

Årsredovisning 2021

BRF LOTSGATAN I GÖTEBORG

769606-7904



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LOTSGATAN I GÖTEBORG

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2001-02-23.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Majorna 312:17 i Göteborgs Kommun på adressen Lotsgatan 11 i Göteborg. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 42 bostadsrätter om totalt 3 454 kvm och 1 lokal om 249 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Bert Hansson	Ordförande
Gunnarsson, Mattias	Styrelseledamot
Jens Linnér	Styrelseledamot
Lindgren, Lennart	Styrelseledamot

REVISORER

Revisorsringen Sverige AB ansvarig revisor Kjell Eriksson, auktoriserad revisor



SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Safe Team	Nattjour
Städlejonet	Trappstädning
Itux	Internet
Tele2	TV, Hisslarm
VingaHiss	Hissar
Gbg Brandservice	Brandskydd
AT-installation	Service fibernät
Anticimex	Skadedjurs bekämpning

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har haft 10 styrelsemöten, samt genomfört ett årsmöte under 2021. Utöver detta så bedriver styrelsen ett löpande arbete. Styrelsens bedömning är att arbetet som görs är ca 70 timmar i månaden. Arbetet i styrelsen tenderar att öka, i varje år. Anledningen är att tex, planen måste genomföras.

Vissa smärre reparationer genomför löpande hela tiden, plus att vi följer vår underhållsplan. Enligt underhållsplanen skulle alla våra portar både på Lotsgatan och Allmänna Vägen förbättras, bytas ut. Styrelsen gjorde ett projekt för att genomföra förbättringar av våra portar genom att starta att söka bygglov för dessa förändringar. Arbetet att söka bygglov gjordes av en konsult. Byggloven beviljades, men arbetena kunde inte genomföras 2021. Anledning var att, inga entreprenörer hittades, plus att vintern kom.

Under hösten 2021 startades även underhåll av våra fasader efter att det påtalades att detta behövdes göras. Efter genomgång och införskaffande av offerter med entreprenör genomfördes, tvätt, målning av fasader, simsar, tvätt av balkongtak. Första delen av detta arbete slutfördes hösten 2021, den södra delen sker under våren 2022. Utöver detta investerade vi i nya larmanordningar för våra hissar. Det ursprungliga system var ett analogt system som inte underhölls eller förnyades av Telia som var leverantör. Det nya är ett modernt digitalt system.

EKONOMI

Året 2021 har tillika som 2020 präglats mycket av kontroll och förvaltning.

Men, vi ser förändringar i framtiden. Priser ökar, sannolikt kommer räntor höjas från de låga nivåer som finns idag.

2021 kommer bokslutet hamna på plus men, inte på samma nivåer som de senaste åren. Vi har haft större kostnader totalt, allmänna prishöjningar, och genomförande av underhåll, löpande arbeten har resulterat i en ökade utgifter.

Föreningens ekonomi är under kontroll, dock kräver den noggrann planering och kontroll av framtida räntenivåer. Med anledning av den framtiden som närmar sig kommer vi börja, höja våra avgifter från Q2 2022. Sannolikt kommer vi behöva fortsätta med någon typ av årlig höjning av våra avgifter för att en bra likviditet ska hållas.

Vi har fortsatta placeringar via Nordeas och Handelsbanken.

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 759 407	2 957 000	3 025 000	2 790 000
Resultat efter fin. poster	21 580	1 076 481	817 000	496 000
Soliditet, %	61	61	59	59
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	710	706	789	785
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 481	8 546	9 201	9 228
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	1,17	1,29	1,76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	43 373 670	-	-	43 373 670
Upplåtelseavgifter	34 890	-	-	34 890
Fond, yttre underhåll	2 131 226	-	316 600	2 447 826
Balanserat resultat	1 809 771	1 076 481	-316 600	2 569 652
Årets resultat	1 076 481	-1 076 481	21 580	21 580
Eget kapital	48 426 038	0	21 580	48 447 618

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 569 652
Årets resultat	21 580
Totalt	2 591 232

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	316 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-532 674
Balanseras i ny räkning	2 807 306
	2 591 232

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 759 407	2 957 002
Rörelseintäkter		10	52
Summa rörelseintäkter		2 759 417	2 957 054
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 815 596	-986 203
Övriga externa kostnader	8	-129 430	-105 105
Personalkostnader	9	-81 732	-84 108
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 870	-345 236
Summa rörelsekostnader		-2 411 628	-1 520 652
RÖRELSERESULTAT		347 789	1 436 402
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-326 209	-359 921
Summa finansiella poster		-326 209	-359 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 580	1 076 481
ÅRETS RESULTAT		21 580	1 076 481

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	76 603 703	76 926 073
Summa materiella anläggningstillgångar		76 603 703	76 926 073
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		76 603 703	76 926 073
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 963	0
Övriga fordringar	12	50 921	529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	68 150	64 461
Summa kortfristiga fordringar		145 034	64 990
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 168 919	1 648 303
Summa kassa och bank		2 168 919	1 648 303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		2 313 953	1 713 293
SUMMA TILLGÅNGAR			
		78 917 656	78 639 366

