ÅRSREDOVISNING

2020

Bostadsrättsföreningen
Lindparken

Styrelsen för Brf Lindparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-01.

Föreningens fastighet, Kronåsen 4:2 bebyggdes 1993 av Skanska och är belägen i Uppsala kommun.
På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 152 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt.
Dessutom finns 3 parkeringsdäck med 176 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
5 st 1 ½ rum och kök
32 st 2 rum och kök
15 st 2 ½ rum och kök
42 st 3 rum och kök
24 st 3 ½ rum och kök
20 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 11 827,6 m2 Total lokalyta: 108,9 m2

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 33 467 095 (33 467 095) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-28 bestått av:

Ordinarie	Marianne Andrée Burman	Ordf.
	Anette Månsson	
	Tommy Wiberg	
	Torbjörn Elenbring	
	Gunnar Ljungqvist	
Suppleanter	Jesper Kyrk	
	Maria Hygrell	
	Sebastian Streitz	
	Hampus Hollman	
Revisorer		
Ordinarie	Nils Pehrsson	PREVAB
Suppleant	Hans Wallerström	Revision i Mälardalen AB
Valberedning	Stefan Ulander	Sammankallande
	Tobias Lindblom	
	Ariolquis Cueto Romero	

Styrelsen har under året haft 8 (12) protokollförda sammanträden.
Styrelsen har delat på ansvaret för arbetet som vicevärd för föreningen.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har handhafts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Sweax AB.
Lokalvård har ombesörjts av PD miljövårdsservice AB.

Fastighetens tekniska status
För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2019 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 576 514 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 166 091 kronor vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 18 (11) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 222 medlemmar, avgående 22 och tillkommande 25, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 225 vid årets slut.

Årsavgifter
Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.
Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna med 5% från 2021-01-01.
Genomsnittlig avgift per 2021-01-01 uppgår till 827 kr/kvm.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning (tkr)	9 797	10 685	9 824	10 679
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 128	1 185	1 060	1 599
Soliditet (%)	38,6	37,6	36,6	35,8
Kassalikviditet (%)	184,0	154,0	129,0	73,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	650	650	0	650
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	7 742	7 092	6 442	6 442
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	871	871	871	871
Lån kronor per kvm yta	6 627	6 759	6 878	7 009

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	23 655 200	7 091 914	17 896 338	1 184 841
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		650 000	-650 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			1 184 841	-1 184 841
Årets resultat				1 127 501
Belopp vid årets utgång	**23 655 200**	**7 741 914**	**18 431 179**	**1 127 501**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 431 179
årets vinst	1 127 501
	19 558 680
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	650 000
i ny räkning överföres	18 908 680
	19 558 680

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 797 239	10 684 513
Övriga rörelseintäkter		94 764	67 095
Summa rörelseintäkter		**9 892 003**	**10 751 608**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 491 272	-6 191 245
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-320 726	-411 017
Personalkostnader	6	-160 051	-132 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 523 528	-1 523 528
Summa rörelsekostnader		**-7 495 576**	**-8 258 272**
Rörelseresultat		**2 396 427**	**2 493 336**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		174	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 269 100	-1 308 564
Summa finansiella poster		**-1 268 926**	**-1 308 495**
Resultat efter finansiella poster		**1 127 501**	**1 184 841**
Resultat före skatt		**1 127 501**	**1 184 841**
Årets resultat		**1 127 501**	**1 184 841**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	122 251 205	123 774 733
Summa materiella anläggningstillgångar		**122 251 205**	**123 774 733**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 293 000	3 293 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 293 000**	**3 293 000**
Summa anläggningstillgångar		**125 544 205**	**127 067 733**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		132 792	450
Övriga fordringar	9	756	4 954 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	311 905	171 349
Summa kortfristiga fordringar		**445 453**	**5 125 950**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 019 222	424 244
Summa kassa och bank		**6 019 222**	**424 244**
Summa omsättningstillgångar		**6 464 675**	**5 550 194**
SUMMA TILLGÅNGAR		**132 008 880**	**132 617 927**

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 655 200	23 655 200
Yttre reparationsfond		7 741 914	7 091 914
Summa bundet eget kapital		**31 397 114**	**30 747 114**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 431 179	17 896 338
Årets resultat		1 127 501	1 184 841
Summa fritt eget kapital		**19 558 680**	**19 081 179**
Summa eget kapital		**50 955 794**	**49 828 293**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	77 539 412	79 186 212
Summa långfristiga skulder		**77 539 412**	**79 186 212**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 570 868	1 500 000
Leverantörsskulder		599 769	577 522
Skatteskulder		17 694	18 432
Övriga skulder	13	6 500	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 318 843	1 501 468
Summa kortfristiga skulder		**3 513 674**	**3 603 422**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**132 008 880**	**132 617 927**

