

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1

769607-7192

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2006-09-11 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-05.

År 2016 meddelade Skatteverket att Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1 inte innehöll kriterierna för att vara ett privatbostadsföretag (en "äkta förening") under inkomståret 2014. Föreningen överklagade beslutet till Förvaltningsrätten i Göteborg, som upphävde Skatteverkets beslut och förklarade att föreningen var ett privatbostadsföretag detta inkomståret.

Skatteverket överklagade därefter Förvaltningsrättens dom till Kammarrätten i Göteborg, som upphävde Förvaltningsrättens i Göteborg dom och fastställde Skatteverkets uppfattning att föreningen var en oäkta förening under inkomståret 2014. Denna dom meddelades i februari 2018, varefter Föreningen nekades prövningstillstånd till Högsta Förvaltningsdomstolen.

För att en bostadsrättsförening skall anses vara ett privatbostadsföretag, måste den kvalificerade verksamheten uppgå till åtminstone 60%. I regel anses detta krav uppfyllt om fastigheten används så att minst 60% av taxeringsvärdet belöper på bostadslägenheter som upplåtits till fysiska medlemmar i föreningen (se HFD 2014:19).

Enligt den förenklade fastighetstaxeringen 2016 utgjorde denna kvot 77,1%. Enligt den allmänna fastighetstaxeringen 2019 uppgår denna kvot till 82,4%.

Baserat på ovanstående anser föreningens styrelse att Bostadsrättsföreningen Lorensberg 57:1 entydigt är ett privatbostadsföretag åtminstone fr.o.m. 2017.

Föreningen har därför överklagat Skatteverkets omprövningsbeslut att inte vilja ändra Föreningens skattestatus för år 2017, till Förvaltningsrätten i Göteborg. Föreningen har också i förra årets deklaration för inkomståret 2018 hävdade att föreningen även detta år är ett privatbostadsföretag. Föreningen har delgivit Skatteverkets obligatoriska omprövningsbeslut att inte vilja ändra föreningens skatterättsliga status för år 2017. Prövning av frågan pågår vid Förvaltningsrätten i Göteborg och en dom förväntas under innevarande år. Såvitt gäller år 2018 har Skatteverket fattat ett omprövningsbeslut med samma innehåll som för år 2017.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet, med beteckning Göteborg Lorensberg 57:1, förvärvades 2003 och hör till Göteborgs kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme. Fastigheten är ansluten till ComHem genom fiberkabel.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden är uppförd 1896 på fastigheten Lorensberg 57:1 och består av ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnadens totala area är 4.423 kvadratmeter, varav 3.584 kvadratmeter är lägenhetsarea och

839 kvadratmeter lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. I fastighetens lokaler finns två restauranger och en juvelerarbutik. Föreningen är frivilligt momsregistrerad för verksamhetslokalerna.

Förvaltning

Opalen FastighetsFörvaltning AB är ekonomisk och teknisk förvaltare och har även hand om fastighetsservicen.

Från och med 2020-01-01 har SBC tagit över ekonomisk och teknisk förvaltning. Fastighetsservicen tas hand om av Bo&Son via SBC.

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 38 medlemmar. Inga inträden eller utträden under året.

Hyresgästfrågor

Hyreskontrakten har en löptid som innebär att de löper ut vid olika tidpunkter. Vid varje omförhandling söker styrelsen säkerställa att nya kontraktet genspeglar marknadsläget för tillsvarende kontrakt.

Lån

Enligt nya policyn kommer lån som förfaller framöver konverteras från fast ränta till lån med rörlig ränta baserad på Stibor.

Styrelsen

Magne Haga, Ann-Marie Bergholm, Ewa Åhman, Fariba Baghaei och Andre Larsson har varit ordinarie ledamöter under året. Anders Träff har varit suppleant. Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserade revisorn, Chris Carlsson, BDO, ordinarie extern revisor.

Stämma, informationsmöten och övrig medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23 på Elite Park Hotel. I samband med föreningsstämman hölls ett kortare informationsmöte och medlemmarna bjöds på en lättare måltid. För kommunikation och meddelande under året använder styrelsen medlemmarnas e-mailadress.

Hemsida

Föreningen har en hemsida, med adressen <http://www.lorenberg57-1.se>. Den hade förrut en mer central roll, men är numera, mer ett ansikte utåt för föreningen. Sedan januari 2020 har vi genom vårt avtal med SBC, fått tillgång till deras portal.

Den innehåller en medlemsida med all information som medlemmarna behöver, samt att styrelsen kontinuerligt kommer lägga ut dokument samt nyhetsbrev. Det finns även en styrelsesida, där alla dokument håller på att laddas upp, så de alltid skall vara lätta att ta fram nu och längre fram.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Händelser under 2019

Mätning av sättningar

Den externa konsulten WSP har sedan lång tid mätt byggnadens sättningar.

Mätningen i början av 2019 visade att medan delar av byggnaden varit stabil under sista 12 månader, har sättningen fortsatt i huvudsak vid Tvåkanten Restaurang, från ingång Kungssportsavenyn 27 till Kristinelundsgatan 9. Styrelsen beslöt i oktober 2019 uppdraga Stabtech företa insprutningar under rostlaget för att stabilisera byggnaden. WSP kommer även i fortsättningen årligen kontrollera byggnadens stabilitet.

