

Årsredovisning 2020

BRF LINDEN
717600-1415



 nabo

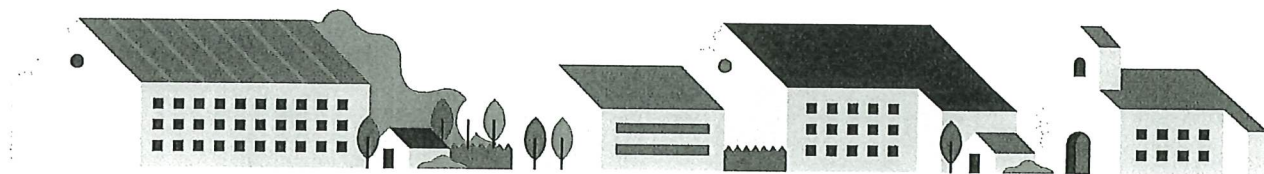
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LINDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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

Thomas Mäkinen lgh 1202 (sammanställande), Marie-Louise Stenström lgh 1002, Beatrice Nybert lgh 1103.

REVISORER

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

FIRMATECKNING

Firma tecknas av styrelsens medlemmar två i förening

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2000	Stambyte, badrumsreovering, 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 kontakter 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	Balkongreovering, 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
2019	Postfack i trapphuset

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Riksbyggen

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2020

Nytt avtal med Com Hem
Uppdaterad underhållsplan
Målning balkongplattor
Byggnadsteknisk kontroll balkonger
Byte av dörrar påbörjat

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	909 524	906 659	908 261	894 979
Resultat efter fin. poster	22 444	75 948	-37 478	176 977
Soliditet, %	22	20	18	19
Kassalikviditet %	214	180	182	192
Yttre fond	308 638	231 638	290 638	231 638
Taxeringsvärde	30 800 000	30 800 000	23 600 000	23 600 000
Bostadsyta, kvm	1 760	1 760	1 760	1 760
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	499	499	499	493
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 438	1 494	1 528	1 574
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,11	0,72	0,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	143 600	-	-	143 600
Fond, yttre underhåll	231 638	-	77 000	308 638
Balanserat resultat	284 703	75 948	-77 000	283 651
Årets resultat	75 948	-75 948	22 444	22 444
Eget kapital	735 889	0	22 444	758 333

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	283 651
Årets resultat	22 444
Totalt	306 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	77 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-90 970
Balanseras i ny räkning	320 065
	306 095

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	909 524	906 659
Rörelseintäkter		3	-3
Summa rörelseintäkter		909 527	906 656
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-651 528	-595 533
Övriga externa kostnader		-51 748	-58 587
Personalkostnader	4	-46 893	-46 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 944	-100 589
Summa rörelsekostnader		-854 113	-801 067
RÖRELSERESULTAT		55 414	105 589
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 970	-29 641
Summa finansiella poster		-32 970	-29 641
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 444	75 948
ÅRETS RESULTAT		22 444	75 948

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	2 479 409	2 572 277
Markanläggningar	6	333 711	341 127
Maskiner och inventarier	7	32 648	36 308
Summa materiella anläggningstillgångar		2 845 768	2 949 712
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 845 768	2 949 712
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 013	35 323
Övriga fordringar		2 837	2 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 084	63 350
Summa kortfristiga fordringar		81 934	101 510
Kassa och bank			
Kassa och bank		596 895	609 257
Summa kassa och bank		596 895	609 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		678 829	710 767
SUMMA TILLGÅNGAR		3 524 598	3 660 479

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 600	143 600
Fond för yttre underhåll		308 638	231 638
Summa bundet eget kapital		452 238	375 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		283 651	284 703
Årets resultat		22 444	75 948
Summa fritt eget kapital		306 095	360 651
SUMMA EGET KAPITAL		758 333	735 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	2 550 000
Summa långfristiga skulder		0	2 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 530 000	80 000
Leverantörsskulder		57 888	112 283
Skatteskulder		2 433	1 393
Övriga kortfristiga skulder		1 780	1 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		174 164	179 134
Summa kortfristiga skulder		2 766 265	374 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 524 598	3 660 479

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	609 257	489 971
Resultat efter finansiella poster	22 444	75 948
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	103 944	100 589
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	126 388	176 537
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 576	-14 413
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-58 325	53 775
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	87 639	215 899
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-36 613
Kassaflöde från investeringar	0	-36 613
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-100 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-60 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-12 361	119 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	596 895	609 257

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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:

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 föreningsstämma 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 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	26 520	28 383
Årsavgifter, bostäder	878 276	878 276
Övriga intäkter	4 728	0
Summa	909 524	906 659

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2020	2019
Besiktningkostnader	10 497	14 025
Fastighetsel	27 990	32 136
Fastighetsförsäkringar	20 441	19 928
Fastighetsskatt	28 580	27 540
Fastighetsskötsel	73 359	62 616
Fjärrvärme	173 715	214 860
Hiss serviceavtal	4 634	4 275
Kabel-TV	26 985	26 410
Reparation/underhåll	163 401	59 332
Snöskottning och sandupptagning	1 250	40 011
Sophämtning	38 735	28 099
Städning	11 160	5 181
Trädgård och blommor	1 833	8 141
Vatten	65 231	52 979
Övriga köpta tjänster	3 717	0
Summa	651 528	595 533

