

Årsredovisning 2019

BRF LINDEN
717600-1415

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

Sida
2
5
6
8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1945-07-25.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 69:3 på adressen Götgatan 11 i Uppsala. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 760 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Lars Ove Ljungberg	Ordförande
Maud Buss Andersson	Kassör
Lotten Rudin	Sekreterare
Hanna Lordh	Suppleant
Ebba Karlsson	Suppleant

Valberedning

Marie-Louise Stenström (lgh 1002) Bengt Pettersson (lgh 1402) Johanna Hjärtberg (lgh1006) Sara Onsten (lgh 1203)

Revisorer

Tom Lundin (lgh1305)	Revisor
Maria Elofsson (lgh1304)	Revisor

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsens medlemmar två i förening

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2000 Stambyte, badrumsrenovering, takomläggning, ommålning av fasad
- 2000 Omläggning av gård och trädgård
- 2010 Ny entrédörr installeras
- 2011 Renovering av tvättstugan, samt installation av belysning i hisschaktet
- 2011 Byte av regelventil för varmvatten
- 2011 Byte av kontaktorer i hiss
- 2011 Lagning av fasad
- 2012 Installation av tvättmaskin
- 2012 Tätning runt skorsten på taket samt ny plåt
- 2013 Fasadarbeten
- 2013 Byte av styrutrustning för fjärrvärme
- 2013 Byte av sammankopplade brandvarnare och första-hjälpen-tavlor
- 2014 Balkongrenovering, blästring och målning av plåtar
- 2014 Utvändig målning av alla fönster
- 2015 Stenbelagd gångväg till nya sophus, belysning
- 2016 Ny belysning i trapphus
- 2017 Påbörjad justering av värmesystemet
- 2018 Ny luftavtorkare i torkrummet
- 2018 Ny säkerhetsdörr hiss

Avtal med leverantörer

- | | |
|-----------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo |
| Fastighetsskötsel | Riksbyggen |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2019

- OVK- ventilationskontroll inklusive uppföljande åtgärder.
- Energibesiktning.
- Bokningsbar plats för gästparkering.
- Postfack i trapphuset enligt Postnords krav.
- Nya stadgar registrerade hos Bolagsverket.

Övriga uppgifter

- Förnyade parkeringskontrakt för samtliga.
- Översyn förråd för respektive lägenhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	906 659	908 261	894 979	865 777
Resultat efter fin. poster	75 948	-37 478	176 977	73 611
Soliditet, %	20	18	19	15
Kassalikviditet %	180	182	192	124
Yttre fond	231 638	290 638	231 638	172 638
Taxeringsvärde	30 800 000	23 600 000	23 600 000	23 600 000
Bostadsyta, kvm	1 760	1 760	1 760	1 760
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	499	499	493	475
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 494	1 528	1 574	1 619
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	0,72	0,64	0,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	143 600	-	-	143 600
Fond, yttre underhåll	290 638	-	-59 000	231 638
Balanserat resultat	263 181	-37 478	59 000	284 703
Årets resultat	-37 478	37 478	75 948	75 948
Eget kapital	659 942	0	75 948	735 889

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	284 703
Årets resultat	75 948
Totalt	360 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	77 000
Balanseras i ny räkning	283 651
	360 651

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	906 659	908 261
Rörelseintäkter		-3	88
Summa rörelseintäkter		906 656	908 349
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-595 533	-731 495
Övriga externa kostnader		-58 587	-60 477
Personalkostnader	4	-46 358	-33 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 589	-100 348
Summa rörelsekostnader		-801 067	-926 174
Rörelseresultat		105 589	-17 825
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 641	-19 653
Summa finansiella poster		-29 641	-19 653
Resultat efter finansiella poster		75 948	-37 478
Årets resultat		75 948	-37 478

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	2 572 277	2 665 145
Markanläggningar	6	341 127	348 543
Maskiner och inventarier	7	36 308	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 949 712	3 013 688
Summa anläggningstillgångar		2 949 712	3 013 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 323	32 406
Övriga fordringar		2 837	5 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 350	49 477
Summa kortfristiga fordringar		101 510	87 097
Kassa och bank			
Kassa och bank		609 257	489 971
Summa kassa och bank		609 257	489 971
Summa omsättningstillgångar		710 767	577 068
Summa tillgångar		3 660 479	3 590 757

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 600	143 600
Fond för yttre underhåll		231 638	290 638
Summa bundet eget kapital		375 238	434 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		284 703	263 181
Årets resultat		75 948	-37 478
Summa fritt eget kapital		360 651	225 703
Summa eget kapital		735 889	659 942
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 550 000	2 610 000
Summa långfristiga skulder		2 550 000	2 610 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 000	80 000
Leverantörsskulder		132 283	67 290
Skatteskulder		1 393	593
Övriga kortfristiga skulder		1 780	455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		179 134	172 477
Summa kortfristiga skulder		374 590	320 815
Summa eget kapital och skulder		3 660 479	3 590 757

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Linden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	28 383	29 988
Årsavgifter, bostäder	878 276	878 273
Summa	906 659	908 261

