

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINNÉAN 2

Org.nr 718500-0432

Räkenskapsår 2020-01-01 - 2020-12-31

CH
OL

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LINNÉAN 2 avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsens säte: KATRINEHOLM

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger följande fastighet: Linnéan 9. På fastigheten finns 2 st bostadshus, som byggdes år 1962.

Information om fastigheterna

Storlek	Antal	
Bostäder		
1 r o k	13	
2 r o k	27	
3 r o k	8	
4 r o k	4	
Summa	52	3.096 kvm
Garage	11	
P-platser	12	
Car-portar	10	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gått över till gemensam el från november 2020, vilket innebär att den fasta avgiften till Tekniska verken för elnätet gemensamt ligger på föreningen. Avläsning av förbrukningen sker på den undermätare som finns för varje lägenhet i slutet av året eller vid avflyttning. I samband med omläggningen av el har föreningen momsregistrerat sig för att kunna debitera ut preliminär el enligt bestämmelser från Skatteverket.

Målningsrenovering av tvättstugor har utförts i början av året.

Föreningen har utfört obligatorisk radonmätning som skall utföras vart 10 år enligt lag och mätningarna visar godkända resultat med god marginal under gränsvärdena.

Obligatorisk Energideklaration skall också göras vart 10:e år och har utförts av certifierad energiexpert. Förslag har lämnats för att få ner energiförbrukningen. Styrelsen arbetar med detta med hjälp av experter.

Vidare har Vesam deklarerat att dom inte klarar av att åtgärda de problem som uppstått i samband med OVK-arbeten gällande Malmgatan 12-14. På grund av rådande covid-restriktioner har arbetet måst pausas i ambitionen på att lösa detta. Vi hoppas kunna ta upp arbetet så fort som möjligt.

Serviceavtal har tecknats med Opening Mälardalen för garagedörrar och takskjutport. Service skall ske 2 gånger om året.

Fastighetsskötsel, trappstädning och snöröjning utförs av Helmo Fastighetsservice AB.

Redovisningsarbetet utförs av E&Y enligt uppdragsbrev. Kölistor till garage, car-portsplatser och p-platser sköts av E&Y. Eva Ardnell som skött detta under lång tid har pensionerats och ersatts av Elin Jansson.

Försäkring är tecknad via Fastighetsägarnas Egna Försäkringar och inkluderar Bostadsrättstillägg och Styrelseansvar.

Enkäten som delades ut i samband med kallelsen till föregående årsmöte angående intresse för elbilsladdning resulterade i ett svalt intresse. Vi får se om det kommer att ske en förändring framöver.

OL 9/11

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28, på stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Ulla Nilsson	Ordförande
Clas Malmberg	Vice ordförande
Urban Holm	Sekreterare
Örjan Lenntoft	Ledamot
Albin Lloyd	Ledamot

Fredrik Genbo	Suppleant
Roger Lundkvist	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Clas Malmberg, Urban Holm, Örjan Lenntoft. Dessutom ska ny styrelseledamot väljas på 1 år efter avflyttade Albin Lloyd. Suppleanterna väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit två sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Bengt Arne Dehlin och Ingvar Larsson och som suppleanter Jan Björklund och Maria Sjöblom.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Ernst & Young har handhaft föreningens ekonomiska förvaltning under året.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har Antal Kovacs lägenhet nr 111, Edvin Säfström lägenhet nr 401 och Simon Jacobsson lägenhet nr 404 antagits som nya medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 712	1 653	1 623	1 596
Resultat efter finansiella poster	-192	19	9	1 211
Årsavgift bostäder, kr/kvm	513	501	501	494
Driftkostnad, kr/kvm	366	266	265	254
Ränta, kr/kvm	37	37	38	53
Lån, kr/kvm	2 481	2 511	2 359	2 383
Lån/taxeringsvärde %	38	38	40	40
Soliditet (%)	35	34	37	37
Balanslikviditet (%)	257	175	353	338

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	208 500	1 226 955	2 970 780	18 722	4 424 957
Disposition av föregående års resultat:			18 722	-18 722	0
Årets resultat				-191 896	-191 896
Belopp vid årets utgång	208 500	1 226 955	2 989 502	-191 896	4 233 061

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 989 502
årets förlust	-191 896
	2 797 606

disponeras så att	
till underhållsfond överföres	0
i ny räkning överföres	2 797 606
	2 797 606

Handwritten signature/initials

Resultaträkning	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<i>Rörelseintäkter</i>	2		
Nettoomsättning		1 711 957	1 653 284
Summa rörelseintäkter		1 711 957	1 653 284
<i>Rörelsekostnader</i>	3		
Övriga externa kostnader		-1 367 172	-1 098 445
Personalkostnader		-39 379	-40 261
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 859	-381 584
Summa rörelsekostnader		-1 788 410	-1 520 290
Rörelseresultat		-76 453	132 994
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 443	-114 272
Summa finansiella poster		-115 443	-114 272
Resultat efter finansiella poster		-191 896	18 722
Resultat före skatt		-191 896	18 722
Årets resultat		-191 896	18 722