Underhållsplan

En ny underhållsplan är under upprättelse med stöd av SBC (förvaltare sen 2020-01-01).

Gårdsprojektet

Enligt budget skall renoveringsarbetet genomföras 2020. Bestämmande för tidpunkten är tillgänglig likviditet som den dagsaktuella Corona epidemien kan påverka.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förvaltare

Från och med 2020-01-01 har SBC tagit över som teknisk och ekonomisk förvaltare. Information om relevanta konsekvenser som bl.a. avgiftsbetalningar framöver har skickats med e-mail till alla medlemmar.

Årsavgifterna höjdes med 40% fr.o.m. 2020-04-01.

Övrigt

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförs. Därefter skall en Energideklaration färdigställas enligt offentliga krav.

Föreningens ekonomi

Fastighetsinteckningar som säkerhet för lån till kreditinstitut är 42.300.000 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 980	3 852	3 882	3 808
Resultat efter finansiella poster	-661	-20 023	-1 469	126
Soliditet (%)	35	35	50	55

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 301 449	1 417 811	3 079 484	-15 494 894	-20 023 003	23 280 847
Disposition av föregående års resultat:			315 000	-20 338 003	20 023 003	0
Årets resultat					455 542	455 542
Belopp vid årets utgång	54 301 449	1 417 811	3 394 484	-35 832 897	455 542	23 736 389

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-35 832 897
årets vinst	455 542
	-35 377 355
behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	528 000
i ny räkning överföres	-35 905 355
	-35 377 355

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 979 952	3 851 670
Övriga rörelseintäkter		6 205	41 309
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 986 157	3 892 979
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader		-1 577 644	-1 590 913
Övriga externa kostnader		-575 001	-158 264
Reparation och underhåll		-442 778	-17 648 625
Personalkostnader		0	-112 739
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 171 974	-3 459 939
Summa rörelsekostnader		-3 767 397	-22 970 480
Rörelseresultat		218 760	-19 077 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 081	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-896 031	-945 502
Summa finansiella poster		-879 950	-945 502
Resultat efter finansiella poster		-661 190	-20 023 003
Resultat före skatt		-661 190	-20 023 003
Skatter			
Övriga skatter		1 116 732	0
Årets resultat		455 542	-20 023 003

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	64 120 924	65 245 279
Inventarier, verktyg och installationer	4	142 857	190 476
Summa materiella anläggningstillgångar		64 263 781	65 435 755
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		0	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 500
Summa anläggningstillgångar		64 263 781	65 438 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 375	0
Övriga fordringar		385 987	342 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 584	71 407
Summa kortfristiga fordringar		489 946	413 718
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 806 002	1 489 679
Summa kassa och bank		2 806 002	1 489 679
Summa omsättningstillgångar		3 295 948	1 903 397
SUMMA TILLGÅNGAR		67 559 729	67 341 652

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 301 449	54 301 449
Upplåtelseavgifter		1 417 811	1 417 811
Fond för yttre underhåll		3 394 484	3 079 484
Summa bundet eget kapital		59 113 744	58 798 744
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-35 832 897	-15 494 894
Årets resultat		455 542	-20 023 003
Summa fritt eget kapital		-35 377 355	-35 517 897
Summa eget kapital		23 736 389	23 280 847
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
	6	42 287 480	42 287 480
Summa långfristiga skulder		42 287 480	42 287 480
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		481 386	216 692
Skatteskulder		0	230 655
Övriga skulder		172 791	259 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	881 683	1 066 194
Summa kortfristiga skulder		1 535 860	1 773 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 559 729	67 341 652

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 2%

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	649 692	651 961
Hyror	3 330 260	3 199 709
	3 979 952	3 851 670

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 138 358	75 702 115
Värdehöjande fönsterrenovering		436 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 138 358	76 138 358
Ingående avskrivningar	-10 893 079	-7 480 759
Avskrivningar 2014-2017	0	-2 274 880
Årets avskrivningar	-1 124 355	-1 137 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 017 434	-10 893 079
Utgående redovisat värde	64 120 924	65 245 279

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

Anslutningsavgift ComHem

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 095	0
Inköp		238 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	238 095	238 095
Ingående avskrivningar	-47 619	0
Årets avskrivningar	-47 619	-47 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 238	-47 619
Utgående redovisat värde	142 857	190 476

Not 5 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	42 300 000	42 300 000
	42 300 000	42 300 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, 2,49%, 2025-03-25	7 348 645	7 348 645
Stadshypotek, 0,79%, 2020-03-02	4 650 335	4 650 335
Stadshypotek, 4,29%, 2020-06-30	7 800 000	7 800 000
Stadshypotek, 1,63%, 2021-12-30	7 507 500	7 507 500
Stadshypotek, 1,35%, 2020-06-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek, 1,47%, 2021-12-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek, 1,58%, 2022-04-30	4 981 000	4 981 000
Stadshypotek, 0,83%, 2020-06-30	1 000 000	1 000 000
	42 287 480	42 287 480

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

I beloppet ingår en reservering med 400 000 kronor för rättegångskostnader som ännu inte slutligt prövats och som kan komma att behöva betalas tillbaka.

Göteborg den / 2020

Magne Haga

Ann-Marie Bergholm

Ewa Åhman

Fariba Baghaei

Andre Larsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Chris Carlsson
Auktoriserad revisor