

Årsredovisning för 2020, HSB Brf Lustgården

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Årsredovisning BRF Lustgården 2020.pdf

Storlek: 287339 byte

Hashvärde SHA256:

bee727556f69325e3e6629c8512344810b8660b97e07cb3f4197eb98c3f15517

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 8:

Kurt Magnus Emilsson

Signerat med BankID 2021-03-23 08:21 Ref: fd1be153-b2bf-4572-beb0-29be3d56d412

ANNIKA SVENSSON

Signerat med BankID 2021-03-22 22:49 Ref: 88b102b1-ffdf-455d-a9ee-c5533ba4f70d

DAVID BURMAN

Signerat med BankID 2021-03-19 17:33 Ref: 9d02056c-6918-4729-be88-f17204a82b31

HENRIK NANDRA

Signerat med BankID 2021-03-19 17:31 Ref: be8c7d44-50a6-435a-afe1-f8c8e8a3049f

ULF NETZLER

Signerat med BankID 2021-03-19 17:23 Ref: 5c83d194-905d-4645-b383-18cf534e0597

Sven Tommy Hansson

Signerat med BankID 2021-03-19 17:06 Ref: d8cbd589-c21d-47e6-8476-e52e5b6333e8

Karl Markus Landström

Signerat med BankID 2021-03-19 17:03 Ref: 2f77392b-aa0d-4657-978d-a194da72d193

Christoffer Gabriel Calås

Signerat med BankID 2021-03-19 16:54 Ref: cb11aca3-bb71-4004-87d5-b3dee93512ac

Årsredovisning

för

HSB BRF Lustgården i Göteborg

716409-4885

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för HSB BRF Lustgården i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och föreningen äger fastigheten Olivedal 32:6, vilken är byggd år 1981. Taxeringsvärdet per 2020-12-31 uppgick till totalt 359 656 tkr, varav fastigheter 164 691 tkr och mark 194 965 tkr. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättsföreningens säte är Göteborg.

Inom fastigheten finns 190 bostadslägenheter med en sammanlagd bostadsyta om 13 778 kvm, samt 6 affärslokaler om 388 kvm, som samtliga är uthyrda. Föreningen äger därtill ett övernattningsrum, ett gym samt en snickarbod som kan nyttjas av föreningens delägare. För närvarande är emellertid övernattningsrum och gym stängda på grund av den pågående pandemin.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under verksamhetsåret administrerats av TidX Förvaltning AB (Org.nr. 556743-8345). För den tekniska förvaltningen stod SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Org. Nr. 556576-7299.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Året har kännetecknats av stor byggnadsaktivitet som kan sammanfattas enligt följande:

Nedre gården har renoverats i sin helhet med nytt tätskikt och byggandet av en modern och trivsamt lekyta för barn. Som en del av projektet har gångytorna i området försetts med värme för att undvika halka och framtida skador till följd av uppskottad snö över gårdsbrunnarna. Åtgärden innebär också att ytorna inte behöver halkbekämpas med flis samt att salt helt kan undvikas.

Styrelsen har uppfattningen att föreningen har en viktig tillgång i vår innergård. Avtal har träffats med ett företag som har professionella trädgårdsmästare för underhåll av gårdsytorna.

Vid besiktning av ventilation och brandsäkerhet i butikerna utefter Fjällgatan fann besiktningsmännen att brandsäkerheten inte var förenlig med dagens bestämmelser. Detta innebar att ventilationen behövde uppgraderas och förstärkas samt att respektive brandceller behövde förbättras. Detta blev tyvärr ett relativt omfattande arbete med oväntade kostnader.

Arbetet med att renovera trapphusen i fastighetens övre del dvs. Kompassgatan 5 och 7 samt Paradisgatan 16,18 och 20 inleddes och kommer att färdigställas under kommande år.

Vidare har en mängd mindre åtgärder genomförts som t.ex. rengöring av betongplattorna på gården från mossa och övrig beläggning.

Ekonomi

Ekonomi har fortsatt varit stabil. Föreningen planerar avgiftshöjningar om 2 % årligen framöver för att kompensera för kostnadsökningar och nödvändigt underhåll.

Väsentliga avtal och upphandlingar

Under året har dels ett lån om 11 Mkr omsatts till lägre räntekostnad. Vidare har arbetet med att renovera fastigheten inneburit behov av kapitaltillskott på 17,5 Mkr. I det upplånade beloppet kvarstår medel för påbörjad och fortsatt trapphusrenovering under 2021.

