

Årsredovisning 2019

BRF LENNA NR 1
714800-0974

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1957-06-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Löt 1:15 på adressen Kalle blanks väg 2-12 i Länna. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 198 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Christer Lindberg	Ordförande
Malin Hillergård	Styrelsemedlem
Felicia Ahlund	Sekreterare
Björn Lindberg	Styrelsemedlem
Sören Söderberg	Styrelsemedlem

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Leif Gregoriusson	Revisor
-------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1996	Stambyte och tak
2004	Markanläggningar
2009	Berg o solenergi
2010	Säkerhetsdörrar
2016	Målning takfot, vindskivor, fönster
2017	Installation solceller
2018	Byte av bergvärmepump nr 1

Planerade underhåll

Sommar 2019	Byte av bergvärmepump nr 2
-------------	----------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
-----------------------	---------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av bergvärmepump nr 2.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	857 072	844 652	857 586	856 422
Resultat efter fin. poster	108 517	68 852	81 629	46 642
Soliditet, %	11	8	7	5
Kassalikviditet %	322	367	339	397
Yttre fond	202 994	182 994	162 994	142 994
Taxeringsvärde	6 498 000	5 624 000	5 624 000	5 624 000
Bostadsyta, kvm	1 198	1 198	1 198	1 198
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	508	508	508	508
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 884	2 956	3 028	3 100
Genomsnittlig skuldränta, %	1,79	2,13	2,03	2,45

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	51 350	-	-	51 350
Upplåtelseavgifter	70 000	-	-	70 000
Fond, yttre underhåll	182 994	-	20 000	202 994
Reservfond	23 000	-	-	23 000
Balanserat resultat	-56 944	68 852	-20 000	-8 092
Årets resultat	68 852	-68 852	108 517	108 517
Eget kapital	339 252	0	108 517	447 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 092
Årets resultat	<u>108 517</u>
Totalt	<u>100 425</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	20 000
Balanseras i ny räkning	<u>80 425</u>
	<u>100 425</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		857 072	844 652
Rörelseintäkter		16 424	660
Summa rörelseintäkter		873 496	845 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-334 014	-344 122
Övriga externa kostnader	7	-42 811	-53 880
Personalkostnader	8	-105 506	-95 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-220 143	-206 780
Summa rörelsekostnader		-702 474	-700 250
Rörelseresultat		171 022	145 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-62 505	-76 410
Summa finansiella poster		-62 505	-76 210
Resultat efter finansiella poster		108 517	68 852
Årets resultat		108 517	68 852

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	1 031 935	1 161 115
Maskiner och inventarier	11	2 198 109	1 931 887
Summa materiella anläggningstillgångar		3 230 044	3 093 002
Summa anläggningstillgångar		3 230 044	3 093 002
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 686	17 657
Övriga fordringar	12	8 413	14 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 858	33 277
Summa kortfristiga fordringar		51 957	65 418
Kassa och bank			
Kassa och bank		832 644	931 131
Summa kassa och bank		832 644	931 131
Summa omsättningstillgångar		884 601	996 549
Summa tillgångar		4 114 645	4 089 551

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 350	121 350
Uppskrivningsfond		23 000	23 000
Fond för yttre underhåll		202 994	182 994
Summa bundet eget kapital		347 344	327 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 092	-56 944
Årets resultat		108 517	68 852
Summa fritt eget kapital		100 425	11 908
Summa eget kapital		447 769	339 252
Avsättningar			
Avsättningar		24 167	24 167
Summa avsättningar		24 167	24 167
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 368 201	3 454 597
Summa långfristiga skulder		3 368 201	3 454 597
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		86 396	86 396
Leverantörsskulder		60 807	47 296
Övriga kortfristiga skulder		1 713	1 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125 592	136 338
Summa kortfristiga skulder		274 508	271 535
Summa eget kapital och skulder		4 114 645	4 089 551

