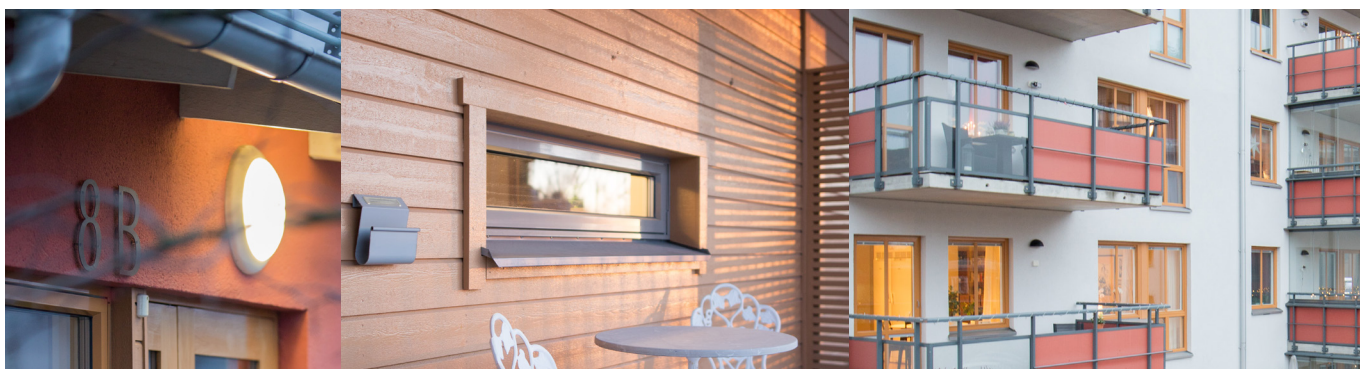


Brf Linnégården 1

Årsredovisning 2020



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Brf Linnégården 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Linnégården 1 registrerades 2001.02.08. Fastigheten förvärvades 2001. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	2 st	104 kv.m
2 rum och kök	4 st	306 kv.m
4 rum och kök	3 st	376 kv.m
5 rum och kök	4 st	734 kv.m
Parkeringsplatser		9 st
Total bostadsarea uppgår till		1 520 kv.m
Total tomtarea uppgår till		1 260 kv.m

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 8:5 med gatuadressen Linnégatan 11 A - C i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda 1838 (trähuset) resp. 1912 (stenhuset) och består av 2 flerbostadshus i 2 - 3 våningar med inredd vind.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Stamreovering	1988	Fönsterreovering Stenhuset	2016
Inredning vindsvåning 11C	1988	Nytt cykelförråd	2016
Målning av fasad	2005/2006	Grinden utrustades med	2017
Målning av fönster	2005/2006	kodstyrt magnetlås	
Målning av portar	2005/2006	Renovering av avloppsstam	2018
Klinkersgolv tvättstuga och torkrum	2006	i tvättstugan	
Nytt staket	2007	VVS arbeten, radiatorvent,	2019
Takreovering	2008	ställdon, mm.	
Fönsterbyte lägenheterna 5 & 7	2012	Tak reparation	2019
Målning trapphus 11A	2012	Installation motorvärmare	2019
Målning av trapphus 11B	2013	Trall till balkonger	2019
Renovering trapphus 11C	2014	Belysning, trapp o fasad	2019
Stensättning entré 11A	2014	Ny tvättmaskin	2020
Ny värmeväxlare	2015	Ny trädgårdsbelysning	2020

Styrelsen

För tiden 2020.01.01 till 2020.09.08

Hans Edlund	Ordförande
Eric Haldén	Sekreterare
Paul Hodacs	Kassör
Lennart Ahlfont	Ledamot
Johanna Tulkki	Ledamot
Maria Pettersson	Suppleant

För tiden 2020.09.08 till 2020.12.31

Hans Edlund	Ordförande
Johanna Tulkki	Sekreterare
Paul Hodacs	Kassör
Anne-Christine Maderud	Ledamot
Eric Haldén	Ledamot
Karl Asp	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Eric Haldén, Paul Hodacs, Johanna Tulkki och Karl Asp.

