



Årsredovisning 2019



Brf Linnéa

Org nr 717600-1548

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Linnéa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 28 bostadsrätter samt en affärs/lagerlokal.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kokvrå
- 7 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Fastighetsbeteckningen är Fålhagen 14:4 i Uppsala kommun, byggnadsår 1942.

Den totala boytan är 1 231 kvm, lokal med yta på 80 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 21 591 000 kr varav markvärdet motsvarar 10 868 000 kr och byggnadsvärdet 10 723 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens fond för underhåll

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus vilket motsvarar minst 30 775 kr. Föreningen har upprättat en underhållsplan enligt vilken avsättning bör ske med 70 000 kr för att erforderliga medel skall finnas för framtida underhåll.

Fastighetsförvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. UBC Teknisk Förvaltning AB har svarat för fastighetsskötsel och lokalvård har utförts av Alltistad i Uppsala AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma i maj 2019 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Jörgen Sahlin
Göran Wred
Elin Melkersson

Ledamot, ordförande
Ledamot
Ledamot

Emma Lagerkvist
Maria Norlin

Suppleant
Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 13 000 kr samt 40 000 kr i vicevärdsarvode.

Revisorer

Filip Blomqvist
Kerstin Lidholt

Ordinarie
Suppleant

Vicevärd

Vicevärd har varit Göran Wred.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1997-12-22.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 2 717 215 kronor. Fastighetslånen är fördelade på fyra olika lån hos Stadshypotek. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under det gångna året fortsatt med förnyelse av den yttre miljö med bl a planteringar och stensättningar runt gräsytor samt att utveckla källsorteringen.

Medlemsinformation

Föreningen har 48 (43 år 2018) medlemmar fördelade på 28 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre (fem) stycken överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 010	991	983	980	979
Resultat efter finansiella poster	-13	19	-52	24	113
Soliditet (%)	29	28	26	27	26
Fastighetslån/kvm, kr	2 207	2 255	2 436	2 488	2 540
Årsavgifter/kvm, kr	748	726	726	726	726

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 000	390 480	556 323	124 109	19 004	1 184 916
Disposition av föregående års resultat:			70 000	-50 996	-19 004	0
Årets resultat					-12 523	-12 523
Belopp vid årets utgång	95 000	390 480	626 323	73 113	-12 523	1 172 393

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	73 112
årets förlust	-12 523
	60 589

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	70 000
anspråktagande fond för yttre underhåll	-71 370
i ny räkning överföres	61 959
	60 589

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 009 902	991 427
Övriga rörelseintäkter		400	0
Summa rörelseintäkter		1 010 302	991 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-634 569	-606 261
Övriga externa kostnader	4	-130 046	-106 979
Personalkostnader	5	-59 683	-57 358
Avskrivningar		-128 200	-128 200
Summa rörelsekostnader		-952 498	-898 798
Rörelseresultat		57 804	92 629
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 327	-73 625
Summa finansiella poster		-70 327	-73 625
Resultat efter finansiella poster		-12 523	19 004
Årets resultat		-12 523	19 004

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	2 616 782	2 744 982
Summa materiella anläggningstillgångar		2 616 782	2 744 982
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		2 643 382	2 771 582
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 063 841	980 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 833	87 513
Summa kortfristiga fordringar		1 137 674	1 068 481
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		330 234	330 234
Summa kassa och bank		330 234	330 234
Summa omsättningstillgångar		1 467 908	1 398 715
SUMMA TILLGÅNGAR		4 111 290	4 170 297

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		485 480	485 480
Fond för yttre underhåll		626 323	556 323
Summa bundet eget kapital		1 111 803	1 041 803
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		73 112	124 109
Årets resultat		-12 523	19 004
Summa fritt eget kapital		60 589	143 113
Summa eget kapital		1 172 392	1 184 916
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	2 658 979	2 717 215
Summa långfristiga skulder		2 658 979	2 717 215
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	58 236	58 236
Leverantörsskulder		60 355	100 102
Skatteskulder		5 293	0
Övriga skulder		22 583	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	133 452	109 828
Summa kortfristiga skulder		279 919	268 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 111 290	4 170 297

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar 20 - 50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	972 009	942 804
P-plats och garage	17 415	28 127
Kabel-TV och bredband	20 496	20 496
Hyses- och avgiftsbortfall	-18	0
	1 009 902	991 427

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	67 500	66 000
Trivselåtgärder	1 247	1 048
Städkostnader	30 464	31 244
Snöröjning/sandning	2 125	2 063
Serviceavtal	6 617	6 462
Besiktningsskostnader	0	6 320
Reparationer	43 682	28 296
Trädgård och utemiljö	2 591	5 728
Planerat underhåll	71 370	86 448
Fastighetsel	27 421	41 067
Uppvärmning	207 151	200 061
Vatten och avlopp	41 760	46 636
Avfallshantering	43 015	26 707
Försäkringskostnader	25 226	31 664
Kabel-tv	21 580	21 094
Förbrukningsinventarier	34 260	2 638
Förbrukningsmaterial	8 561	2 785
	634 570	606 261

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	7 910	3 640
Fastighetsavgift	38 556	37 436
Hemsida	269	0
Porto	1 752	1 814
Föreningsgemensamma kostnader	0	828
Revisionsarvode	350	350
Ekonomisk förvaltning	59 060	57 560
Bankkostnader	2 000	2 000
Upprättande av energideklaration	16 900	0
Övriga poster	3 249	3 350
	130 046	106 978

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	13 000	13 000
Övriga arvoden	40 000	35 000
Sociala avgifter	6 683	9 358
	59 683	57 358

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 800	294 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	294 800	294 800
Ingående avskrivningar	-294 800	-294 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-294 800	-294 800
Redovisat värde mark	180 200	180 200
Utgående värde mark	180 200	180 200
Utgående redovisat värde	180 200	180 200
Taxeringsvärden byggnader	10 723 000	8 982 000
Taxeringsvärden mark	10 868 000	7 382 000
	21 591 000	16 364 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 024 818	5 024 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 024 818	5 024 818
Ingående avskrivningar	-2 460 036	-2 331 836
Årets avskrivningar	-128 200	-128 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 588 236	-2 460 036
Utgående redovisat värde	2 436 582	2 564 782

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	26 600	26 600
	26 600	26 600

14 st aktier à 1 900 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 397	7 300
Skattefordran	0	97
Avräkningskonto förvaltare	1 056 444	973 571
	1 063 841	980 968

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Siemens	3 339	3 278
ComHem	5 472	5 394
Trygg Hansa	22 478	32 455
Fastum Ekonomisk Förvaltning	16 250	15 703
UBC Teknisk Förvaltning	15 969	16 875
Alltistäd	0	7 616
Uppsala Vatten	0	6 192
Returpapper	10 325	0
	73 833	87 513

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	4,63	2022-03-01	511 923	517 471
Stadshypotek	4,07	2021-03-01	470 922	475 970
Stadshypotek	1,37	2020-03-01	669 370	699 010
Stadshypotek	1,66	2022-03-20	1 065 000	1 083 000
			2 717 215	2 775 451
Kortfristig del av långfristig skuld			58 236	58 236

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	7 139	7 258
Fastighetsel	2 290	2 644
Fjärrvärme	26 701	28 505
Förutbetalda avgifter och hyror	97 323	71 422
	133 453	109 829

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	3 929 500	3 929 500
	3 929 500	3 929 500

Uppsala 2020-08-25



Jörgen Sahlin



Göran Wred



Elin Melkersson

Min revisionsberättelse har lämnats

2020-09-14



Filip Blomqvist
Revisor