



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Linnéagården

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linnéagården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jerker Ove Lindblom	Ordförande
Kerstin Marja Hedvig Cristiansson	Kassör
Anna Erika Gillborg	Ledamot
Gustav Erik Göte Svensson	Ledamot
Adam Wihlborg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kerstin Marja Hedvig Cristiansson, Anna Erika Gillborg, Jerker Ove Lindblom, Gustav Erik Göte Svensson och Adam Wihlborg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åke Persson	Ordinarie Extern	Egen firma
-------------	------------------	------------

Valberedning

Markus Svensson
Wanda Ugerup

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-17.
Extra föreningsstämma hölls 2018-09-05. Extra stämma med anledning av Förslag på ändring av stadgar enligt tidigare bilagd lydelse (bekräftelse av tidigare stämmas beslut).

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Thora 9	1998	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

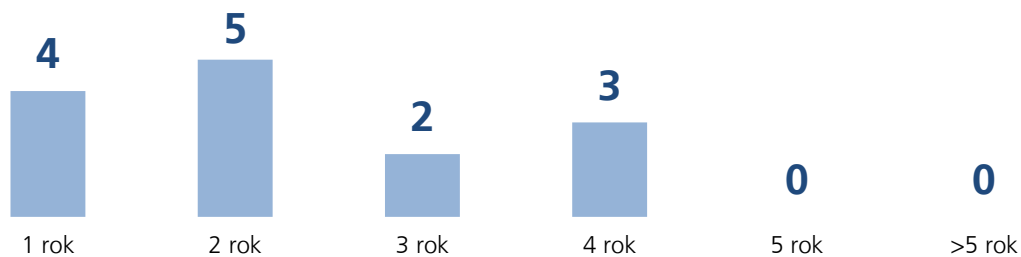
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 849 m², varav 849 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Fasadbelysning uppsatt	2017	
Takreovering	2016	
Renovering av balkonger i trapphus	2016	
Fasadrenovering	2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining	2019	Planerat ej beslutat
Dränering	2019	Planerat ej beslutat
Byte till modernare fjärrvärmeanläggning	2020	Planerat ej beslutat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

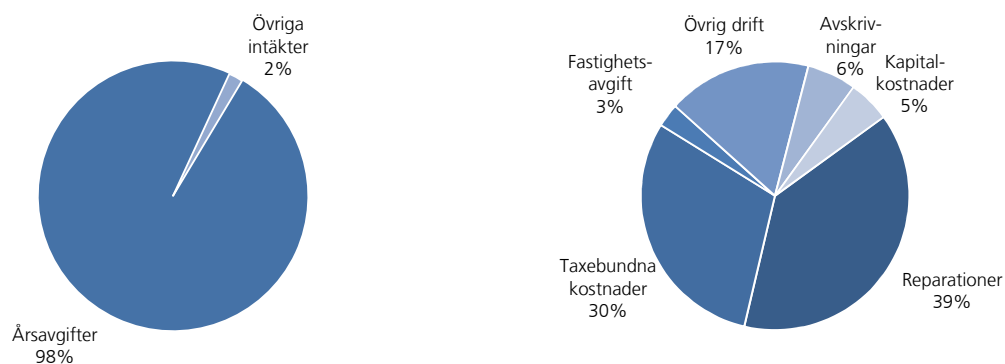
Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	128 857	222 839
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	593 801	580 752
Finansiella intäkter	114	5
Minskning kortfristiga fordringar	0	640
Kapitaltillskott	0	174 615
Ökning av långfristiga skulder	0	102 246
	593 915	858 258
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	584 227	452 975
Finansiella kostnader	33 309	36 091
Ökning av kortfristiga fordringar	16	0
Minskning av långfristiga skulder	39 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	3 100	288 560
	659 652	777 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	63 120	128 857
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-65 737	-93 982

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret uppdaterades stadgarna.

