

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linné 54-56

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2009 och 2039.
- 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

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2000-08-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Karl XII. Föreningens andel är 10 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar inre kvartersgård med tvättstuga, miljöhus och förråd.

Styrelsen

Sussan Barbro Gerda Sandberg	Ordförande
Alf Bernhard Josefsson	Ledamot
Sören Niklas Lindvald	Ledamot
Ali Rezai	Ledamot

Mattias Kahraman	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sverker Wendelöv	Ordinarie Intern
Anders Petersson	Ordinarie Intern

Valberedning

Maja Strufve

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 4:13	2002	Göteborg
Kommendantsängen 4:14	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1927 och består av 2 flerbostadshus.

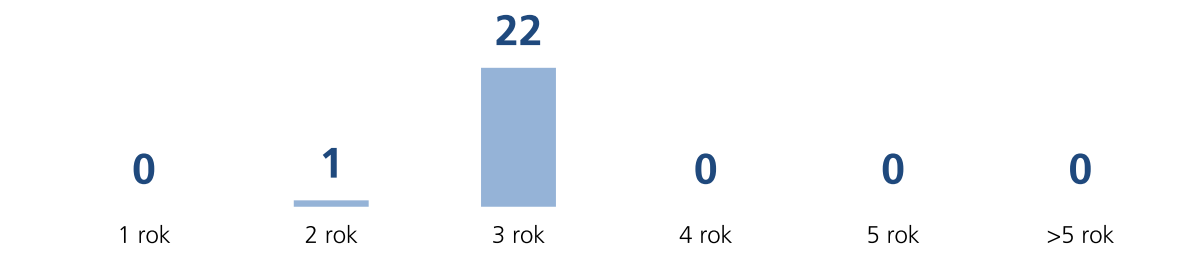
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 448 m², varav 2 122 m² utgör lägenhetsyta och 326 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	176 m ²	20220531
Restaurang	133 m ²	20211231

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte el-central	2019	54:an
Målning plåttak	2019	
Indragning av bredbandsfiber	2019	
Flytt av fläktrumma på tak	2019	
Grundbevarande åtgärder	2018	
Renovering putsfasad Linnégatan	2018	
Byte takfönster	2017	
Installation av mekanisk ventilation	2016 - 2017	54:an
Byte portlås-system	2016	
Målning av fönster	2016 - 2017	Alla gamla fönster
Byte fönster vån 6	2016	
Omläggning av tak	2014	
Renovering av hissar	2013	
Omputsning av takfot mot Linnégatan	2013	
Termostatbyte i lägenheter	2012	
Fasadrenovering mot Linnégatan	2011	Omfogning av hela fasaden
Byte av dörrar mot gård	2010	
Renovering av entréportar	2009	Portar mot Linnégatan och gården
Fönstermålning mot gård	2009 - 2010	
Fasadmålning mot Linnégatan	2008	Den putsade delen
Bättringsmålning yttertak	2008	
Byte pumpar värmecirkulationen	2007	
Nya balkonger mot gården	2005 - 2006	
Grundbevarande åtgärder	2005	
Renovering fönster mot Linnégatan	2005	
Rörstambyte/infodring	2002	Stambyte i 56:an, infodring i 54:an
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering av grund mot gård	2021	
Relina utvändiga avloppsrör	2021	rören in till fastigheten
Översyn ventilationskanaler	2022	54:an
Byte golv entré	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

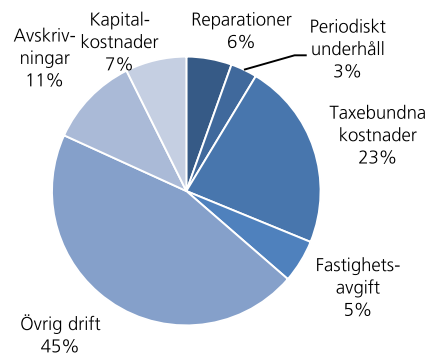
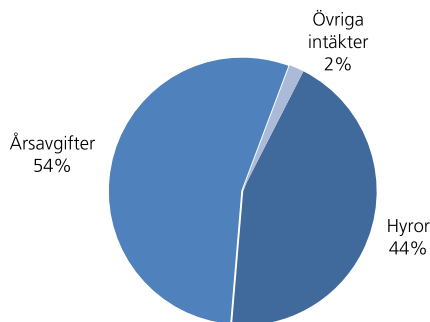
Avtal	Leverantör
Kabeltv	Com Hem
Hisservice	Kone
Fastighetsskötsel	RB Fastigheter
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Bredband	Bahnhof

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 155 630	1 074 884
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 023 436	1 907 091
Finansiella intäkter	15 269	1 873
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 149
Ökning av långfristiga skulder	0	351 331
	2 038 705	2 263 444
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 391 227	1 765 891
Finansiella kostnader	123 905	122 472
Ökning av kortfristiga fordringar	49 949	0
Minskning av långfristiga skulder	160 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	272 598	294 336
	1 997 679	2 182 699
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 196 656	1 155 630
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	41 026	80 746

*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 1 429 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

Gruppanslutning av bredband för alla boende.