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 408 560	43 408 560
Fond för yttre underhåll		2 447 826	2 131 226
Summa bundet eget kapital		45 856 386	45 539 786
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 569 652	1 809 771
Årets resultat		21 580	1 076 481
Summa fritt eget kapital		2 591 232	2 886 252
SUMMA EGET KAPITAL		48 447 618	48 426 038
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	18 633 790	29 294 003
Summa långfristiga skulder		18 633 790	29 294 003
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 660 213	378 000
Leverantörsskulder		769 728	136 532
Skatteskulder		8 573	8 457
Övriga kortfristiga skulder		203	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	397 531	396 336
Summa kortfristiga skulder		11 836 248	919 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 917 656	78 639 366

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lotsgatan i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	137 700	137 700
Hysesintäkter, lokaler	218 996	218 428
Årsavgifter, bostäder	2 394 677	2 594 226
Övriga intäkter	8 044	6 700
Summa	2 759 417	2 957 054

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	0	7 000
Fastighetsskötsel	118 284	115 740
Snöskottning	12 216	6 929
Städning	75 000	79 938
Övrigt	37 510	38 773
Summa	243 010	248 380

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Balkonger	110 033	0
Bostäder	7 084	4 288
Dörrar och lås/porttele	10 394	11 533
El	4 437	8 134
Gård/markytor	1 712	0
Hissar	56 051	52 355
Reparationer	56 195	40 680
Soprum/miljöanläggning	5 119	0
VA	15 926	2 875
Ventilation	10 071	0
Värme	21 906	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 503	10 527
Summa	301 431	130 392

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Övrigt	527 577	0
Summa	527 577	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Sophämtning	125 688	85 959
Uppvärmning	318 806	252 913
Vatten	106 546	92 814
Summa	551 040	431 686

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Elavgifter	48 353	34 262
Fastighetsförsäkringar	44 533	43 207
Fastighetsskatt	78 057	76 767
Kabel-TV	21 595	21 509
Summa	192 538	175 745

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Juridiska kostnader	5 579	0
Kameral förvaltning	44 449	46 225
Konsultkostnader	37 975	11 875
Revisionsarvoden	14 375	12 500
Övriga förvaltningskostnader	27 052	34 505
Summa	129 430	105 105

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, tjänstemän	64 000	64 000
Sociala avgifter	17 732	20 108
Summa	81 732	84 108

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	326 207	359 769
Övriga räntekostnader	2	152
Summa	326 209	359 921

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 798 660	82 798 660
Årets inköp	62 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 861 160	82 798 660
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 872 587	-5 527 351
Årets avskrivning	-384 870	-345 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 257 457	-5 872 587
Utgående restvärde enligt plan	76 603 703	76 926 073
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 000 000</i>	<i>16 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 196 000	58 196 000
Taxeringsvärde mark	47 336 000	47 336 000
Summa	105 532 000	105 532 000
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	527	529
Övriga fordringar	50 394	0
Summa	50 921	529
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	50 394	0
Förvaltning	3 594	0
Kabel-TV	5 533	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 629	64 461
Summa	68 150	64 461

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	1,40 %	9 358 240	9 460 240
Nordea	2025-05-21	0,92 %	9 275 550	9 395 550
Nordea	2022-05-16	1,01 %	10 660 213	10 816 213
Summa			29 294 003	29 672 003
Varav kortfristig del			10 660 213	378 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	267 214	268 485
Städning	6 250	0
Uppvärmning	49 325	0
Utgiftsräntor	18 990	19 251
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 752	108 600
Summa	397 531	396 336

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	36 605 000	36 605 000
Summa	36 605 000	36 605 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2022 fortsätter arbete med underhållsplanen. Arbetet enligt planen 2022 är att underhålla, justera och förbättra våra gårdar, rabatter, sandlåda, buskar och träd. Samt under 2022 kommer portar bytas till grindar, arbetet med fasader på södra gården slutföras. Vi kommer under året byta leverantörer, för sophämtningar till Prezero AB, för trappstädning till W & C's KB Städservice.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Bert Hansson
Ordförande

Mattias Gunnarsson
Styrelseledamot

Jens Linnér
Styrelseledamot

Lennart Lindgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Revisorsringen Sverige AB
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.04.2022 13:37

SENT BY OWNER:
Olof Eriksson · 14.04.2022 11:41

DOCUMENT ID:
HJIGUwhHNc

ENVELOPE ID:
SJMUhvHNc-HJIGUwhHNc

DOCUMENT NAME:
Brf Lotsgatan i Göteborg, 769606-7904 - Signerad årsredovisning 2021.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Ola Magnus Linnér jens.linner@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2022 12:20 14.04.2022 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/02/1973) IP: 155.4.68.167
2. Jens Mattias Gunnarsson mattias@mattiasg.se	Signed Authenticated	14.04.2022 12:30 14.04.2022 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 07/08/1972) IP: 31.208.76.130
3. Karl Oskar Lennart Lindgren mrlennart.lindgren@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2022 14:23 14.04.2022 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/04/1955) IP: 90.232.142.99
4. BERT HANSSON rolandbert@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2022 14:44 14.04.2022 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/09/1956) IP: 188.148.205.113
5. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	20.04.2022 13:37 20.04.2022 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/09/1961) IP: 213.115.26.164

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed