
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Lagmannen
Org nr: 726000-2832



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lagmannen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-10. Nuvarande stadgar registrerades 1997-10-08.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat är 95 tkr högre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade kostnader för underhåll och att man höjde årsavgifterna mot slutet av året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 210% till 329%.

I resultatet ingår avskrivningar med 53 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 133 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lagmannen 2 i Jönköpings kommun. På fastigheten finns 1 st byggnad med 12 lägenheter och 1 st lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1960. Fastighetens adress är Björngatan 13 i Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	8
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	3
Antal p-platser	7

Total bostadsarea	748 m ²
Total lokalarea	62 m ²

Årets taxeringsvärde	11 907 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	8 691 000 kr

Intäkter från lokalthyror utgör ca 13,73 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Jönköping har from 2010-04-01 biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 97 tkr (130 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Louise Byrmo	Ordförande	2020
Karin Ljunggren	Sekreterare	2020
Ellen Johansson	Vice ordförande	2020
Maja Karlsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Markus Lyck	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josephine Emanuelsson	Förtroendevald revisor	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 17 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 17 personer.

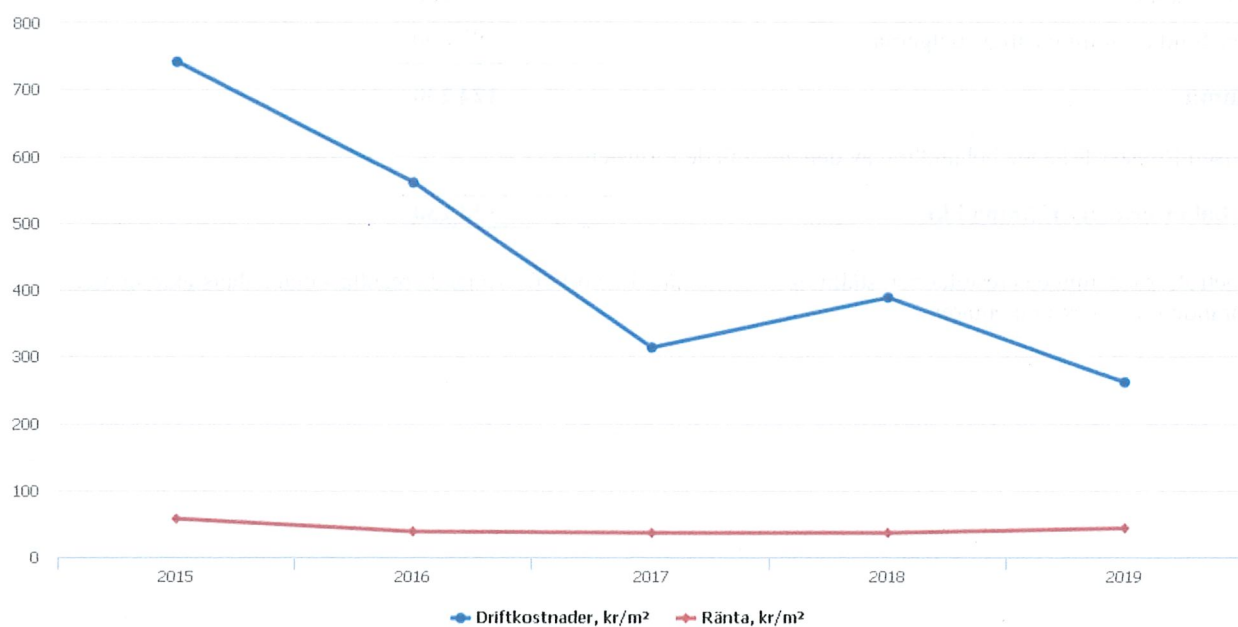
Föreningens årsavgift ändrades 2019-08-01 då den höjdes med 15 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 533 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	492	437	426	449	441
Resultat efter finansiella poster	79	-16	55	-129	-320
Årets resultat	79	-16	55	-129	-320
Balansomslutning	2 382	2 382	2 449	2 444	2 686
Soliditet %	8	4	5	3	7
Likviditet %	329	210	231	204	246
Driftkostnader, kr/m ²	261	388	313	560	741
Ränta, kr/m ²	43	36	36	38	57
Underhållsfond, kr/m ²	120	0	16	0	0
Lån, kr/m ²	2 638	2 701	2 774	2 848	2 921



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 800	0	0	0	-90 312	-16 104
Disposition enl. årsstämmobeslut					-16 104	16 104
Reservering underhållsfond				97 000	-97 000	
Årets resultat						79 186
Vid årets slut	164 800	0	0	97 000	-203 416	79 186

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-106 416
Årets resultat	79 186
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-97 000
Summa	-124 230

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 124 230
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	491 725	436 619
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 696	17 229
Summa rörelseintäkter		506 421	453 848
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-211 516	-314 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 483	-51 984
Personalkostnader	Not 6	-14 445	-22 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-53 335	-53 346
Summa rörelsekostnader		-392 778	-441 976
Rörelseresultat		113 643	11 871
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	910
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	631	671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 089	-29 556
Summa finansiella poster		-34 458	-27 975
Resultat efter finansiella poster		79 186	-16 104
Årets resultat		79 186	-16 104

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	2 005 896	2 054 827
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	4 383	8 787
Summa materiella anläggningstillgångar		2 010 279	2 063 614
Summa anläggningstillgångar		2 010 279	2 063 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	4 434	24 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	26 000	41 780
Summa kortfristiga fordringar		30 434	66 505
Kassa och bank			
Kassa och bank		341 639	251 550
Summa kassa och bank		341 639	251 550
Summa omsättningstillgångar		372 074	318 055
Summa tillgångar		2 382 352	2 381 669