NOT 4, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	0	1 000
Löner, tjänstemän	0	35 200
Revisionsarvoden	2 000	0
Sociala avgifter	9 693	10 158
Styrelsearvoden	35 200	0
Summa	46 893	46 358

NOT 5, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 862 318	5 862 318
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 862 318	5 862 318
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 290 041	-3 197 173
Årets avskrivning	-92 868	-92 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 382 909	-3 290 041
Utgående restvärde enligt plan	2 479 409	2 572 277
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 000</i>	<i>75 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
Summa	30 800 000	30 800 000

NOT 6, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	370 830	370 830
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	370 830	370 830
Ingående ackumulerad avskrivning	-29 703	-22 287
Årets avskrivning	-7 416	-7 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 119	-29 703
Utgående restvärde enligt plan	333 711	341 127

NOT 7, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	174 987	138 374
Inköp	0	36 613
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 987	174 987
Ingående ackumulerad avskrivning	-138 679	-138 374
Avskrivningar	-3 660	-305
Utgående ackumulerad avskrivning	-142 339	-138 679
Utgående restvärde enligt plan	32 648	36 308

NOT 8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

NOT8, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-12-28	1,04 %	2 030 000	2 130 000
Swedbank	2020-12-28	1,04 %	500 000	500 000
Summa			2 530 000	2 630 000
Avser kortfristiga lån			2 530 000	
Varav amorteras inom 12 månader			80 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

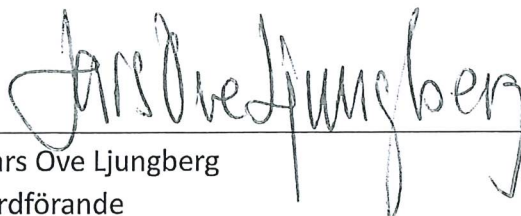
NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 418 000	5 418 000
Summa	5 418 000	5 418 000

Underskrifter

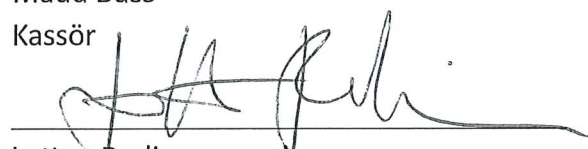
Uppsala, 2021 - 05 - 25
Ort och datum



Maud Buss
Kassör

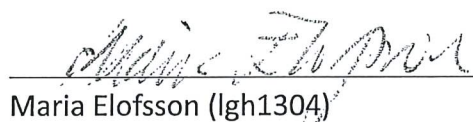


Lars Ove Ljungberg
Ordförande



Lotten Rudin
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-25



Maria Elofsson (lgh1304)
Revisor



Tom Lundin (lgh1305)
Revisor

Brf Linden

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman den 2 juni 2021 i Bostadsrättsföreningen Linden

Undertecknade av föreningsstämman 2020-06-10 utsedda revisorer får härmed avlämna följande revisionsberättelse.

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

Föreningen har som fastighetsskötsel använt sig av *Riksbyggen* 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 51 748 kronor (del av rörelsekostnaderna 854 113 kronor). Det är emellertid styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020. Nytt avtal med Com Hem. Uppdaterad underhållsplan. Målning balkongplattor. Byggnadsteknisk kontroll balkonger. Byte av dörrar påbörjat.

Ett mycket uppskattat trädgårdsmingel genomfördes i anslutning till föreningsstämman den 10 juni.

Driftskostnaderna för 2020 har uppgått till 651 528 kronor jämfört med kronor för 2019 - en ökning med 56 015 kronor, vilket till största delen kan förklaras med ökade kostnader för reparation och underhåll.

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.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har omfattat

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

Valberedning

Thomas Mäkinen (sammankallande), Marie-Louise Stenström och Beatrice Nybert.

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

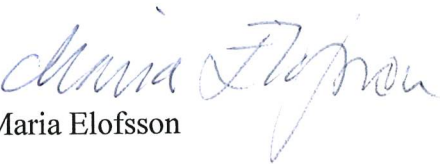
Också under 2020 har styrelsen genom regelbundet återkommande informationsbrev hållit föreningens medlemmar underrättade om gemensamma angelägenheter. Detta har varit mycket positivt och mycket uppskattat.


Den årliga beskattningen för 2020 uppgick till 1 429 kronor per lägenhet.

Vi tillstyrker mot bakgrund av ovanstående att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt disponerar resultatet med en vinst på 22 444 kronor. Vi föreslår i enlighet med styrelsen att 77 000 kronor överförs till fond för yttre underhåll samt att i ny räkning balanseras 320 065 kronor.

Vi föreslår också att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den ekonomiska förvaltningen under räkenskapsåret 2020.

Uppsala i maj 2021


Maria Elofsson


Tom Lundin