Utöver det har under verksamhetsåret endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	687	673	641	616
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 235	4 281	4 160	2 065
Elkostnad/m ² totalyta	49	40	34	32
Värmekostnad/m ² totalyta	126	133	116	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	34	31	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	43	27	36
Soliditet (%)	34	34	32	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-63	52	-2 269	141
Nettoomsättning (tkr)	593	581	556	536

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 849 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 857	0	0	36 857
Uppskrivningsfond	3 906 000	0	0	3 906 000
Upplåtelseavgifter	37 623	0	0	37 623
Kapitaltillskott	174 615	0	0	174 615
Fond för yttre underhåll	220 000	220 000	-31 392	31 392
S:a bundet eget kapital	4 375 095	220 000	-31 392	4 186 487
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 449 023	-220 000	83 676	-2 312 699
Årets resultat	-63 028	-63 028	-52 284	52 284
S:a ansamlad förlust	-2 512 050	-283 028	31 392	-2 260 415
S:a eget kapital	1 863 044	-63 028	0	1 926 072

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-63 028
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 229 023
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-220 000</u>
summa balanserat resultat	-2 512 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-2 512 051</u>
----------------------------------	--------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	592 824	580 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	977	60
Summa rörelseintäkter		593 801	580 752
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-533 316	-356 303
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 910	-94 044
Personalkostnader	Not 6	0	-2 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-39 407	-39 407
Summa rörelsekostnader		-623 633	-492 382
RÖRELSERESULTAT		-29 832	88 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 309	-36 091
Summa finansiella poster		-33 195	-36 086
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-63 028	52 284
ÅRETS RESULTAT		-63 028	52 284

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	5 474 682	5 514 089
Not 8		
Summa materiella anläggningstillgångar	5 474 682	5 514 089
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 474 682	5 514 089
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	64 990	130 711
Not 9		
Summa kortfristiga fordringar	64 990	130 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	64 990	130 711
SUMMA TILLGÅNGAR	5 539 672	5 644 800

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 480	74 480
Uppskrivningsfond		3 906 000	3 906 000
Kapitaltillskott		174 615	174 615
Fond för yttre underhåll	Not 10	220 000	31 392
Summa bundet eget kapital		4 375 095	4 186 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 449 023	-2 312 699
Årets resultat		-63 028	52 284
Summa fritt eget kapital		-2 512 050	-2 260 415
SUMMA EGET KAPITAL		1 863 044	1 926 072
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11, 12	3 595 224	3 634 224
Leverantörsskulder		25 285	34 227
Skatteskulder		326	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	55 793	50 259
Summa kortfristiga skulder		3 676 628	3 718 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 539 672	5 644 800

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	583 566	571 428
Kabel-TV intäkter	9 240	9 240
Öresutjämning	18	24
	592 824	580 692

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	797	0
Övriga intäkter	180	60
	977	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	16 101
	Gemensamma utrymmen	1 316	0
	Gård	3 241	2 042
	Serviceavtal	20 886	21 802
	Förbrukningsmateriel	4 067	2 819
	Fordon	973	284
		30 483	43 048
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 375	0
	Tvättstuga	7 254	0
	Entré/trapphus	3 349	0
	Lås	0	6 524
	VVS	0	17 638
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 014	0
	Vattenskada	211 270	0
		254 262	24 162
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	41 378
		0	41 378
	Taxebundna kostnader		
	El	41 761	34 357
	Värme	106 835	112 672
	Vatten	28 289	29 132
	Sophämtning/renhållning	20 997	21 550
		197 882	197 711
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 205	9 100
	Kabel-TV	22 766	22 494
		31 971	31 594
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 718	18 410
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	533 316	356 303
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 531	306
	Tele- och datakommunikation	0	1 118
	Juridiska åtgärder	0	21 375
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	388	0
	Styrelseomkostnader	2 165	2 500
	Fritids- och trivselkostnader	163	661
	Förvaltningsarvode	31 488	30 755
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 988
	Administration	1 562	8 369
	Korttidsinventarier	1 988	1 190
	Konsultarvode	5 375	19 533
		50 910	94 044

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	2 000
	Sociala kostnader	0	628
		0	2 628
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	39 407	39 407
		39 407	39 407
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 533 128	6 533 128
	Utgående anskaffningsvärde	6 533 128	6 533 128
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 019 039	-979 632
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 407	-39 407
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 058 446	-1 019 039
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 474 682	5 514 089
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 906 000	3 906 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark	4 464 000	4 464 000
		10 464 000	10 464 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 464 000	10 464 000
		10 464 000	10 464 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 870	1 854
	Klientmedel hos SBC	63 120	128 857
		64 990	130 711

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	31 392	546 107
	Reservering enligt stadgar	220 000	31 392
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-31 392	-546 107
	Vid årets slut	220 000	31 392

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,900 %	784 000	784 000	2019-11-05
	Handelsbanken	0,900 %	955 000	975 000	2019-09-23
	Handelsbanken	0,900 %	1 727 474	1 727 474	2019-06-28
	Handelsbanken	0,900 %	144 750	147 750	2019-11-05
	Summa skulder till kreditinstitut		3 595 224	3 634 224	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		3 595 224	-3 634 224	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 400 224 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 697 000	3 697 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	1 665	2 599
	Avgifter och hyror	54 128	47 660
		55 793	50 259

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat (men ej beslutat) underhåll: Relining, dränering, byte till modernare fjärrvärmeanläggning.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 8 / 5 2019



Jerker Ove Lindblom
Ordförande



Kerstin Marja Hedvig Cristiansson
Kassör



Anna Erika Gillborg
Ledamot



Gustav Erik Göte Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2019



Åke Persson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnéagården i Malmö

Org.nr. 746000-0867

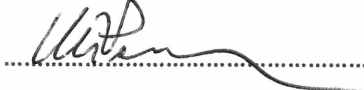
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Linnéagården för 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera och bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar från tidigare år ansamlad förlusten jämte förlusten för räkenskapsåret enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2019-05-11



Åke Persson

Malmö

Av föreningsstämman 2018 vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	583 000	583 566	572 000
Kabel-TV intäkter	9 000	9 240	9 000
Öresutjämning	0	18	0
Återbäring försäkringsbolag	0	797	0
Övriga intäkter	0	180	0
	592 000	593 801	581 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	0
Snöröjning/sandning	-20 000	0	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-1
Gemensamma utrymmen	0	-1 316	0
Gård	-1 000	-3 241	-2 000
Serviceavtal	-23 000	-20 886	-23 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 067	-3 500
Fordon	0	-973	0
	-52 000	-30 483	-48 501
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	-29 375	-40 000
Tvättstuga	0	-7 254	0
Entré/trapphus	0	-3 349	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-3 014	0
Vattenskada	0	-211 270	0
	-27 000	-254 262	-40 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-250 000
Mark/gård/utemiljö	-150 000	0	0
	-150 000	0	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-41 761	-37 000
Värme	-118 000	-106 835	-120 000
Vatten	-30 000	-28 289	-30 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-20 997	-22 000
	-207 000	-197 882	-209 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-10 000	-9 205	-9 500
Kabel-TV	-24 000	-22 766	-23 000
	-34 000	-31 971	-32 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-19 000	-18 718	-19 000
	-19 000	-18 718	-19 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 531	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-7 000	-6 250	-6 500
Föreningskostnader	0	-388	0
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 165	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-163	-1 000
Förvaltningsarvode	-33 000	-31 488	-31 000
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	-5 500
Administration	-18 000	-1 562	-8 000
Korttidsinventarier	0	-1 988	0
Konsultarvode	0	-5 375	0
	-68 000	-50 910	-52 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-5 000	0	-5 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-2 000	0	-1 500
	-9 000	0	-6 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-40 000	-39 407	-39 500
	-40 000	-39 407	-39 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-606 000	-623 633	-697 001
RÖRELSERESULTAT	-14 000	-29 832	-116 001
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	98	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	16	0
Låneräntor	-36 000	-32 091	-48 000
Övriga räntekostnader	0	-1 098	0
Övriga finansiella kostnader	0	-120	0
	-36 000	-33 195	-48 000
RESULTAT	-50 000	-63 028	-164 001