Kommunikation

Föreningen arbetar vidare med att snabbare nå ut till delägare med information. Nytt under året är att de digitala bokningsskärmarna som sitter i entréerna nu visar aktuell uppdaterad information från föreningens hemsida. Detta är ett viktigt steg i att nå ut även till de delägare som inte har möjlighet att själva gå in på hemsidan och tidigare förlitat sig på utdelade informationsblad och fysiska anslag i trapphus.

Under 2020 skickade föreningen ut totalt 3113 SMS till sina delägare. Av föreningens 190 lägenheter har omkring 160 anmält sig till utskicket. Detta gör att föreningen når ut till ungefär 85 % av sina delägare via SMS.

Vid ett flertal tillfällen har även anslag satts upp på särskilda platser för att uppmärksamma delägare kring händelser som ombyggnad eller andra uppmaningar där det är extra viktigt att informationen når ut.

Uthyrning

Under perioden uthyrdes övernattningsrummen, Adam och Eden, 24 respektive 2 gånger, vilket totalt inbringat intäkter till föreningen om 3 800 kronor under den angivna perioden. Jämfört med tidigare år är dessa belopp mycket låga, och orsaken är den rådande situationen med smittspridning av covid-19 som föranlett styrelsen att tills vidare stoppa möjligheten att hyra rummen sedan i april månad. Dessutom har gästlägenheten Eden stängts och utrymmet avyttrats till en delägare.

Garage

I föreningens garage finns 162 parkeringsplatser för personbil, varav 106 knutna till specifika lägenheter och resterande 56 för uthyrning. Utöver dessa finns en småbilsplats, samt 15 MC-platser till uthyrning.

Under september månad genomfördes en städning av garaget, vilket kommunicerades med nyhet på hemsidan, anslag på garagedörrar en vecka innan, samt med påminnelser via SMS två gånger. Detta till trots var det tyvärr många fordon kvar i garaget, vilket gjorde att städningen blev kraftigt försämrad.

Gården

Under flera år har konstaterats att tätskiktet under nedre gården och garaget varit skadat och väta har läckt in i garage och fastighet. Detta omfattande arbete genomfördes under året. I samband med detta arbete skapades en ny modern lekplats som varit mycket uppskattad av föreningens yngre boende.

Sammankomster

På grund av rådande omständigheter och myndigheters anvisningar har alla fysiska sammankomsterna uteblivit.

Byggnation

Renoveringen av vår fastighet fortskrider och i skrivande stund förädlas ytskikten på Paradisgatan 16, 18, och 20 samt på Kompassgatan 5 och 7. I samband med renoveringen har kanalisation dragits för att kunna uppgradera och förnya passagesystem och plattform för informationstavlor och bokningssystem.

Medlemsinformation

Ägarförhållanden, medlemmar och lägenhetsöverlåtelser

Antalet delägare per 2020-12-31 var 276 fördelat på 190 lägenheter och 16 lägenhetsöverlåtelser har genomförts. Utöver de 190 andelarna, som utgörs av varje lägenhet, tillkommer HSB Göteborg med en andel.

Styrelse

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Namn	Roll	Not
Christoffer Calås	Ledamot	-
David Burman	Ledamot	-
Henrik Nandra	Ledamot	Utsedd av HSB-förening
Markus Landström	Ledamot	-
Tommy Hansson	Ordförande	-
Ulf Netzler	Vice ordförande	-

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Tommy Hansson och David Burman. Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Föreningsstämma och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020. På grund Folkhälsomyndighetens rekommendationer om maximalt 50 personer vid sammankomster rekommenderade styrelsen att nyttja möjligheten till elektronisk förtidsröstning eller förtidsröstning per brev. Vid fysiskt deltagande vädjade styrelsen om maximalt en representant per lägenhet för att hålla nere det totala deltagarantalet. Vid stämman var 40 röstberättigade representerade, varav två fullmakter och 20 elektroniska poströster.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft totalt elva protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte och en lång rad arbetsmöten. Möten har genomförts både fysiskt och via videolänk.

Revisorer

Revisor under verksamhetsåret har varit Annika Svensson (ordinarie revisor), vald av stämman. Därtill finns en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen under verksamhetsåret har utgjorts av:

Namn	Not
Christoffer Nortier	Till och med 2021-01-04.
Maud Eriksson	Ordförande
Mikael Westerlind	-

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Tommy Hansson (ordinarie) och Ulf Netzler (suppleant).

