



# Årsredovisning 2019



**Brf Linnéa**

**Org nr 717600-1548**

# 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 reavinstkatten.

## **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 Alltistäd 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 | Suppleant |
| Maria Norlin    | 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 | Ordinarie |
| Kerstin Lidholt | 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.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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**

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

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |               |
|------------------|---------------|
| balanserad vinst | 73 112        |
| årets förlust    | -12 523       |
|                  | <b>60 589</b> |

|                                          |               |
|------------------------------------------|---------------|
| disponeras så att                        |               |
| reservering fond för yttre underhåll     | 70 000        |
| lanspråktagande fond för yttre underhåll | -71 370       |
| i ny räkning överföres                   | 61 959        |
|                                          | <b>60 589</b> |

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

## Resultaträkning

|                                            | Not | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2   | 1 009 902                 | 991 427                   |
| Övriga rörelseintäkter                     |     | 400                       | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |     | <b>1 010 302</b>          | <b>991 427</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |     |                           |                           |
| 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                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |     | <b>-952 498</b>           | <b>-898 798</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |     | <b>57 804</b>             | <b>92 629</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                  |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |     | -70 327                   | -73 625                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |     | <b>-70 327</b>            | <b>-73 625</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |     | <b>-12 523</b>            | <b>19 004</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                      |     | <b>-12 523</b>            | <b>19 004</b>             |

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

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 485 480           | 485 480           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 626 323           | 556 323           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>1 111 803</b>  | <b>1 041 803</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 73 112            | 124 109           |
| Årets resultat                               |            | -12 523           | 19 004            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>60 589</b>     | <b>143 113</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>1 172 392</b>  | <b>1 184 916</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 2 658 979         | 2 717 215         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>2 658 979</b>  | <b>2 717 215</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| 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           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>279 919</b>    | <b>268 166</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>4 111 290</b>  | <b>4 170 297</b>  |

## 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              |
|                            | <b>1 009 902</b> | <b>991 427</b> |

### 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          |
|                         | <b>634 570</b> | <b>606 261</b> |

#### 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          |
|                                  | <b>130 046</b> | <b>106 978</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2019          | 2018          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 13 000        | 13 000        |
| Övriga arvoden   | 40 000        | 35 000        |
| Sociala avgifter | 6 683         | 9 358         |
|                  | <b>59 683</b> | <b>57 358</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

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

### Not 7 Fastighetsförbättringar

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

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                 | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier i Fastum AB; 556730-0883 | 26 600        | 26 600        |
|                                 | <b>26 600</b> | <b>26 600</b> |

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        |
|                            | <b>1 063 841</b> | <b>980 968</b> |

### 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             |
|                              | <b>73 833</b> | <b>87 513</b> |

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Långivare</b>                     | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Datum för<br/>ränteändring</b> | <b>Lånebelopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2018-12-31</b> |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                        |
|                                      |                        |                                   | <b>2 717 215</b>                 | <b>2 775 451</b>                 |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                        |                                   | 58 236                           | 58 236                           |

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 3 929 500         | 3 929 500         |
|                      | <b>3 929 500</b>  | <b>3 929 500</b>  |

Uppsala

Jörgen Sahlin

Göran Wred

Elin Melkersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Filip Blomqvist  
Revisor