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	164 800	164 800	
Reservfond	43 000	43 000	
Fond för yttre underhåll	97 000	0	
Summa bundet eget kapital	304 800	207 800	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-203 416	-90 312	
Årets resultat	79 186	-16 104	
Summa fritt eget kapital	-124 230	-106 416	
Summa eget kapital	180 570	101 384	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 088 604	2 128 790
Summa långfristiga skulder		2 088 604	2 128 790
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	48 568	59 232
Leverantörsskulder	Not 14	7 709	49 669
Skatteskulder	Not 15	1 411	721
Övriga skulder	Not 16	5 726	660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	49 765	41 213
Summa kortfristiga skulder		113 179	151 495
Summa eget kapital och skulder		2 382 352	2 381 669

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Renoverad fastighet	Linjär	50
Maskiner och inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Arsavgifter, bostäder	399 025	375 540
Hyror, lokaler	67 500	40 500
Hyror, garage	10 800	10 800
Hyror, p-platser	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-4 621
Summa nettoomsättning	491 725	436 619

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	12 960	12 960
Övriga ersättningar	1 375	4 089
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	180	0
Summa övriga rörelseintäkter	14 696	17 229

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	0	-89 358
Reparationer	-34 641	-14 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 594	-18 904
Försäkringspremier	-21 223	-20 083
Kabel- och digital-TV	-10 217	-16 737
Obligatoriska besiktningar	0	6 875
Drift och förbrukning, övrigt	-898	-1 400
Förbrukningsinventarier	-273	-38 026
Vatten	-20 873	-10 900
Fastighetsel	-13 141	-9 637
Uppvärmning	-74 108	-85 090
Sophantering och återvinning	-16 548	-16 645
Summa driftkostnader	-211 516	-314 305

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-45 371	-44 292
Övriga förvaltningskostnader	-6 046	-225
Kreditupplysningar	-225	-674
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-930	-4 551
Telefon och porto	0	-132
Konsultarvoden	-50 000	0
Bankkostnader	-2 160	-2 110
Övriga externa kostnader	-8 750	0
Summa övriga externa kostnader	-113 483	-51 984

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	0	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 600	-4 200
Övriga kostnadsersättningar	-559	0
Sociala kostnader	-1 286	-3 141
Summa personalkostnader	-14 445	-22 341

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-8 406	-8 413
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 525	-40 525
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 404	-4 409
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-53 335	-53 346

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	625	663
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	631	671

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	396 527	396 527
Mark	188 925	188 295
Tillkommande utgifter	2 026 239	2 026 239
Summa	2 611 691	2 611 061
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 611 691	2 611 061
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-232 665	-224 258
Tillkommande utgifter	-324 200	-283 675
Summa	-556 864	-507 933
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-8 406	-8 406
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 525	-40 525
Summa	-48 931	-48 931
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-605 795	-556 864
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 005 896	2 054 826
Varav		
Byggnader	155 456	163 862
Mark	188 925	188 925
Tillkommande utgifter	1 661 515	1 702 039
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 600 000	8 405 000
Lokaler	307 000	286 000
Totalt taxeringsvärde	11 907 000	8 691 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 907 000</i>	<i>5 886 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 000 000</i>	<i>2 805 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	47 340	47 340
Summa	47 340	47 340
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 340	47 340
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-38 553	-34 150
Summa	-38 553	-34 150
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 404	-4 404
Summa	-4 404	-4 404
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-42 957	-38 553
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 957	-38 553
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 383	8 787
Varav		
Inventarier och verktyg	4 383	8 787

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 434	3 502
Fordringar hos leverantörer	0	21 223
Summa övriga fordringar	4 434	24 725

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 511	21 223
Förutbetald vattenavgift	0	20 557
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 489	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 000	41 780

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	2 137 172	2 188 022
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 568	-59 232
Långfristig skuld vid årets slut	2 088 604	2 128 790

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2019-04-28	360 010,00	-357 344,00	2 666,00	0,00
SWEDBANK	1,82%	2020-05-28	849 848,00	0,00	25 952,00	823 896,00
SWEDBANK	1,85%	2020-06-28	978 164,00	0,00	22 616,00	955 548,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-07-30	0,00	357 728,00	0,00	357 728,00
Summa			2 188 022,00	384,00	51 234,00	2 137 172,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 48 568 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 48 568 kr årligen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras tt amorteras under 2020.

Not 14 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	721
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	19 594	0
Debiterad preliminärskatt	-18 183	0
Summa skatteskulder	1 411	721

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	5 066	0
Avräkning hyror och avgifter	660	660
Summa övriga skulder	5 726	660

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 204	1 197
Upplupna elkostnader	1 000	0
Upplupna vattenavgifter	3 411	0
Upplupna värmekostnader	10 969	12 500
Upplupna kostnader för renhållning	2 782	2 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 100	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	665	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	27 634	24 772
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 765	41 213

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	2 688 000	2 688 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

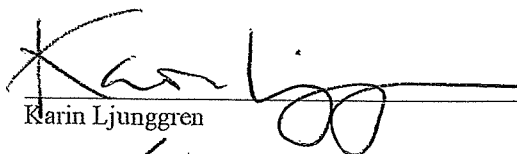
Styrelsens underskrifter

Jönköping 200511

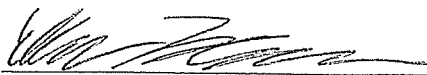
Ort och datum



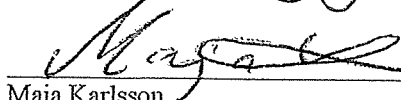
Louise Byrmo



Karin Ljunggren



Ellen Johansson



Maja Karlsson



Josephine Emanuelsson
Förtroendevald revisor