Alt 17
OL 11

Balansräkning	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 032 185	11 394 739
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	127 233	149 463
Summa materiella anläggningstillgångar		11 159 418	11 544 202
Summa anläggningstillgångar		11 159 418	11 544 202
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 329	1 299
Summa kortfristiga fordringar		12 329	1 299
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 088 391	1 315 716
Summa kassa och bank		1 088 391	1 315 716
Summa omsättningstillgångar		1 100 720	1 317 015
SUMMA TILLGÅNGAR		12 260 138	12 861 217

Handwritten signature and date:
2020/11/11

Balansräkning	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 500	208 500
Fond för yttre underhåll		1 226 955	1 226 955
Summa bundet eget kapital		1 435 455	1 435 455
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 989 502	2 970 780
Årets resultat		-191 896	18 722
Summa fritt eget kapital		2 797 606	2 989 502
Summa eget kapital		4 233 061	4 424 957
<i>Långfristiga skulder</i>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 591 751	7 682 627
Summa långfristiga skulder		7 591 751	7 682 627
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		90 876	90 876
Leverantörsskulder		104 882	454 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 568	208 342
Summa kortfristiga skulder		435 326	753 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 260 138	12 861 217

OL 9/11

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

Inga avskrivningar sker på ursprungliga byggnader och mark. Däremot görs avskrivningar på tillkommande ombyggnationer såsom hissar och stambyten.

Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier och installationer	5 och 10 år
Ombyggnationer, hissar samt byte fläktsystem	20 år
Ombyggnationer, takrenovering	50 år
Byte ytterdörrar	30 år
Nybyggnad carport	40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balanslikviditet (%)

Omsättningstillgångar inklusive lager och pågående arbeten m.m. i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 590 635	1 551 588
Årsavgifter garage	51 240	51 240
Årsavgifter p-platser	14 100	14 300
Årsavgifter carport	36 000	15 000
Övriga avgifter	19 982	21 156
	1 711 957	1 653 284

Handwritten signature
OL

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Reparationer	209 974	86 439
Upphandlade fastighetstjänster	126 730	89 377
Trappstädning	58 423	53 580
Fjärrvärme	432 201	426 398
El	63 897	58 082
Vatten	152 415	142 272
Renhållning	23 993	23 886
Snöröjning	6 940	17 970
TV-avgifter	13 728	13 529
Förvaltningskostnader	64 778	54 731
Försäkringskostnader	61 655	56 549
Fastighetsskatt	64 217	64 217
Övriga fastighetskostnader	11 350	11 415
El avser moms	59 558	0
Konsultarvoden	17 313	0
	1 367 172	1 098 445



Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 312 288	12 990 293
Inköp	7 075	1 321 995
Omklassificeringar till kostnad	-10 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 309 363	14 312 288
Ingående avskrivningar	-2 917 549	-2 558 196
Årets avskrivningar	-359 629	-359 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 277 178	-2 917 549
Utgående redovisat värde	11 032 185	11 394 739
Taxeringsvärden byggnader	15 359 000	15 359 000
Taxeringsvärden mark	5 153 000	5 153 000
	20 512 000	20 512 000

Hustyp: Hyresenhet, bostäder. Värdeår 1962.

Not 5 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 653	198 653
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 653	198 653
Ingående avskrivningar	-49 190	-26 960
Årets avskrivningar	-22 230	-22 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-71 420	-49 190
Utgående redovisat värde	127 233	149 463

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Betalas senare än fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till Kreditinstitut	7 228 247	7 392 803
	7 228 247	7 392 803

Handwritten signature
SL 9/11

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,47	2021-10-30	1 239 500	1 252 900
Stadshypotek	1,57	2022-09-01	2 358 278	2 382 654
Stadshypotek	1,14	2024-09-01	1 577 800	1 594 632
Stadshypotek	1,47	2021-09-01	1 552 150	1 568 930
Stadshypotek	1,48	2023-12-01	954 899	974 387
			7 682 627	7 773 503
Kortfristig del av långfristig skuld			90 876	90 876

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 788 000	7 788 000
	7 788 000	7 788 000

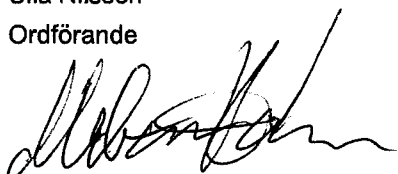
Katrineholm den 2021-03-29



Ulla Nilsson
Ordförande



Clas Malmberg



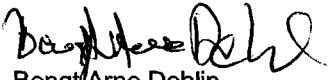
Urban Holm

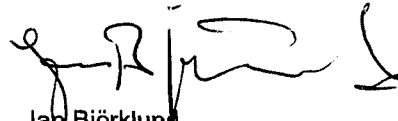


Örjan Lenntoft

Albin Lloyd
Avflyttad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-12


Bengt Arne Dehlin
Föreningsrevisor


Jan Björklund
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Org.nr 718500-0432

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Linnéan 2 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Katrineholm 2021-04-12


Bengt Arne Dehlin
Föreningsrevisor


Jan Björklund
Föreningsrevisor