

# ÅRSREDOVISNING 2019

**Bostadsrättsföreningen Lådämnet**  
**Org nr 769618-3347**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-14 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-14 och nuvarande stadgar 2017-08-09 hos Bolagsverket.

#### Fastigheterna /Tomträtt

Föreningen äger genom tomträttsupplåtelse Sävenäs 115:1 och Sävenäs 115:2 i Göteborgs kommun vilka förvärvades år 2008. Fastigheterna har nybyggnadsår 1955 och värdeår 1987. Byggnadens totalyta är 4 405 kvm varav 4 038 kvm 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 fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

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

Lägenheterna är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	24	35	3

Fastigheternas anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnader	36 152 380 kr
Anskaffningsvärde mark	- kr
Taxeringsvärde byggnader	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 10 protokollförda styrelsemöten.

Caroline Berglund	Ordförande, ledamot
Sofia Blomqvist	Sekreterare, ledamot
Johan Lindoff	Kassör, ledamot
Bernt Synnerö	Ledamot
Sara-Linnéa Östervall	Ledamot
Nils Wibeck	Suppleant
Thomas Szirmai	Suppleant
Marielle Fäverborn	Suppleant

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

## Valberedning

Nils Wibeck  
Thomas Szirmai

## Revisorer

Chris Carlsson                              Auktoriserad revisor                              BDO Göteborg KB

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-26 med anledning av försäljning av lokal för ombildning till bostäder.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställande av OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och Energideklaration  
Försäljning av lokal inför ombyggnad till lägenheter  
Tilläggsisolering av yttervägg andel 001  
Ny elcentral och el i garagelängan inklusive 2 laddplatser för elbilar  
Upphandling av takentreprenad och solceller  
Upphandling av dränering runt hus 2

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	75
Antal tillkommande medlemmar	15
Antal avgående medlemmar	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	77

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

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Finns inga inplanerade justeringar av årsavgifterna.

### Skatter

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

### Kommentarer

Föreningens konton och lån samlades hos Handelsbanken vid årsskiftet 2019/2020.

Föreningen har relativt mycket pengar i kassan, tack vare omplacering av lånen till lägre ränta samt att avsättningen till yttre underhållsfond varit låg.

Efter att kommande stora investeringar med dränering, takarbeten och solceller, som delvis kommer att finansieras ur underhållsfonden, kommer styrelsen att ha en ny genomgång av ekonomin med Husjuristerna för att hitta rätt nivå på avsättningar.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 517	3 517	3 485	3 478
Resultat efter finansiella poster	134	89	316	104
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	731	740	724	724
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 592	7 812	8 038	8 106
Elkostnader/kvm totalyta	17	17	16	16
Vattenkostnader/kvm totalyta	23	44	37	41
Värmekostnad/kvm totalyta	127	132	125	138
Soliditet (%)	30,1	29,5	24,3	23,6

## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	54 644 187			54 644 187
Upplåtelseavgifter	2 354 451			2 354 451
Fond för yttre underhåll	1 380 395	288 000		1 668 395
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>58 379 033</b>	<b>288 000</b>		<b>58 667 033</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-46 822 420	-288 000	88 941	-47 021 479
Årets resultat	88 941	133 824	-88 941	133 824
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-46 733 479</b>	<b>-154 176</b>	<b>0</b>	<b>-46 887 655</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 645 554</b>	<b>133 824</b>	<b>0</b>	<b>11 779 378</b>

## Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	1 380 395	1 092 395
Årets avsättning enligt stadgar	288 000	288 000
<b>Summa vid årets slut</b>	<b>1 668 395</b>	<b>1 380 395</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-46 733 479
Årets resultat före förändring av yttre fond	133 824
Årets avsättning till yttre fond	-288 000
Summa	-46 887 655

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-46 887 655
Summa	-46 887 655

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 516 818	3 516 764
Övriga rörelseintäkter		0	91
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 516 818</b>	<b>3 516 855</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 691 618	-2 174 182
Underhållskostnader	4	-446 936	-128 000
Övriga externa kostnader	5	-203 667	-170 212
Personalkostnader	6	-119 685	-72 281
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-400 045	-383 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 861 951</b>	<b>-2 928 549</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>654 867</b>	<b>588 306</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 043	-499 365
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-521 043</b>	<b>-499 365</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>133 824</b>	<b>88 941</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>133 824</b>	<b>88 941</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>133 824</b>	<b>88 941</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	33 404 593	33 804 639
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 404 593</b>	<b>33 804 639</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 404 593</b>	<b>33 804 639</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	9	436	4 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	143 196	118 641
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>143 632</b>	<b>123 526</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	5 996 978	5 504 345
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 996 978</b>	<b>5 504 345</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 140 610</b>	<b>5 627 871</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 545 203</b>	<b>39 432 510</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 764 187	54 644 187
Upplåtelseavgifter		2 354 451	2 354 451
Fond för yttre underhåll		1 668 395	1 380 395
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 787 033</b>	<b>58 379 033</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-47 021 479	-46 822 420
Årets resultat		133 824	88 941
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-46 887 655</b>	<b>-46 733 479</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 899 378</b>	<b>11 645 554</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	26 524 326	26 767 359
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 524 326</b>	<b>26 767 359</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		239 000	239 000
Leverantörsskulder		353 895	242 489
Skatteskulder		14 601	7 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	514 003	530 426
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 121 499</b>	<b>1 019 597</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>39 545 203</b>	<b>39 432 510</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		133 824	88 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		400 045	383 874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>533 869</b>	<b>472 815</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 106	-6 519
Förändring av leverantörsskulder		111 406	-48 527
Förändring av kortfristiga skulder		-9 503	-4 716
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>615 666</b>	<b>413 053</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Installationer i fastigheten		0	-388 090
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-388 090</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-243 033	-1 134 785
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-243 033</b>	<b>-1 134 785</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>372 633</b>	<b>-1 109 822</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		5 504 345	4 382 167
Såld lägenhet		120 000	2 232 000
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>5 996 978</b>	<b>5 504 345</b>

