	0	-1
	2 282 888	2 278 384

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	330 586	288 287
Snöröjning/sandning	18 609	21 769
Besiktningkostnader	0	15 000
Reparationer	331 284	284 610
Trädgård och utemiljö	0	100
Planerat underhåll	343 750	670 314
Fastighetsel	44 137	49 935
Uppvärmning	361 471	389 842
Vatten och avlopp	151 386	152 553
Avfallshantering	66 105	73 228
Försäkringskostnader	28 134	26 455
Kabel-tv	30 586	30 152
Försäkringsersättningar	-143 865	-46 745
Förbrukningsinventarier	6 363	46 296
Förbrukningsmaterial	3 101	4 643
Övriga kostnader	626	0
	1 572 273	2 006 439

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	10 930	10 930
Fastighetsavgift	91 456	88 128
Föreningsgemensamma kostnader	1 021	4 815
Porto	8 200	5 800
Telefon	1 680	1 680
Revisionsarvode	21 606	15 748
Ekonomisk förvaltning	75 370	72 000
Bankkostnader	1 000	1 000
Övriga poster	0	1 274
Övriga rörelsekostnader	0	262 655
Konsultarvoden	85 438	0
	296 701	464 030

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	141 150	142 200
Sociala avgifter	37 443	39 444
	178 593	181 644

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 366 455	12 366 455
Redovisat värde mark	680 375	680 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 046 830	13 046 830
Ingående avskrivningar	-7 817 389	-7 407 784
Årets avskrivningar	-374 455	-409 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 191 844	-7 817 389
Ingående uppskrivningar byggnad	0	0
Årets uppskrivning byggnad	4 171 711	0
Årets uppskrivning mark	5 828 289	0
Utgående ackumulerande uppskrivningar	10 000 000	0
Utgående redovisat värde	14 854 986	5 229 441
Taxeringsvärden byggnader	34 664 000	34 664 000
Taxeringsvärden mark	48 429 000	48 429 000
	83 093 000	83 093 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 131	1 430
Övriga poster	500	500
Avräkningskonto förvaltare	2 758 156	2 624 548
	2 763 787	2 626 478

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	32 843	28 006
Förutbetald kabel-TV	7 677	7 646
Förutbetald jour/snöberedskap	7 589	11 020
	48 109	46 672

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	11 619	5 194
	11 619	5 194

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,30	2021-01-05	1 862 493	1 881 745
Stadshypotek	2,69	2028-06-01	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	1,30	2021-01-05	2 600 000	2 600 000
			7 162 493	7 181 745
Kortfristig del av långfristig skuld			4 481 493	19 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 19 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 462 493 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	28 715	27 385
Fastighetskötsel	24 669	47 762
El	11 348	11 754
Värme	84 402	90 934
Vatten och avlopp	39 410	38 454
Renhållning	13 553	14 353
Förutbetalda hyror och avgifter	201 067	188 930
Reparation	30 638	3 075
Öresjustering	0	1
	433 802	422 648

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 884 700	8 884 700
	8 884 700	8 884 700

Göteborg 2021-

Linda Pilt
Ordförande

Gunilla Benson

Björn Petersson

Lasse Heikura

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor
Mazars AB