

Årsredovisning 2020

Brf Linnéa

Org nr 717600-1548

fastum

www.fastum.se | Tel: 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, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 Städarna Sverige AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 september 2020 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Jörgen Sahlin	Ledamot. ordförande
Göran Wred	Ledamot
Elin Melkersson	Ledamot
Emma Quennerstedt	Suppleant
Maria Norlin	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 3 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 14 000 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 2018-12-03.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 2 658 979 kronor. Fastighetslånen är fördelade på 4 olika lån hos Stadshypotek. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat 71 st solceller på fastighetens tak för att kunna tillgodose föreningens gemensamma elbehov. Överskott av el säljs till ordinarie elleverantör. Det är ett första steg att miljöanpassa fastigheten långsiktigt. Investeringen är betald år 2028. Anläggningens totala livslängd är ca 40 år.

Medlemsinformation

Föreningen har 48 (44) medlemmar fördelade på 28 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (3) stycken överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 036	1 010	991	983	980
Resultat efter finansiella poster	394	-13	19	-52	24
Soliditet (%)	33	29	28	26	27
Fastighetslån/kvm, kr	2 160	2 207	2 255	2 436	2 488
Årsavgifter/kvm, kr	771	748	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	626 323	73 113	-12 523	1 172 393
Disposition av föregående års resultat:			-1 370	-11 153	12 523	0
Årets resultat					393 724	393 724
Belopp vid årets utgång	95 000	390 480	624 953	61 960	393 724	1 566 117

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	61 959
årets vinst	393 724
	455 683

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	70 000
i ny räkning överföres	385 683
	455 683

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 036 341	1 009 902
Övriga rörelseintäkter		-5	400
Summa rörelseintäkter		1 036 336	1 010 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-268 289	-634 569
Övriga externa kostnader	4	-115 886	-129 696
Personalkostnader	5	-61 348	-60 033
Avskrivningar		-128 200	-128 200
Summa rörelsekostnader		-573 723	-952 498
Rörelseresultat		462 613	57 804
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 889	-70 327
Summa finansiella poster		-68 889	-70 327
Resultat efter finansiella poster		393 724	-12 523
Årets resultat		393 724	-12 523

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	2 488 582	2 616 782
Pågående nyanläggningar	8	791 925	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 280 507	2 616 782
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		3 307 107	2 643 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 007 936	1 063 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	89 288	73 833
Summa kortfristiga fordringar		1 097 224	1 137 674
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		330 234	330 234
Summa kassa och bank		330 234	330 234
Summa omsättningstillgångar		1 427 458	1 467 908
SUMMA TILLGÅNGAR		4 734 565	4 111 290

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		485 480	485 480
Fond för yttre underhåll		624 953	626 323
Summa bundet eget kapital		1 110 433	1 111 803
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		61 959	73 112
Årets resultat		393 724	-12 523
Summa fritt eget kapital		455 683	60 589
Summa eget kapital		1 566 116	1 172 392
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 600 743	2 658 979
Summa långfristiga skulder		2 600 743	2 658 979
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	58 236	58 236
Leverantörsskulder		360 829	60 355
Skatteskulder		8 299	5 293
Övriga skulder		25 208	22 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	115 134	133 452
Summa kortfristiga skulder		567 706	279 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 734 565	4 111 290

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

	2020	2019
Årsavgifter	999 645	972 009
P-plats och garage	16 335	17 415
Kabel-TV och bredband	20 496	20 496
Hyses- och avgiftsbortfall	-135	-18
	1 036 341	1 009 902

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	63 876	67 500
Trädgårdsskötsel	1 079	0
Trivselåtgärder	1 260	1 247
Städkostnader	30 693	30 464
Snöröjning/sandning	1 063	2 125
Serviceavtal	6 739	6 617
Besiktningsskostnader	575	0
Reparationer	25 393	43 682
Trädgård och utemiljö	3 836	2 591
Planerat underhåll	-246 000	71 370
Fastighetsel	30 858	27 421
Uppvärmning	196 342	207 151
Vatten och avlopp	60 089	41 760
Avfallshantering	38 324	43 015
Försäkringskostnader	22 478	25 226
Kabel-tv	21 889	21 580
Förbrukningsinventarier	4 375	34 260
Förbrukningsmaterial	5 421	8 561
	268 290	634 570

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	7 910	7 910
Fastighetsavgift	40 012	38 556
Hemsida	149	269
Porto	2 276	1 752
Föreningsgemensamma kostnader	1 289	0
Revisionsarvode	0	350
Ekonomisk förvaltning	61 249	59 060
Bankkostnader	2 550	2 000
Upprättande av energideklaration	0	16 900
Övriga poster	451	3 249
	115 886	130 046

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	14 000	13 000
Övriga arvoden	40 000	40 000
Revisionsarvode intern revisor	350	0
Sociala avgifter	6 998	6 683
	61 348	59 683

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	10 723 000
Taxeringsvärden mark	10 868 000	10 868 000
	21 591 000	21 591 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 024 818	5 024 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 024 818	5 024 818
Ingående avskrivningar	-2 588 236	-2 460 036
Årets avskrivningar	-128 200	-128 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 716 436	-2 588 236
Utgående redovisat värde	2 308 382	2 436 582

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Solceller	791 925	0
	791 925	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	26 600	26 600
	26 600	26 600

14 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 308	7 397
Avräkningskonto förvaltare	995 118	1 056 444
	1 002 426	1 063 841

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Siemens	3 400	3 339
ComHem	5 494	5 472
Trygg Hansa	24 275	22 478
Fastum Ekonomisk Förvaltning	15 844	16 250
UBC Teknisk Förvaltning	16 125	15 969
Uppsala Vatten, avfall	1 562	0
Uppsala Vatten, vatten	5 648	0
Returpapper	9 975	10 325
A3 bredband	6 965	0
	89 288	73 833

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	4,63	2022-03-01	506 375	511 923
Stadshypotek	4,07	2021-03-01	465 874	470 922
Stadshypotek	1,32	2023-03-01	639 730	669 370
Stadshypotek	1,66	2022-03-30	1 047 000	1 065 000
			2 658 979	2 717 215
Kortfristig del av långfristig skuld			58 236	58 236

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	6 993	7 139
Fastighetsel	3 390	2 290
Fjärrvärme	25 287	26 701
Snöröjning	1 063	0
Övriga upplupna kostnader	2 500	0
Förutbetalda avgifter och hyror	75 901	97 323
	115 134	133 453

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	3 929 500	3 929 500
	3 929 500	3 929 500

Uppsala 22/4 2021



Jörgen Sahlin



Göran Wred



Elin Melkersson

Min revisionsberättelse har lämnats 5/5 2021



Filip Blomqvist
Revisor