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 396 427	2 493 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 523 528	1 523 528
Erhållen ränta		174	69
Erlagd ränta		-1 338 957	-1 310 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**2 581 172**	**2 706 526**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-272 464	203 395
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-90 760	-195 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 217 949**	**2 714 385**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-1 575 932	-1 412 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 575 932**	**-1 412 756**
Årets kassaflöde		**642 017**	**1 301 629**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 377 205	4 075 576
Likvida medel vid årets slut	15	**6 019 222**	**5 377 205**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman. Reservering har skett under året med 650 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hyresintäkter garage och p-platser	361 550	389 050
Årsavgifter bostäder	10 299 916	10 299 916
Rabatt årsavgifter	-858 327	0
Hyresbortfall ./.	-5 900	-4 453
Övriga ersättningar och intäkter	58 904	62 445
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	31 210	0
Avgift andrahandsupplåtelser	4 650	4 650
	9 892 003	**10 751 608**

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	576 514	565 745
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	166 091	757 575
	742 605	**1 323 320**

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	962 172	1 053 019
Obligatorisk ventilationskontroll	0	117 552
Besiktning / Serviceavtal	113 752	102 736
Yttre skötsel / Snöröjning	18 751	94 896
Fastighetsel	349 744	420 845
Uppvärmning	1 443 669	1 340 389
Vatten	721 136	609 182
Sophämtning	206 697	210 821
Fastighetsförsäkring	194 033	194 336
Självrisk/reparation försäkringsskador	65 539	66 300
Kabel-TV / Internet	446 105	435 236
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	227 068	219 164
Övriga taxebundna kostnader	0	3 450
	4 748 666	**4 867 926**

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	113 711	78 067
Revisionsarvode	24 188	27 375
Förvaltningsarvode	112 700	109 209
Övriga externa tjänster/kostnader	1 149	93 700
Övriga förbrukningsinventarier/material	68 978	102 666
	320 726	**411 017**

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	123 800	109 800
Löner övriga	10 000	0
Sociala avgifter	26 251	22 682
	160 051	**132 482**

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	144 357 767	144 357 767
Ingående anskaffningsvärden mark	12 557 175	12 557 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**156 914 942**	**156 914 942**
Ingående avskrivningar	-33 140 209	-31 616 681
Årets avskrivningar	-1 523 528	-1 523 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-34 663 737**	**-33 140 209**
Utgående redovisat värde	**122 251 205**	**123 774 733**
Taxeringsvärden byggnader	112 726 000	112 726 000
Taxeringsvärden mark	79 260 000	79 260 000
	191 986 000	**191 986 000**

Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads-värde
Nordea International fund	24 860,9921	3 293 000	3 293 000	3 868 805
		3 293 000	**3 293 000**	**3 868 805**

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	556	1 190
Andra kortfristiga fordringar	200	0
Avräkningskonto Simpleko AB	0	4 952 961
	756	**4 954 151**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	16 253
Förutbetald kabel-TV	0	111 525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 456	15 231
Förutbetald renhållningsavgift	9 118	0
Förutbetald vattenavgift	58 331	28 340
	311 905	**171 349**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,45	2023-06-01	10 790 002	11 077 734
Stadshypotek	0,77	2025-12-30	18 729 860	19 109 520
Stadshypotek	1,09	2024-04-30	24 690 358	25 318 906
Stadshypotek	1,70	2022-04-30	24 900 060	25 180 052
			79 110 280	**80 686 212**
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 570 868	-1 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 255 940 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	146 926 000	146 926 000
	146 926 000	**146 926 000**

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	6 500	6 000
	6 500	**6 000**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	123 800	133 000
Upplupna sociala avgifter	25 230	22 682
Upplupna räntekostnader	48 313	118 170
Förskottsbetalda hyror och avgifter	871 604	868 890
Upplupna uppvärmningskostnader	189 669	170 729
Upplupna elavgifter	36 227	38 816
Upplupna reparationer och underhåll	0	102 028
Beräknat arvode för revision	24 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	23 152
	1 318 843	**1 501 467**

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	1 930	4 152
Banktillgodohavanden	6 017 293	420 091
Avräkning Simpleko AB	0	4 952 961
	6 019 223	**5 377 204**

Uppsala den 23/3 2021

Marianne Andrée Burman
Ordförande

Gunnar Ljungqvist

Tommy Wiberg

Torbjörn Elenbring

Anette Månsson