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	931 131	997 281
Resultat efter finansiella poster	108 517	68 852
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	220 143	206 780
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	328 660	275 632
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 461	-33 440
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 972	-8 033
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	345 094	234 159
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-357 185	-213 913
Kassaflöde från investeringar	-357 185	-213 913
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-86 396	-86 396
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-86 396	-86 396
Årets kassaflöde	-98 487	-66 150
Likvida medel vid årets slut	832 644	931 131

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lenna nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	3-5 %
Maskiner och inventarier	2,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
El	13 620	0
Hysesintäkter, p-platser	32 300	33 500
Uppvärmning	202 440	202 440
Årsavgifter, bostäder	608 712	608 712
Övriga intäkter	16 424	660
Summa	873 496	845 312

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	14 769	0
Trädgårdsarbete	21 552	0
Övrigt	2 866	6 468
Summa	39 187	6 468

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	6 966	34 434
Summa	6 966	34 434

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	185 763	216 701
Sophämtning	15 870	15 871
Vatten	41 155	30 243
Summa	242 788	262 815

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	25 579	23 534
Fastighetsskatt	19 494	16 872
Summa	45 073	40 406

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	30 460	30 487
Förbrukningsmaterial	2 121	12 363
Styr.möte/stämman/städdag	3 536	1 216
Övriga förvaltningskostnader	6 694	9 814
Summa	42 811	53 880

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner	62 710	53 271
Revisionsarvoden	600	600
Sociala avgifter	18 696	18 096
Styrelsearvoden	23 500	23 500
Summa	105 506	95 467

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62 505	76 410
Summa	62 505	76 410

Not 10, Byggnad och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 652 736	4 652 736
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 652 736	4 652 736

Ingående ackumulerad avskrivning	-3 491 621	-3 362 296
Årets avskrivning	-129 180	-129 325
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 620 801	-3 491 621

Utgående restvärde enligt plan	<u>1 031 935</u>	<u>1 161 115</u>
I utgående restvärde ingår mark med	107 138	107 138

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	4 201 000
Taxeringsvärde mark	1 498 000	1 423 000
Summa	6 498 000	5 624 000

Not 11, Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	2 583 569	2 369 656
Inköp	357 185	213 913
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 940 754	2 583 569

Ingående ackumulerad avskrivning	-651 682	-574 227
Avskrivningar	-90 963	-77 455
Utgående ackumulerad avskrivning	-742 645	-651 682

Utgående restvärde enligt plan	<u>2 198 109</u>	<u>1 931 887</u>
--------------------------------	------------------	------------------

Not 12, Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	1 890	4 512
Skattekonto	6 523	9 972
Summa	8 413	14 484

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2022-09-01	3,42 %	31 907	36 631
Stadshypotek	2021-10-30	1,39 %	526 320	570 180
Stadshypotek	2019-02-04	1,70 %	1 460 410	1 476 502
Stadshypotek	2023-12-30	2,23 %	533 184	545 300
Stadshypotek	2019-10-30	1,80 %	902 776	912 380
Summa			3 454 597	3 540 993
Varav amorteras inom 12 månader			86 396	

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 346 000	4 346 000
Summa	4 346 000	4 346 000

Underskrifter

Länna, 2020 - 03 - 10

Ort och datum

Christer Lindberg

Christer Lindberg
Ordförande

Malin Hillergård

Malin Hillergård
Styrelsemedlem

Felicia Ahlund

Felicia Ahlund
Sekreterare

Björn Lindberg

Björn Lindberg
Styrelsemedlem

Sören Söderberg

Sören Söderberg
Styrelsemedlem

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 10

Leif Gregoriusson

Leif Gregoriusson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelse till årsmötet den 2020-05-13

BRF Lenna nr 1. Org. Nr 714800-0974

Undertecknad har granskat årsbokslutet, bokföringen samt Styrelsens förvaltning för år 2019.

Undertecknad tillstyrker att årsmötet fastställer resultat och Balansräkningen för föreningen, hanterar underskottet enligt förslag i verksamhetsberättelsen, samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret 2019.

Länna den 2020-03-10



Leif Gregoriusson

Revisor