

ÅRSREDOVISNING 2018

BRF LINNEA

ORGANISATIONSNUMMER 757201-2933



Innehållsförteckning

- 1) Förvaltningsberättelse
- 2) Föreningens byggnad
- 3) Fastighetens tekniska status
- 4) Fastighetsförvaltning
- 5) Föreningens lokaler
- 6) Stadgar
- 7) Medlemmar
- 8) Organisationsanslutning
- 9) Nyhets/ Informationsbrev
- 10) Nya Avtal
- 11) Styrelse och revisorer
 - a) Styrelsen
 - b) revisorer
- 12) Väsentliga händelser under räkenskapsåret
- 13) Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
- 14) Föreningens ekonomi
- 15) Årsavgifter
- 16) Fastighetsskatt
- 17) Budget för nästa år
- 18) Kommentarer till föreningens kostnad för fastighetsförvaltning
- 19) Föreningens ekonomiska ställning och resultat, flerårsjämförelse
- 20) Nyckeltal
- 21) Underhållsplan 10 år

1) Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

- Vi välkomnar en ny medlem i föreningen, Faranak Backer i lägenhet 1102.
- Styrelsen har under 2018 utfört en renovering av förträdgården samt bytt staketet.
- Kökstrappan har målats om och renoverats.
- Sprickor i väggen/muren på bakgården har lagats för att stoppa fuktinfiltrationen mot förrådet som är under kökstrappan.
- Ingående elen till fastigheten har uppgraderats för att kunna täcka dagens elbehov i fastigheten.
- Det uppstod en vattenläcka i ett badrum i en av lägenheterna som även föranlett vattenskador i två anslutande lägenheter. Detta har åtgärdats.
- Styrelsen har åtgärdat det blyinfattade fasettglasat i vår entrédörr.
- Fiberoptiken har uppgraderats för en kapacitet upp till 1GB/sekund, ko-axiala kabeln för TV signal har upphört samt att samtliga medlemmar har erbjudits möjlighet till IP-TV.

2) Föreningens byggnad

Byggnaden, uppfördes 1901 och ligger i Göteborgs kommun och har beteckningen Olivedal 15:8. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av en (1) 7-rummare, sju (7) 6-rummare, två (2) 5-rummare, en (1) 4-5-rummare, en (1) 2-3rummare och en (1) 2 rum och kök. Till fastigheten hör också sju (7) parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar samt två (2) lokaler som hyrs ut.

Den totala boarean uppgår till cirka 2294 m² och lokalarean uppgår till cirka 71,8 m².

3) Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad, som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av ekonomiska medel för yttre och inre fastighetsunderhåll.

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärderna i sin helhet ska täckas av nyupptagna lån.

4) Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med:

- Alt i Hiss AB för underhåll av hissen.
- Electrolux AB för underhåll av maskinparken i tvättstugan.
- Clean Quality i Sverige AB för städningen av fastigheten.
- Bernheds Bygg AB för underhållsplanen.

5) Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t o m</u>
Sylvain Maron, konditor	29,1	Tills vidare
Alain Rizk, frisör	42,7	Tills Vidare

6) Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i juni 2018.

7) Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar fördelade i de tretton (13) lägenheterna.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en (1) överlåtelser skett (Backer).

8) Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Linnéa är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

9) Nyhets-/informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar och dylikt anslås på föreningens anslagstavla som är placerad vid hissen i källaren.

10) Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Föreningen har under året tecknat följande avtal:

Nytt avtal beträffande fiberoptiken med ITUX.

11) Styrelse och revisorer

a) Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-17 konstituerat sig enligt följande:

Christophe Johner	Ordförande
Kaj Hansson	Vice ordförande
Ulla Norkrans	Ledamot
Gunilla Friberg	Ledamot, avgått under året till följd av flyttning
Martin Hogmalm	Kassör/suppleant
Louise Öman	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av två (2) ledamöter i Föreningen
- Styrelsen har under året hållit sju (7) protokollförda sammanträden och en extra stämma.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 20.000 kr (inkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i lägenhet 1201/Sohlberg.

b) Revisorer

Susanne Hansson och Pascale Bailly.

12) Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se under förvaltningsberättelsen, p.1.

13) Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inget väsentligt att rapportera.

14) Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott med 492 797 kronor. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av lägre marknadsräntor och i vilken omfattning medlemmarna kan bidra med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

15) Årsavgifter

Föreningsstämman fastställde budgeten för 2018 med oförändrad årsavgift.

16) Fastighetsskatt

Fastighetens skatt 2018 har varit 28 735 kronor.

17) Budget för nästa år

Styrelsen föreslår ingen avgiftshöjning för 2019.

Intäkter budgeteras till	946 000 kronor
Kostnader	925 000 kronor
Resultat	21 000 kronor

18) Kommentarer till föreningens kostnad för fastighetsförvaltning

	2018
Intäkterna	962 990 kr
Resultat	-492 797 kr
Kassalikviditet	283 962,74 kr
Årsavgift per kvm bostadsyta	348 kr
Lån per kvm bostadsyta	4 381 kr
Insats per kvm bostadsyta	75 kr
Genomsnittlig skuldränta	3 %
Fastighetens belåningsgrad	17 %
Taxeringsvärde	59 364 000 kr

Nyckeltal finns på sida 9.

19) Föreningens ekonomiska ställning och resultat, flerårsjämförelse

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

Årsredovisning flerårsjämförelse

Tillgångar	2018	2017
Bank	283 963	849 453
Fastigheten	5 981 500	5 981 500
Avskr Byggnaden	-975 810	-975 810
Fastighetsförbättringar	5 022 521	5 022 521
Avskr fast förbättringar	-1 159 444	-1 084 106
Fiberoptik	142 125	142 125
Avskr fiberoptik	-127 813	-113 613
Fönsterförbättringar	2 074 367	2 074 367
Avskr fönsterförbättringar	-305 809	-264 322
Fastighetsförbättringar balkonger (gatan)	892 500	892 500
Avskr balkonger	-106 488	-93 188
Fastighetsförbättringar balkonger (gården)	1 060 937	1 060 937
Avskr köksbalkonger	-34 745	-33 786
Rör/Termostat	412 249	412 249
Avskr Rör/Termostat	-41 224	-20 612
Förutbetalda Kostnader	0	6 090
Skattekonto	1 813	1813
Totalt	13 404 603	13 858 118

Skulder	2018	2017
Förutbetalda avg. & hyror	-152 235	-137 192
Förutbetald kabel TV	0	-4 386
Övriga interimsskulder	-131 419	-102 793
Lån Stadshypotek	-10 051 000	-10 051 000
Skatteskulder	1 906	1 906
Totalt	-10 051 000	-10 051 000

Eget Kapital	2018	2017
Inbetalda insatser	-3 071 855	-3 564 653
Ansamlad förlust	2 057 071	1 780 580
Årets resultat	-492 797,40	-276 491,50

Kostnader	2018	2017
Rep & Underhåll	395 929	226 841
Styrelsearvode & lönekostnader	15 000	15 000
Elkostnader	26 776	22 420
Administration	6 678	5 368
Vattenkostnader	42 624	38 326
Värmekostnader	275 656	255 199
Renhållning	11 268	7 188
Sophämtning	19 267	21 279
Kabel	18 270	24 360
Hiss	7 475	6 489
Försäkring	29 688	24 740
Avgift till organisation	8 000	8 000
Gård	47 793	3 847
Städning	19 776	12 433
Tvättstuga	53	3 625
Konsulttjänster	12 188	20 131
Övriga driftskostnader	3 437	1 866
Förbrukningsinventarier	0	8 319
Totalt	554 103,40	464 840,50

Intäkter	2018	2017
Medlemsavgifter	773 297	760 492
Hyra lokaler	171 375	154 000
Kabel TV	18 318	24 566
Ränteintäkter	0	2
Totalt	962 990	939 058