Revisorer

Leif Eriksson	Revisor
Ludvig Holmgren	Revisorssuppleant

Valberedning

Karl-Erik Hellenäs	Sammanställande
Björn Jacobsson	

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020.09.08.
Styrelsen har under 2020 haft 7 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Vattenfall Värme levererar fjärrvärme till föreningen.
Föreningen har Kabel-TV och bredbandsuppkoppling via ComHem.
Mediator har anlitas för den ekonomiska förvaltningen.
Upplands Kyl o Tvättservice anlitas för service av tvättmaskinerna.
Jonas Kvist VVS AB anlitas för service av VA-anläggningarna.
NOA lyftteknik AB, anlitas för underhåll och service av hissen.
Klotterkonsulten AKS, anlitas för klottersanering.
Trygg Hansa Försäkrings AB.
Bodens energi, el leverantör.
Uppsala Vatten och Avfall AB, vatten och avfall.
Uppsala Hem, vinterunderhåll av trottoar.
Fastighetsägarna, utför trappstädning av våra fastigheter.
Fastighetsägarna, utför vinterunderhåll av gård, infart och p-platser.

Överlåtelser och medlemsinformation

Under 2020 har 3 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21 st (föregående år 21 st).
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 143 269 kr, varav reparationer 70 916 kr.
De största åtgärderna under året har varit:

Kvist VVS, cirkulationspump	18 188 kr
Tvättmaskin	37 433 kr

Energiförbrukning, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Värme (Mvh)	183	193	194	196	198	186
El (Kwh)	21 282	24 187	23 571	22 278	22 267	19 743

Avgiftsändringar

Årsavgifterna och parkeringshyrorna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	924	924	924	924
Resultat efter finansiella poster (tkr)	76	-225	-19	27
Balansomslutning (tkr)	17 966	17 842	18 253	18 231
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	69,7%	69,8%	69,5%	69,6%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	3 445	3 315	3 408	3 526
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	585	585	585	585
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	5,9%	5,7%	5,8%	

Verksamheten under året

Styrelsen bedömer att utbrottet av Covid-19 inte har haft någon påverkan på föreningens ekonomi.

Föreningen har tagit upp ett nytt lån med 300 000 kr för att möta renoveringskostnader.

Avtal slöts med Fastighetsägarna Service i Uppsala AB avseende trappstädning i våra fastigheter samt vinterunderhåll av infart, innergård och P-platser.

Avtal slöts med Uppsala Hem för vinterunderhåll av trottoaren.

Ny trädgårdsbelysning installerades i anslutning till uteplatsen.

Ny tvättmaskin installerades i tvättstugan.

Verksamheten under kommande år

Renovering av entrédörr 11B.

Ramp till cykel- och sophuset kommer att monteras.

Gymmet kommer att fräschas upp. Målning av väggar o tak, gym-matta installeras, nya redskap införskaffas och ventilationen kommer att ses över.

Vissa fönster kommer att bytas ut i lägenhet 13 (Hodacs/Kulle) på Linnégatan 11C.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan. Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt. Föreningen har under året amorterat 102 700 kr (2,0%) av föreningens ingående skuld 2020.

Förändring eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 253 750	460 034	-33 010	-225 086
Disposition av 2019 års resultat		90 024	22 058	225 086
Uttag enligt stämmobeslut		-337 168		
Årets resultat				76 279
Belopp vid årets utgång	<u>12 253 750</u>	<u>212 890</u>	<u>-10 952</u>	<u>76 279</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-10 952
Årets resultat	<u>76 279</u>
	65 327

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	90 024
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>-24 697</u>
	65 327

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	889 152			889 152
Hysesintäkter	35 034	924 186		34 560
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		6 874		1 200
SUMMA INTÄKTER		<u>931 060</u>		<u>924 912</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-391 826		1	-387 766
Administrationskostnader	-44 845			-43 536
Fastighetsavgift	-18 577	-455 248	2	-17 901

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-70 916			-87 715
Planerat underhåll	-72 353	-143 269		-348 833
Personalkostnader		-36 566	3	-41 096

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-167 555			-167 555
Inventarier	0	-167 555		0

RÖRELSERESULTAT		128 422		-169 490
------------------------	--	---------	--	----------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			0
Räntekostnader	-52 143	-52 143		-55 596

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76 279		-225 086
--	--	--------	--	----------

ÅRETS RESULTAT		<u>76 279</u>		<u>-225 086</u>
-----------------------	--	---------------	--	-----------------

BALANSRÄKNING

	<u>2020</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
<u>TILLGÅNGAR</u>				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	13 089 323	4	13 256 878	
Inventarier	0	5	0	
Mark	4 307 000	17 396 323	4 307 000	17 563 878
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	432		398	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	43 830	44 262 6	41 650	42 048
Kassa och bank		<u>524 985</u>		<u>235 650</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>17 965 570</u>		<u>17 841 576</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	12 253 750		12 253 750	
Yttre reparationsfond	212 890	12 466 640	460 034	12 713 784
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	-10 952		-33 010	
Årets resultat	76 279	65 327	-225 086	-258 096
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		2 871 900 7		4 936 850
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	2 364 950	7	102 700	
Leverantörsskulder	109 382		280 578	
Egna skatteskulder	1 563		1 461	
Personalskatt	0		1 500	
Sociala avgifter	0		306	
Upplupna kostnader	15 317	8	10 331	
Förskottsinbetalda hyror/avg	70 491	2 561 703	52 162	449 038
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>17 965 570</u>		<u>17 841 576</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 300 år.

Dörrar, portar, el, ventilation, hissar 50 år

Fasad, balkong 40 år

Övriga byggnadsdelar 12 - 25 år

Fastighetsförbättringar 20 år

Takrenovering 15 år

Fönsterrenovering 20 år

Staket 10 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Fastighetsskötsel	17 994	7 564
Städ	3 073	0
Obligatoriska besiktningar	0	15 066
Hiss	1 281	1 244
El	43 152	47 429
Värme	179 639	183 250
Vatten	37 391	31 869
Sophämtning	25 504	25 503
Försäkring	29 778	28 383
Kabel TV	21 325	21 098
Förbrukningsinventarier	7 848	0
Övriga fastighetskostnader	<u>24 841</u>	<u>26 360</u>
SUMMA	<u>391 826</u>	<u>387 766</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1959 och 1988 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2019 uppgick till maximalt 1 377 kr/lgh och för 2020 maximalt 1 429 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under året.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	0	0
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	<u>33 000</u>	<u>36 120</u>
Summa löner och arvoden	33 000	36 120
Sociala avgifter (inkl försäkring)	<u>3 566</u>	<u>4 976</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	<u>36 566</u>	<u>41 096</u>

NOT NR 4

Dragarbrunn 8:5

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxeringsvärde:	30 008 000	30 008 000
Byggnadsvärde	15 571 000	15 571 000
Markvärde	<u>14 437 000</u>	<u>14 437 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>30 008 000</u>	<u>30 008 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	30 008 000	30 008 000
----------	------------	------------

Bokfört värde:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
-----------------------	--------------------	--------------------

Byggnader	14 372 875	14 372 875
------------------	------------	------------

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 493 706	-1 383 857
-------------------------------------	------------	------------

Årets avskrivningar	<u>-109 849</u>	<u>-109 849</u>
---------------------	-----------------	-----------------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 603 555	-1 493 706
-------------------------------------	------------	------------

Utgående restvärde enligt plan	<u>12 769 320</u>	<u>12 879 169</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsförbättringar	790 811	790 811
--------------------------------	---------	---------

Ingående ackumulerade avskrivningar	-568 860	-529 320
-------------------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	<u>-39 540</u>	<u>-39 540</u>
---------------------	----------------	----------------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-608 400	-568 860
-------------------------------------	----------	----------

Utgående restvärde enligt plan	<u>182 411</u>	<u>221 951</u>
--------------------------------	----------------	----------------

Takreovering	160 000	160 000
---------------------	---------	---------

Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 992	-117 326
-------------------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	<u>-10 666</u>	<u>-10 666</u>
---------------------	----------------	----------------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-138 658	-127 992
-------------------------------------	----------	----------

Utgående restvärde enligt plan	<u>21 342</u>	<u>32 008</u>
--------------------------------	---------------	---------------

9(10)

Fönsterrenovering	150 000	150 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 250	-18 750
Årets avskrivningar	<u>-7 500</u>	<u>-7 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 750	-26 250
Utgående restvärde enligt plan	<u>116 250</u>	<u>123 750</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>13 089 323</u>	<u>13 256 878</u>

NOT NR 5

Inventarier

Bokfört värde:	2020	2019
Staket	71 000	71 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 000	-71 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 6

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2020	2019
Förutbetald försäkringskostnad	34 328	32 269
Förutbetald kostnad kabel TV	5 362	5 331
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	<u>4 140</u>	<u>4 050</u>
SUMMA	<u>43 830</u>	<u>41 650</u>

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	Räntejustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
Nordea	2021.01.13	2021.10.13	0,690%	2 294 150
Nordea	2025.03.19	2025.03.19	1,000%	<u>2 942 700</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN				<u>5 236 850</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår.				-2 294 150
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				<u>-70 800</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				2 364 950
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				2 871 900
Beräknad låneskuld 2025.12.31				4 723 350

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	2020	2019
Upplupen räntekostnad	4 581	10 331
Upplupen leverantörskostnad	<u>10 736</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>15 317</u>	<u>10 331</u>

NOT NR 9

Ställda säkerheter

2020

2019

Fastighetsinteckningar

9 056 000

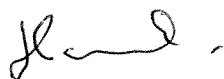
9 056 000

NOT NR 10

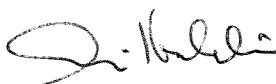
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala



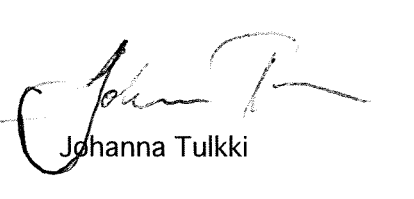
Hans Edlund



Eric Haldén



Paul Hodacs



Ann-Gristin Maderud

Johanna Tulkki

Anne-Cristine

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2021-04-20



Leif Eriksson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnégården 1

Org.nr. 769606-7284

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Linnégården 1 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har genomförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innebär att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information gällande räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig till föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker härmed att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, samt disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala, 2021-04-19



Leif Eriksson

Av föreningsstämman vald revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

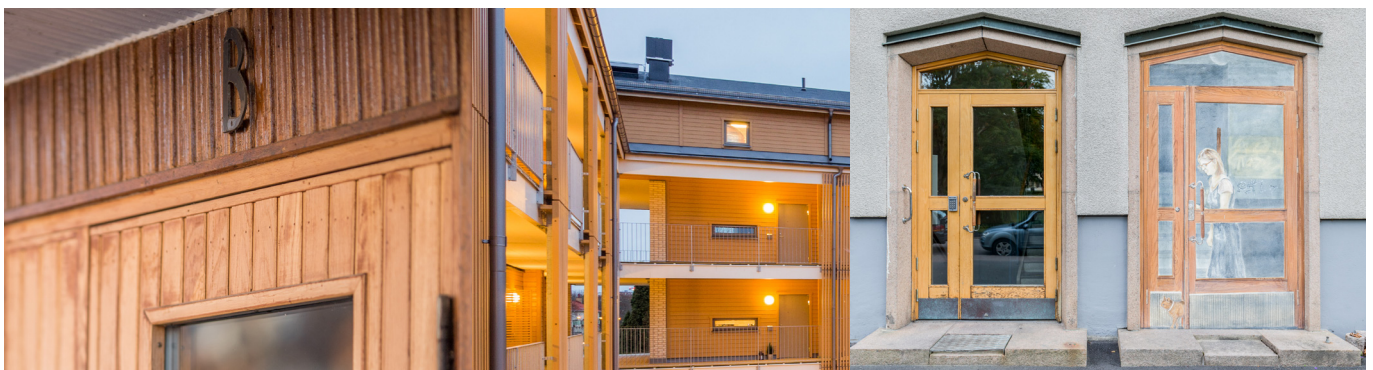
Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se