Not 3, Fastighetskostnader	2019	2018
Besiktningkostnader	14 025	2 394
Entrepkostn städ	2 737	0
Fastighetsel	32 136	36 292
Fastighetsförsäkringar	19 928	19 423
Fastighetsskatt	27 540	26 740
Fastskötsel/teknisk förv arvode	62 616	63 704
Fjärrvärme	214 860	225 241
Grovsopor, tidningar	11 201	1 672
Hiss serviceavtal	4 275	0
Kabel-TV	26 410	25 921
Planerade underhåll	0	40 372
Snöskottning och sandupptagning	40 011	3 108
Sophämtning	16 898	23 212
Städning beställning	2 444	0
Trädgård och blommor	8 141	0
Vatten	52 979	42 049
Övriga köpta tjänster	0	14 913
Övriga rep./underhåll	59 332	206 454
Summa	595 533	731 495

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	1 000	750
Löner, tjänstemän	35 200	26 400
Sociala avgifter	10 158	6 704
Summa	46 358	33 854

Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 862 318	5 862 318
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 862 318	5 862 318
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 197 173	-3 104 253
Årets avskrivning	-92 868	-92 919
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 290 041	-3 197 173
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 572 277</u>	<u>2 665 145</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	75 000	75 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	10 400 000
Summa	30 800 000	23 600 000

Not 6, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	370 830	370 830
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 830	370 830
Ingående ackumulerad avskrivning	-22 287	-14 858
Årets avskrivning	-7 416	-7 429
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 703	-22 287
Utgående restvärde enligt plan	<u>341 127</u>	<u>348 543</u>

Not 7, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	138 374	138 374
Inköp	36 613	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>174 987</u>	<u>138 374</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-138 374	-138 374
Avskrivningar	-305	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-138 679	-138 374
Utgående restvärde enligt plan	<u>36 308</u>	<u>0</u>

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2018-12-28	1,24 %	2 130 000	2 190 000
Swedbank	2018-12-28	1,24 %	500 000	500 000
Summa			2 630 000	2 690 000
Varav amorteras inom 12 månader			80 000	

Not 9, Ställda säkerheter	2019-12-31		2018-12-31	
	Totalt uttagna pantbrev	5 418 000	5 418 000	5 418 000
Summa	5 418 000	5 418 000	5 418 000	5 418 000

Underskrifter

Uppsala, 2020 - 05 - 26
Ort och datum

Maud Buss
Kassör

Lars Ove Ljungberg
Ordförande

Lotten Rudin
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Maria Elofsson (lgh1304)
Revisor

Tom Lundin (lgh1305)
Revisor

Brf Linden

Revisionsberättelse Till föreningsstämman den 10 juni 2020 i Bostadsrättsföreningen Linden

Underreknade av föreningsstämman 2019-04-24 utsedda revisorer får härmed avlämna följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning och genom av protokoll dokumenterade verksamhet.

Föreningen har som fastighetsköpsel använt sig av *Risksygegn* under hela året.

Det kan noteras att styrelsen till sin hjälp med den ekonomiska förvaltningen har använt sig av *NABO i Uppsala* till en kostnad av 58 587 kronor (del av rörelsekostnaderna 801 067 kronor). Det är emellertid styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Övrig verksamhetsinformation:

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2019. På nedre botten har installerats postfack för samtliga lägenheter. Dagstidningar distribueras fortfarande till dörren. Ventilationskontroller har genomförts. Energitillsikning. Bokningsbar plats för gästparkering. Nya stadgar registrerade hos Bolagsverket.

Ett mycket uppskattat trädgårdsmingel genomfördes söndag den 16 juni.

Driftkostnaderna för 2019 har uppgått till 595 533 kronor jämfört med 731 495 kronor för 2018 - en minskning med 135 692 kronor, vilket till största delen kan förklaras med minskade kostnader för uppvärmning.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Som underlag för våra uttalanden om resultat- och balansräkning samt i frågan om ansvarsfrihet har vi granskat styrelsens beslut samt tillgängliga redovisningshandlingar.

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

Styrelsen redovisar 9 sammanträden under det år (2019), som revisionen omfattar. Protokoll från den 3 december saknas.

Styrelsen har omfattat

Lars Ove Ljungberg	ordförande
Maud Andersson	vice ordförande
Lotten Rudin	sekreterare
Ebba Karlsson	ansvarig parkering
Hanna Lordh	
<i>Valberedning</i>	
Marie Louise Stenström	
Bengt Pettersson	

Vid sammanträdena har getts ekonomiska rapporter samt för föreningen relevanta frågor har diskuterats.

Också under 2018 har styrelsen genom regelbundet återkommande informationsbrev hållit föreningens medlemmar underriktade om gemensamma angelägenheter. Detta har varit mycket positivt och uppskattat.

Den årliga beskattningen för 2019 uppgick till 1 377 kronor per lägenhet.

Vi tillstyrker mot bakgrund av ovanstående att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt disponerar resultatet med en vinst på 59 000 kronor. Vi föreslår i enlighet med styrelsen att 77 000 kronor överförs till fond för yttre underhåll samt att i ny räkning balanseras 283 651 kronor.

Vi föreslår också att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den ekonomiska förvaltningen under räkenskapsåret 2019.

Uppsala i maj 2020



Maria Eloffsson



Tom Lundin