Planerad verksamhet för kommande år

Arbetet med att uppgradera fastigheten pågår enligt av stämman beslutade åtgärder. Trapphusen i den övre delen av fastigheten dvs. Kompassgatan 5 och 7 samt Paradisgatan 16,18 och 20 pågår i skrivandets stund. I denna uppgradering innefattas hissar, belysning, passagesystem och målning av ytskikt. Parallellt med detta har också en inledande projektering gjorts för att kunna beskriva för kommande föreningsstämma hur fastigheten skall kunna frigöra ytor för nybyggnad av lägenheter samt renovering av återstående tre tvättstugor.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	11 954	11 822	11 539	11 378
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 874	-2 072	-622	-3 725
Balansomslutning (tkr)	122 388	109 124	107 340	99 880
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/m ²)	715	704	690	672
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 569	7 619	9 113	13 303
Föreningens lån (tkr)	79 698	62 198	62 198	50 212
Soliditet (%)	28	37	39	43

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 824 508	25 159 142	7 618 723	3 081 538	-2 072 008	40 611 903
Upplåtelse under året	21 972	682 577				704 549
Disposition ur underhållsfond			-5 150 189	5 150 189		0
Avsättning till underhållsfond			2 100 000	-2 100 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 072 008	2 072 008	0
Årets resultat					-6 873 796	-6 873 796
Belopp vid årets utgång	6 846 480	25 841 719	4 568 534	4 059 719	-6 873 796	34 442 656

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	4 059 720
årets förlust	-6 873 796
	-2 814 076
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 100 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-4 568 534
i ny räkning överföres	-345 542
	-2 814 076

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 953 526	11 822 386
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 953 526	11 822 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 617 874	-5 050 153
Underhållskostnader	4	-9 997 221	-5 150 189
Övriga externa kostnader	5	-902 465	-676 799
Personalkostnader	6	-379 427	-363 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-2 254 483	-1 971 794
Summa rörelsekostnader		-18 151 470	-13 212 271
Rörelseresultat		-6 197 944	-1 389 885
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-675 852	-682 123
Summa finansiella poster		-675 852	-682 123
Resultat efter finansiella poster		-6 873 796	-2 072 008
Resultat före skatt		-6 873 796	-2 072 008
Årets resultat	9	-6 873 796	-2 072 008

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 17	104 153 315	98 224 808
Inventarier, verktyg och installationer	11	278 724	344 820
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 719 505	3 688 362
Summa materiella anläggningstillgångar		106 151 544	102 257 990

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 100	1 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 100	1 100
Summa anläggningstillgångar		106 152 644	102 259 090

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 057 935	2 119 535
Övriga fordringar		353 403	26 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 007	329 489
Summa kortfristiga fordringar		2 686 345	2 475 886

Kassa och bank

Kassa och bank		13 549 510	4 389 104
Summa kassa och bank		13 549 510	4 389 104
Summa omsättningstillgångar		16 235 855	6 864 990

SUMMA TILLGÅNGAR **122 388 499** **109 124 080**

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 688 199	31 983 650
Fond för yttre underhåll		4 568 534	7 618 723
Summa bundet eget kapital		37 256 733	39 602 373
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 059 720	3 081 538
Årets resultat		-6 873 796	-2 072 008
Summa fritt eget kapital		-2 814 076	1 009 530
Summa eget kapital		34 442 657	40 611 903
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	55 023 063	39 198 063
Summa långfristiga skulder	15	55 023 063	39 198 063
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 675 000	23 000 000
Leverantörsskulder		3 791 968	2 132 972
Skatteskulder		29 882	25 805
Övriga skulder		798 930	840 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 626 999	3 315 076
Summa kortfristiga skulder		32 922 779	29 314 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 388 499	109 124 080

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.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Nya lägenheter	70 år
Övriga ombyggnader	25 år
Inventarier	5-10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 48 223 877 kr (48 222 217 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	9 853 391	9 650 401
Hyror	1 084 434	1 109 868
Elintäkter	624 636	604 495
Vattenintäkter	203 115	199 934
Övriga intäkter	187 950	257 688
	11 953 526	11 822 386

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	606 510	1 045 679
Reparationer	70 651	103 793
El	941 392	917 292
Uppvärmning	1 285 403	1 409 424
Vatten	376 355	337 659
Sophämtning	478 670	441 745
Förvaltningsarvode	391 025	396 783
Övriga driftkostnader	467 868	397 778
	4 617 874	5 050 153