Rörelsekostnader	2018	2017
Avskrivningar		
Avskrivningar maskiner och inventarier	131 084	146 039
Avskrivningar rörinstallation	20 612	20 612
Avskrivningar fiberoptik	14 200	14 200
Finansiella kostnader		
Låneräntor	275 018	273 524
Övriga räntekostnader	500	500
Fastighetsskatt och avgift	28 735	27 999
Bankkostnader	1 250	21 585
Årets resultat	-276 768	-295 607

20) Nyckeltal

a) Belåning	2018	2017
	4 381/kvm	4 381/kvm

Bostadsrättsföreningens **skuld per kvadratmeteryta** (totalyta) är ett av det absolut viktigaste nyckeltalen när man analyserar en bostadsrättsförening. Föreningsskuld är den gemensamma skuld som alla boende har andelar av i en bostadsrättsförening. **Under 5 000 kr/kvm är bra och över 10 000 kr/kvm är mindre bra.**

b) Drift och underhållskostnader	2018	2017
	187/kvm	203kvm

Driftkostnader är alla löpande kostnader för föreningen, t ex värme, sophantering, fastighetsskötsel, administration, externa förvaltning och eventuellt arvode till styrelsen. Låga driftkostnader betyder låga boendekostnader.

Snittet i Sverige är ca 350kr/kvm, bra är under 250:-/kvm och över 450:-/kvm är för högt.

c) Årsavgift	2018	2017
	337/kvm	332/kvm

Årsavgiften är en av de viktigaste faktorerna när man ska bedöma en bostadsrätts marknadsvärde. Om föreningen måste höja årsavgiften efter ett köp kan det innebära att lägenhetens marknadsvärde sjunker och vice versa.

Den genomsnittliga årsavgiften per kvm är 669 kr per kvm (2014), men kan variera mellan 0 och ca 1200 kr per kvm.

d) Räntekostnader/räntekänslighet	2018	2017
	10,4%	11%

Den visar hur skuldtyngd föreningen är. Räntekostnader är beroende av lånens storlek och villkor. Räntekostnaden är ofta den största kostnaden för en förening och det finns stora variationer bland föreningar.

Under 25 % inga problem men över 50 % innebär problem.

e) Underhåll- och amorteringsutrymme	2018	2017
	12%	75%

Föreningens finansiella styrka. Visar om föreningens intäkter är tillräckligt stora för att klara framtida underhåll, utan avgiftshöjningar.

En tumregel är att utrymmet bör vara minst 25 %. Det låga värdet på 12% beror på att vi utfört stora investeringar som lett till ett negativt resultat.

21) Underhållsplan 10 år

- 1) Åtgärda mindre sprickor i golvet vid entrédörren till fastigheten.
- 2) Laga trappan från entrédörren ner till källaren.
- 3) Justera fogarna vid fönstren i tvättstugan.
- 4) Byta vattenlås i tvättstugan.
- 5) Åtgärda hålet som skedde vid rördragningen genom förråd, Lgh 1401.
- 6) Förbättra golvet i källaren.
- 7) Dra en koppartråd längst upp på muren mellan vår fastighet och Nordhemsgatans fastighet. Detta för att förhindra algbildningen på muren mellan vår innegård och fastigheten på Nordhemsgatan.
- 8) Montera huvar på vissa skorstenar på taket.
- 9) Förbättra dräneringen mellan lägenhet 1001 och trappan mellan Linnékyrkan och vår fastighet.
- 10) Utvändig målning av fönster.
- 11) Spolning av avloppsstammar.
- 12) Målning av porten till gården

Göteborg 2019-04-28



Christophe Johnner

Martin Hogmalm

Vår revision berättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Göteborg 2019-04-28



Kaj Hansson



Ulla Norkrans

Ulla Norkrans



Pascale Bailly



Susanne Hansson