## 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	100 år
Tvättstuga	5 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b> <b>-2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>-2018-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	2 578 234	2 558 591
Hysesintäkter bostäder	619 200	613 221
Hysesintäkter lokaler	0	53 184
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	215 815	214 167
Övriga hyresintäkter	103 569	77 601
<b>Summa</b>	<b>3 516 818</b>	<b>3 516 764</b>

#### Not 3 Driftskostnader

	<b>2019-01-01</b> <b>-2019-12-31</b>	<b>2018-01-01</b> <b>-2018-12-31</b>
Fastighetsskötsel	257 512	393 027
Reparationer	97 074	382 655
El	69 601	67 965
Uppvärmning	528 814	541 035
Vatten	94 157	181 275
Sophämtning	52 481	59 698
Fastighetsförsäkringar	50 867	43 558
Kabel-TV	64 400	62 940
Bredband	116 537	80 629
Övriga driftskostnader	360 175	361 400
<b>Summa</b>	<b>1 691 618</b>	<b>2 174 182</b>

#### Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll invändigt	260 675	128 000
Underhåll utvändigt	186 261	0
<b>Summa</b>	<b>446 936</b>	<b>128 000</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskatt	99 064	85 354
Konsultarvoden	41 250	21 925
Bankkostnader	1 849	1 515
Juridiska åtgärder	4 938	5 175
Serviceavgifter till branschorganisationer	56 566	56 243
<b>Summa</b>	<b>203 667</b>	<b>170 212</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	93 100	55 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	26 585	17 281
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>119 685</b>	<b>72 281</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader och ombyggnader	400 045	383 874
<b>Summa</b>	<b>400 045</b>	<b>383 874</b>

## Upplysninger till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 540 470	36 152 380
Inköp		388 090
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 540 470</b>	<b>36 540 470</b>
Ingående avskrivningar	-2 735 832	-2 351 958
Årets avskrivningar	-400 045	-383 873
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 135 877</b>	<b>-2 735 831</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 404 593</b>	<b>33 804 639</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	436	96
Övriga fordringar	0	4 789
<b>Summa</b>	<b>436</b>	<b>4 885</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	107 504	29 013
Förutbetalda försäkringspremier	0	17 236
Förutbetald Kabel-TV	16 332	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 360	72 392
<b>Summa</b>	<b>143 196</b>	<b>118 641</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	5 996 978	5 504 345
<b>Summa</b>	<b>5 996 978</b>	<b>5 504 345</b>

### Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	3,62	2020-01-12	7 000 000	7 000 000
SBAB	0,79	2020-01-02	815 407	1 035 407
SBAB	0,81	2020-01-15	4 917 919	4 940 952
Stadshypotek	1,52	2023-03-01	7 100 000	7 100 000
Stadshypotek	1,52	2023-03-01	6 930 000	6 930 000
Avgår nästa års amortering			-239 000	-239 000
<b>Summa</b>			<b>26 524 326</b>	<b>26 767 359</b>
<b>Kortfristig del av långfristig skuld</b>			<b>239 000</b>	<b>239 000</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	274 475	262 112
Löner och sociala avgifter	55 205	55 205
Fastighetsskötsel	15 210	3 215
El	11 747	11 819
Värme	73 150	74 632
Vatten	9 400	32 000
Sophämtning	8 200	24 872
Extern revisor	14 878	14 878
Räntekostnader	51 738	51 693
<b>Summa</b>	<b>514 003</b>	<b>530 426</b>

#### **Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Dränering runt hus 2 kommer att ske under 2020

Takbyte och förhoppningsvis installation av solceller kommer ske efter sommaren 2020

#### **Not 15 Ställda säkerheter**

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

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	33 868 000	33 868 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>33 868 000</b>	<b>33 868 000</b>

Göteborg den

Caroline Berglund  
Ordförande

Sofia Blomqvist  
Ledamot

Johan Lindoff  
Ledamot

Bernt Synnerö  
Ledamot

Sara-Linnéa Östervall  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Göteborg KB

Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor