

Styrelsen för Brf Linnégården 1

Org.nr: 745000-1495

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Linnégården 1 får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 juli 1944, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 15 november 1945 och nuvarande stadgar registrerades den 6e april 2020. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1946 på fastigheten Sankt Jörgen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen består av 21 st. radhuslägenheter fördelade på sex huskroppar. Lägenheterna varierar i storlek mellan 92 kvm och 194 kvm. Husen ingår i den s.k. Linnéstaden och ritades av den berömda arkitekten Hans Westman. Husen omfattas av Lunds kommuns bevaringsprogram och är kategoriserade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Fastighetens adress är Linnégatan 4-14, 224 60 Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
3	4	371
4	12	1 270
5	6	763
	22	2 405

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019, varvid 13 av 21 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Magnus Pettersson Roos	ordförande
Johan Graneholt	sekreterare
Jonas Ingvar	styrelseledamot
Caroline Kesselman	styrelseledamot
Kerstin Järås	styrelseledamot
Hans Lindkvist	styrelseledamot
Torbjörn Forslid	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Roger Hesselstrand.

Fastighetsförsäkring

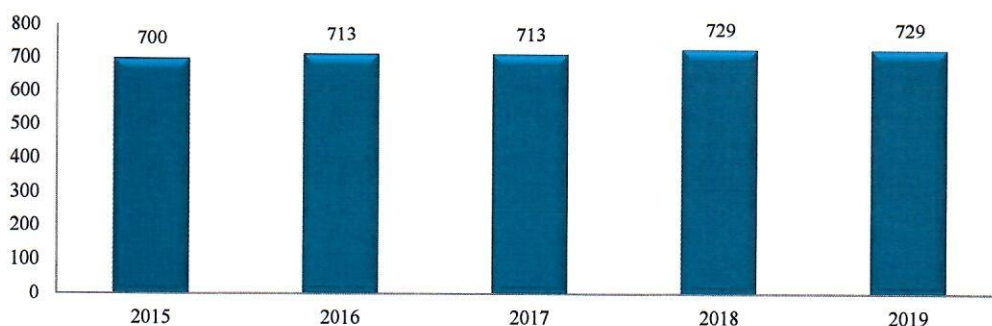
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2019 utfört omfattande renoveringsarbeten. Ett stambytesprojekt påbörjades under hösten och avslutades i februari 2020. Köks- och badrumsstammar i alla lägenheter samt föreningens gemensamma huvudstammar har renoverats. De målningsarbeten (fönsterbågar, trapppräcken mm) som påbörjades 2018 fortsatte under 2019. Under hösten genomfördes ett renoveringsprojekt i trädgården där bl.a. alla buskar mot Linnégatan och vid cykelskjulen byttes ut.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 729 kr/m² bostadslägenhetsyta.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 042 158 kr. Under året har föreningen amorterat 365 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	37
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	37

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts inga bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 765	1 753	1 720	1 718
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	-49	-69	-6
Eget kapital, tkr	-810	-789	-740	-795
Taxeringsvärde, tkr	52 393	52 393	44 746	44 746
-varav byggnad, tkr	28 516	28 516	18 496	18 496
Soliditet	-5%	-8%	-7%	-7%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	729	729	713	713
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 839	4 496	4 552	4 601
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	27%	21%	24%	25%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 169 600	373 000	0	-3 329 369	-48 952	-835 721
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-48 952	48 952	0
Årets resultat					-21 470	-21 470
Belopp vid årets utgång	2 169 600	373 000	0	-3 378 321	-21 470	-857 191

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-3 378 321
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	-21 470
Summa till stämmans förfogande	-3 399 791

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-3 399 791

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 756 458	1 752 959
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 436	1 440
Summa rörelseintäkter		1 764 894	1 754 399
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 374 427	-1 341 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-22 620	-40 950
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-236 943	-236 943
Summa rörelsekostnader		-1 633 990	-1 619 483
Rörelseresultat		130 905	134 916
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 374	-183 868
Summa finansiella poster		-152 374	-183 868
Årets resultat		-21 470	-48 952

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	-21 470	-48 952
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0
Överföring till balanserat resultat	-21 470	-48 952

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	9 100 772	9 337 715
Pågående nyanläggningar	Not 8	2 558 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 659 372	9 337 715
Summa anläggningstillgångar		11 659 372	9 337 715
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		142	142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	13 207	12 853
Summa kortfristiga fordringar		13 349	12 995
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 10	3 965 931	1 080 188
Summa kassa och bank		3 965 931	1 080 188
Summa omsättningstillgångar		3 979 280	1 093 183
Summa tillgångar		15 638 652	10 430 898

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	170 000	170 000
Upplåtelseavgifter	373 000	373 000
Kapitaltillskott	1 999 600	1 999 600
Reservfond	46 999	47 000
Summa bundet eget kapital	2 589 599	2 589 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 378 321	-3 329 369
Årets resultat	-21 470	-48 952
Summa ansamlad förlust	-3 399 791	-3 378 321

Summa eget kapital

Not 11	-810 192	-788 721
--------	-----------------	-----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	13 662 158	10 632 158
Summa långfristiga skulder		13 662 158	10 632 158

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		380 000	180 000
Leverantörsskulder		2 245 840	91 837
Aktuell skatteskuld	Not 13	13 750	22 055
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	6 324	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	140 772	293 569
Summa kortfristiga skulder		2 786 686	587 461

Summa skulder

16 448 844	11 219 619
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

15 638 652	10 430 898
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.