Not 4 Underhållskostnader

	2020	2019
Byggnad invändigt	4 990 035	4 733 284
Byggnad utvändigt	41 798	330 564
Hissar	131 163	64 079
Markytor	4 834 225	22 262
	9 997 221	5 150 189

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	327 690	318 070
Medlemsavgifter	67 350	63 397
Bankkostnad, inkl. stämpelskatt	315 979	0
Övriga externa kostnader	191 446	295 332
	902 465	676 799

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	238 280	238 280
Revisorsarvode	6 586	7 821
Valberedning	10 305	10 305
Intern förvaltartjänst	46 500	46 500
Sociala kostnader	77 756	60 430
	379 427	363 336

Not 7 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader och ombyggnader	2 175 539	1 895 419
Inventarier	78 944	76 375
	2 254 483	1 971 794

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader på långfristiga skulder	675 852	681 613
Övriga finansiella kostnader	0	510
	675 852	682 123

Not 9 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-6 873 796	-2 072 008
Förslag till avsättning underhållsfond	-2 100 000	-2 100 000
Förslag till disposition underhållsfond	4 568 534	5 150 189
Resultat efter underhållspåverkan (ej full täckning)	-4 405 262	978 181

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 218 508	108 718 225
Årets investering	8 104 046	1 500 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 322 554	110 218 508
Ingående avskrivningar	-19 165 700	-17 270 282
Årets avskrivningar	-2 175 539	-1 895 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 341 239	-19 165 700
Utgående redovisat värde	96 981 315	91 052 808
Taxeringsvärden byggnader	164 691 000	164 691 000
Taxeringsvärden mark	194 965 000	194 965 000
	359 656 000	359 656 000
Bokfört värde byggnader	96 981 315	91 052 808
Bokfört värde mark	7 172 000	7 172 000
	104 153 315	98 224 808

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	913 501	858 785
Inköp	12 850	54 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	926 351	913 501
Ingående avskrivningar	-568 681	-492 306
Årets avskrivningar	-78 946	-76 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-647 627	-568 681
Utgående redovisat värde	278 724	344 820

Not 12 Pågående nyanläggning och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Gårdar		
Ingående anskaffningsvärden	285 280	194 254
Årets anskaffningar	0	91 026
Investering	-285 280	0
	0	285 280
Byte elmätare		
Ingående anskaffningsvärden	484 813	0
Årets anskaffning	0	484 813
Investering	-484 813	0
	0	484 813
Aptus-systemet		
Ingående anskaffningsvärden	1 220 888	1 251 448
Investering	-1 220 888	-30 560
	0	1 220 888
Ombyggnad etapp 3 och 4		
Ingående anskaffningsvärden	1 479 967	1 634 730
Årets anskaffning	41 633	0
Investering	0	-154 763
	1 521 600	1 479 967
Övriga pågående nyanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	217 414	0
Årets anskaffningar	86 898	217 414
Investeringar	-106 407	0
	197 905	217 414

Not 13 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
1 andel i HSB Göteborg Ek.för.	500	500
1 andel i Folkteatern	600	600
	1 100	1 100

Not 14 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	79 698 063	62 198 063
	79 698 063	62 198 063

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske Bank	0,69	2023-11-06	11 000 000	0
Danske Bank	1,20	2023-10-02	11 390 000	11 390 000
Danske Bank	0,60	2023-12-30	11 000 000	11 000 000
Danske Bank	0,85	2021-01-24	6 175 000	6 175 000
Danske Bank	0,63	2021-05-31	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,15	2024-12-20	14 042 841	14 042 841
Swedbank	1,51	2022-02-25	7 590 222	7 590 222
Swedbank	0,89	2021-08-28	4 500 000	0
Swedbank	0,87	2021-07-28	2 000 000	0
			79 698 063	62 198 063
Kortfristig del av långfristig skuld			24 675 000	23 000 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte som avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	65 937	34 311
Förutbetalda hyror och avgifter	3 130 554	2 906 127
Övriga upplupna kostnader	430 509	374 637
	3 627 000	3 315 075

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	80 370 000	65 370 000
	80 370 000	65 370 000

Göteborg den 18 mars 2021

Tommy Hansson
Styrelsens ordförande

Ulf Netzler

Henrik Nandra

David Burman

Christoffer Calås

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Emilsson
Borevision, revisor utsedd av HSB Riksförbund

Annika Svensson
Av föreningen utsedd revisor