

Brf Lådämnet

Org.nr: 769618-3347

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Lådämnet, organisationsnummer 769618-3347, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lådämnet är en privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Göteborgs kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2008-02-14

Ekonomisk plan registrerades år 2008-03-14

Föreningens stadgar registrerades år 2017-08-09

Information om fastigheten

Föreningen äger genom tomträttsupplåtelse Sävenäs 115:1 och Sävenäs 115:2 i Göteborgs kommun vilka förvärvades år 2008. Byggnadernas totalyta är 4 405 kvm varav 4 038 kvm är fördelade på 64 bostäder och lokalyta uppgår till 367 kvm som avser garage. Av bostadslägenheterna var 56 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt vid räkenskapsårets slut.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet omförhandlades år 2013, började gälla från oktober 2014 och sträcker sig till oktober 2034.

Nybyggnadsår: 1955

Värdeår: 1987

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	62
2 rok	17	936
3 rok	32	2 074
4 rok	5	440
Summa	56	3 512

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	4	218
3 rok	3	212
4 rok	1	96
Summa	8	526

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	36 152 380 kr
Anskaffningsvärde mark	0 kr

Taxeringsvärde byggnad	42 850 000 kr
Taxeringsvärde mark	36 519 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	78 000 000 kr
Lokaler	1 369 000 kr

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Styrelse

Ordförande	Caroline Berglund
Ledamot	Bernt Synnerö, Avgått 2020-10
Kassör	Johan Lindoff
Ledamot	Victoria von Heideman
Ledamot	Christopher Nilsson
Ledamot	Sara-Linnéa Östervall
Suppleant	Nils Wibeck
Suppleant	Anna Lundberg

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Nils Wibeck, sammankallande, och Mattias Slabanja

Revisor

Extern	Chris Carlsson
	BDO Göteborg KB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2019-08-02

Underhållsplanens tidshorisont: 10 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Dränering runt hus 2	2020	
Renovering entréer hus1	2020	
Takrenovering, ink solceller och IMD	2021	Det innebär att föreningen övergår till gemensamma elabonnemang och debiterar andelars elförbrukning på avier från Husjuristerna.
Dränering runt hus 1	2021	
Renovering i hyreslägenheter, efter statuskontroll	2021	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2020 har i huvudsak dräneringen runt hus 2 varit det som påverkat vår närmiljö. Detta arbete är sedan hösten avslutat, och styrelsen känner sig nöjda med resultatet. Det som har tagit mycket tid och engagemang är frågan om takbyte och i samband med detta installation av solceller och gemensamma elavtal (s.k. IMD). Trots avslag hos Stadsbyggnadskontoret så överklagade föreningen till Byggnadsnämnden, där politikerna avgjorde till vår fördel.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	77
Tillkommande medlemmar under året	10
Avgående medlemmar under året	9
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	78

Under året har 9 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Framtida planerade avgiftsjustering med 5 % från och med 2021-02-01.

Skatter

För bostäderna utgår fastighetsavgift om 1 429 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

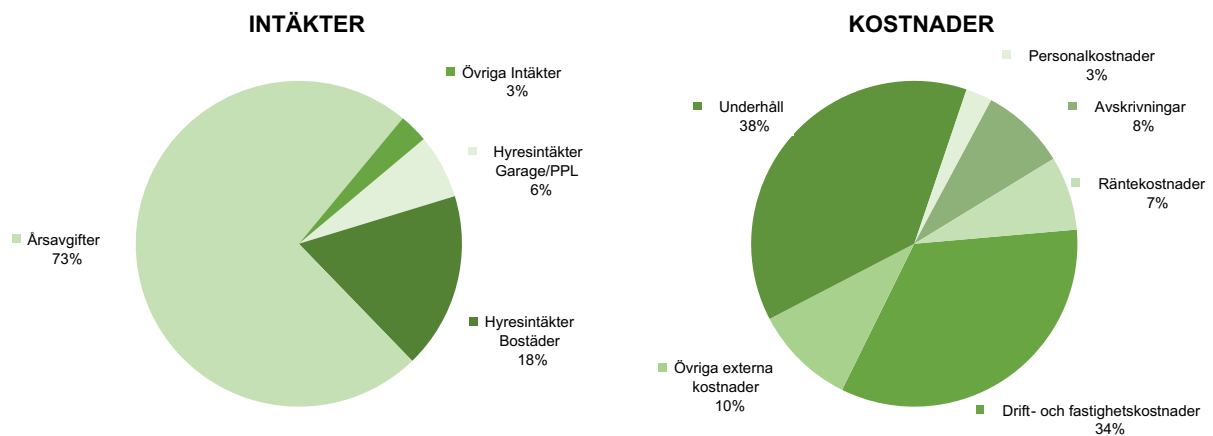
Kommentarer

Föreningen har under flera år haft ett relativt stort och ökande eget kapital, framförallt eftersom inga större underhållsprojekt genomförts. Detta kapital kommer nu till användning i de stora projekten med dränering och takrenovering inkl solcellsinstallation, som vi förhoppningsvis kan genomföra nästan utan att öka våra lån. (I så stora projekt som detta kan oförutsedda kostnader dyka upp.)

Styrelsen håller på att implementera den underhållsplan som togs fram under 2019 i budget för kommande år. Under 2020 togs beslut att höja avgifter från 2021-02-01 med 5%. Höjningen gjordes efter fem år utan några justeringar av avgifterna, dels för att hålla jämna steg med inflationen, dels för att kunna genomföra nödvändigt underhåll enligt underhållsplanen.

Bland kommande projekt finns bland annat:

- * dränering hus 1.
- * lås & porttelefoner är långt över teknisk livslängd och måste bytas.
- * avstängningsventiler för vatten saknas i vissa lägenheter/andelar och kommer behöva kompletteras.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 590	3 517	3 517	3 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 138	134	89	316
Soliditet ¹ , %	28	30	30	24
Föreningen, kr				
Elkostnader/kvm totalyta	17	17	17	16
Vattenkostnader/kvm totalyta	16	23	44	37
Värmekostnader/kvm totalyta	122	127	132	125
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	201	71	71	71
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	749	731	740	724
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 519	7 592	7 812	8 038

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 764 187			54 764 187
Upplåtelseavgift	2 354 451			2 354 451
Fond yttre underhåll	1 668 395	811 000		2 479 395
Summa bundet eget kapital	58 787 033	811 000	0	59 598 033
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-47 021 479	-811 000	133 824	-47 698 655
Årets resultat	133 824	-1 138 459	-133 824	-1 138 459
Summa fritt eget kapital	-46 887 655	-1 949 459	0	-48 837 114
Summa eget kapital	11 899 378	-1 138 459	0	10 760 919
Fond för yttre underhåll			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			1 668 395	1 380 395
Årets avsättning enligt stadgar			<u>811 000</u>	<u>288 000</u>
Vid årets slut			2 479 395	1 668 395

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-46 887 655
Årets resultat före förändring av yttre fond	-1 138 459
Årets avsättning till yttre fond	-811 000
Totalt	-48 837 114

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

lanspråktagande ur yttre fond	-1 668 395
Balanserat resultat	-47 168 719
Balanseras i ny räkning	-48 837 114

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 589 951	3 516 818
Summa Rörelseintäkter		3 589 951	3 516 818
RÖRELSEKOSTNADER			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 594 964	-1 673 575
Underhåll	4	-1 791 060	-446 936
Övriga externa kostnader	5	-470 461	-221 710
Personalkostnader	6	-124 305	-119 685
Avskrivningar	7	-400 045	-400 045
Summa Rörelsekostnader		-4 380 835	-2 861 951
RÖRELSERESULTAT		-790 884	654 867
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 575	-521 043
Summa Finansiella poster		-347 575	-521 043
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 138 459	133 824
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 138 459	133 824
ÅRETS RESULTAT		-1 138 459	133 824

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	33 004 548	33 404 593
Summa materiella anläggningstillgångar		33 004 548	33 404 593
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
33 004 548			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	6 886	436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	127 562	143 196
Summa kortfristiga fordringar		134 448	143 632
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	5 008 480	5 996 978
Summa kassa och bank		5 008 480	5 996 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
5 142 928			
SUMMA TILLGÅNGAR			
38 147 476			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 118 638	57 118 638
Fond för yttre underhåll		2 479 395	1 668 395
Summa bundet eget kapital		59 598 033	58 787 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-47 698 655	-47 021 479
Årets resultat		-1 138 459	133 824
Summa fritt eget kapital		-48 837 114	-46 887 655
SUMMA EGET KAPITAL		10 760 919	11 899 378
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	26 408 000	26 524 326
Summa långfristiga skulder		26 408 000	26 524 326
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	239 000	239 000
Leverantörsskulder		194 823	353 895
Skatteskulder		22 900	14 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	521 834	514 003
Summa kortfristiga skulder		978 557	1 121 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 147 476	39 545 203

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-790 884	654 867
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	400 045	400 045
Summa	-390 839	1 054 912
Erlagd ränta	-347 575	-521 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-738 414	533 869
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	15 554	-20 106
Förändring av rörelseskulder	-142 942	101 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-865 802	615 666
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-116 326	-243 033
Såld lägenhet		120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-116 326	-123 033
Årets kassaflöde	-982 128	492 633
Likvida medel vid årets början	5 996 978	5 504 345
Likvida medel vid årets slut	5 008 480	5 996 978