HSB - där möjligheterna bor

Brf Linnégården 1

Org nr 745000-1495

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 752 504	1 752 504
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 954	455
		1 756 458	1 752 959
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	8 436	1 440
		8 436	1 440
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-395 471	-333 780
	El	-53 071	-42 851
	Uppvärmning	-438 857	-456 827
	Vatten	-43 630	-40 965
	Renhållning	-59 040	-57 453
	TV, bredband, iptelefoni	-33 168	-32 522
	Förvaltningskostnader	-163 341	-187 567
	Försäkringar	-18 736	-17 762
	Fastighetsskatt	-169 114	-171 864
		-1 374 427	-1 341 591
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Övriga förvaltningskostnader	-9 040	-7 805
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 980	-5 020
	Konsulter	0	-28 125
	Stämma och styrelse	-5 600	0
		-22 620	-40 950
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-236 943	-236 943
		-236 943	-236 943



HSB – där möjligheterna bor

Brf Linnégården 1

Org nr 745000-1495

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065				
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 917 642	10 917 642			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 070 000	3 070 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 987 642	13 987 642			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 649 927	-4 412 984			
	Årets avskrivningar byggnader	-236 943	-236 943			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 886 870	-4 649 927			
	Utgående redovisat värde	9 100 772	9 337 715			
	Redovisade värden byggnader	6 030 772	6 267 715			
	Redovisade värden mark	3 070 000	3 070 000			
	Fastighetsbeteckning: Sankt Jörgen 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1946	28 516 000	23 877 000	52 393 000	52 393 000
			28 516 000	23 877 000	52 393 000	52 393 000

Not 8	Pågående nyanläggningar					
	Årets Investering		Relining	2 558 600	0	
	Utgående värde pågående nyanläggningar			2 558 600	0	
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			4 725	4 562	
	Förutbetald kabel-TV och bredband			8 482	8 291	
				13 207	12 853	
Not 10	Bank					
	Handelsbanken Transaktionskonto			3 965 931	1 080 188	
				3 965 931	1 080 188	
Not 11	Eget kapital					
		Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 169 600	373 000	0	-3 329 369	-48 952
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-48 952	48 952
	Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			0	0	
	Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
	Årets Resultat					-21 470
	Belopp vid årets utgång	2 169 600	373 000	0	-3 378 321	-21 470

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,76%	2022-03-30	3 336 880	90 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,18%	2024-10-30	3 500 000	20 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,05%	2021-04-30	4 299 528	90 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,35%	2020-02-04	2 905 750	180 000
			14 042 158	380 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 662 158
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 520 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 142 158
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	14 155 000	11 600 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	14 155 000	11 600 000

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 750	22 055
	13 750	22 055

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	6 324	0
	6 324	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

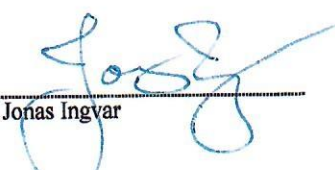
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 767	88 440
Upplupna räntekostnader	20 620	15 725
Förutbetalda årsavgifter och hyror	116 385	125 141
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	64 263
	140 772	293 569

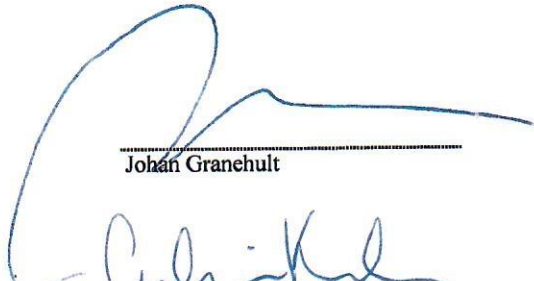
Lund 21 / 4 2020


Magnus Roos Pettersson


Kerstin Järås


Hans Lindkvist


Jonas Ingvar


Johan Graneholt


Caroline Kesselman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-23

Roger Hesselstrand
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har i egenskap av vald revisor i Bostadsrättsföreningen Linnégården 1 (org. nr 745000-1495) granskat styrelsens räkenskaper och årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Jag har vid granskningen funnit att räkenskaperna är i god ordning och att inkomster och utgifter är styrkta med nödvändiga verifikationer. Jag har inte funnit anledning till anmärkning mot styrelsens förvaltning eller räkenskaper.

Min bedömning är att årsredovisningen har upprättats i överensstämmelse med tillämplig lag om årsredovisning, att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker:

- att balansräkningen och resultaträkningen fastställs;
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen; samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Lund den 28 april 2020



Roger Hesselstrand