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	100 år
Tvättstuga	5 år

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	2 629 102	2 578 234
Hysesintäkter		
Bostäder	627 829	619 200
Garage och p-platser	229 448	215 815
Bredband	103 574	103 568
	960 850	938 584
Totalt nettoomsättning	3 589 952	3 516 818

Not 3. Drift- och fastighetskostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	235 373	222 378
Snöröjning	0	15 500
Övrig fastighetsskötsel	54 228	19 633
	289 601	257 512
Reparation		
Portar och lås	13 732	3 969
Tvättstuga	8 914	0
Sophantering/återvinning	8 925	0
Bostäder	8 258	0
Garage och p-platser	3 663	0
El	0	8 417
Ventilation	0	1 738
Vatten och avlopp	33 506	80 813
Skador/klotter	0	2 137
	76 997	97 074
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	70 492	69 601
Uppvärmning	493 622	528 814
Vatten	64 315	94 157
Sophämtning	51 348	48 019
Renhållning/återvinning	3 936	4 462
	683 713	745 053
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	113 498	180 937
Övriga driftskostnader		
Försäkring	53 826	50 867
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	102 288	99 064
Tomträttsavgälder	216 756	216 756
Övriga driftskostnader	58 286	26 313
	431 156	393 000
Totalt drift- och fastighetskostnader	1 594 964	1 673 575
Not 4. Underhåll	2020	2019
Byggnad	1 712 949	0
Tvättstuga	38 986	0
El	0	142 400
Ventilation	0	118 275
Markytor	0	186 261
Övriga underhållskostnader	39 125	0
Totalt underhåll	1 791 060	446 936

Not 5. Övriga externa kostnader	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	6 240	7 272
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	101 428	99 534
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	211 731	4 125
Konsultarvode	98 125	41 250
	309 856	45 375
Revision		
Revisionsarvode	16 266	15 013
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Juridiska åtgärder	32 199	4 938
Övriga kostnader		
Bankkostnader	2 347	1 849
Övriga omkostnader	0	47 729
Övriga externa kostnader	2 125	0
	4 472	49 578
Totalt övriga externa kostnader	470 461	221 710
Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	94 600	93 100
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	29 705	26 585
Totalt personalkostnader	124 305	119 685
Not 7. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	400 045	400 045
Totalt avskrivningar	400 045	400 045
Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	36 540 470	36 540 470
Utgående anskaffningsvärden	36 540 470	36 540 470
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 135 877	- 2 735 832
Årets avskrivningar	- 400 045	- 400 045
Utgående avskrivningar	-3 535 922	-3 135 877
Utgående redovisat värde	33 004 548	33 404 593

Not 9. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 886	436
Summa	6 886	436

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	83 012	107 504
Förutbetalda försäkringspremier	20 252	0
Förutbetald Kabel-TV	17 928	16 332
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	19 360
Summa	121 192	143 196

Not 11. Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	5 008 480	5 996 978
Summa	5 008 480	5 996 978

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,52 %	7 100 000	7 100 000
Stadshypotek AB	2023-03-01	1,52 %	6 930 000	6 930 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,12 %	6 308 500	0
Stadshypotek AB	2023-12-30	0,99 %	6 308 500	0
SBAB	2020-01-15	0,81 %	0	4 917 919
SBAB	2020-01-02	0,79 %	0	815 407
SBAB	2020-01-12	3,62 %	0	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 647 000	26 763 326
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-239 000	-239 000
			26 408 000	26 524 326

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	276 484	274 475
Löner och sociala avgifter	58 947	55 205
El	15 628	11 747
Värme	71 556	73 150
Vatten	9 000	9 400
Sophämtning	8 000	8 200
Fastighetsskötsel	15 484	15 210
Extern revisor	15 000	14 878
Räntekostnader	48 950	51 738
Övriga upplupna kostnader	2 785	0
Summa	521 834	514 003

Not 14. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 868 000	33 868 000
Summa:	33 868 000	33 868 000

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

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2021 kommer äntligen vår solcellsinstallation med takbyte och IMD att dra igång. Styrelsen kommer undersöka möjligheten att även göra dränering runt hus 1 under 2021. Styrelsen har även upphandlat ny leverantör av bredband och TV-tjänster, från mars 2021 kommer Ownit vara vår leverantör. Vi har även renoverat entréer i hus 1 under vintern, där vi haft problem med sättningar och sprickor. Kostnaden för dessa arbeten hamnar på år 2021, då vissa justeringar återstår.

Göteborg den _____ / _____ 2021

Caroline Berglund
Ordförande

Johan Lindoff
Ledamot

Victoria von Heideman
Ledamot

Christopher Nilsson
Ledamot

Sara-Linnéa Östervall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -
BDO Göteborg KB

Chris Carlsson
Auktoriserad revisor