Rengöring/filmning av ventilationskanaler 54:an.

Rensning/rostskydd balkonger.

Lokalhyresgäst 56:an byter inriktning till brunch.

Lokalhyresgästerna har fått tillåtelse att nyttja uteserveringarna hela vintern 20-21.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	483	471	471
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 721	2 652	2 741	2 637
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 811	5 886	5 720	5 789
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	100	112	122	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	48	41	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	50	41	46
Soliditet (%)	68	67	67	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	341	-162	-788	139
Nettoomsättning (tkr)	2 023	1 907	1 884	1 832

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 122 m² bostäder och 326 m² lokaler.

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	21 755 849	0	0	21 755 849
Upplåtelseavgifter	2 863 964	0	0	2 863 964
Kapitaltillskott	2 497 285	0	0	2 497 285
Fond för yttre underhåll	186 001	186 000	-363 935	363 936
S:a bundet eget kapital	27 303 099	186 000	-363 935	27 481 034
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-614 897	-186 000	201 637	-630 534
Årets resultat	340 675	340 675	162 297	-162 297
S:a ansamlad förlust	-274 222	154 675	363 934	-792 832
S:a eget kapital	27 028 877	340 675	-1	26 688 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	340 675
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-428 896
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 000
summa balanserat resultat	-274 221

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

53 936
-220 285

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 023 436	1 907 091
Summa rörelseintäkter		2 023 436	1 907 091
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 317 295	-1 658 106
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 931	-107 785
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-182 899	-182 899
Summa rörelsekostnader		-1 574 125	-1 948 789
RÖRELSERESULTAT		449 310	-41 698
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 269	1 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 905	-122 472
Summa finansiella poster		-108 636	-120 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		340 675	-162 297
ÅRETS RESULTAT		340 675	-162 297

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,13	38 410 905	38 593 804
Summa materiella anläggningstillgångar	38 410 905	38 593 804
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	38 413 705	38 596 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 370 483	775 727
Summa kortfristiga fordringar	1 370 483	775 727
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	0	3 600
	0	3 600
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	500 181
Summa kassa och bank	0	500 181
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 370 483	1 279 508
SUMMA TILLGÅNGAR	39 784 189	39 876 112

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 619 813	24 619 813
Kapitaltillskott		2 497 285	2 497 285
Fond för yttre underhåll	Not 11	186 001	363 936
Summa bundet eget kapital		27 303 099	27 481 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-614 897	-630 534
Årets resultat		340 675	-162 297
Summa fritt eget kapital		-274 222	-792 832
SUMMA EGET KAPITAL		27 028 877	26 688 202
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 170 171	12 330 171
Summa långfristiga skulder		12 170 171	12 330 171
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	160 000	160 000
Leverantörsskulder		100 577	372 648
Övriga skulder		226 781	229 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	97 783	95 943
Summa kortfristiga skulder		585 141	857 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 784 189	39 876 112

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	400 år	400 år
Fönster	30 år	30 år
Balkong/terrass	100 år	100 år
Hiss	25 år	25 år
Fasad	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 100 484	1 025 452
Hyror lokaler momspliktiga	875 055	852 747
Hyror lokaler	11 900	11 900
Bredbandsintäkter	23 719	0
Hyresrabatt	-5 268	0
Värmeintäkter	17 527	16 981
Öresutjämning	19	11
	2 023 436	1 907 091

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 545	56 433
	Fastighetsskötsel beställning	33 663	29 399
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	24 148	23 926
	Mattvätt/Hyrmattor	27 050	39 116
	Sotning	3 531	28 967
	Hissbesiktning	3 575	3 479
	Myndighetstillsyn	0	6 701
	Gård	7 023	0
	Serviceavtal	4 946	0
	Förbrukningsmateriel	6 465	1 184
	Brandskydd	1 915	0
		169 862	189 204
	Reparationer		
	Lokaler	2 071	5 796
	Entré/trapphus	0	12 706
	VVS	26 337	76 315
	Värmeanläggning/undercentral	0	28 260
	Ventilation	41 617	0
	Elinstallationer	0	46 752
	Hiss	9 122	0
	Fönster	0	3 293
	Balkonger/altaner	14 350	0
		93 496	173 122
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	19 493	0
	VVS	34 443	0
	Ventilation	0	158 766
	Tak	0	238 863
		53 936	397 629
	Taxebundna kostnader		
	El	32 931	36 675
	Värme	243 982	273 195
	Vatten	101 806	116 778
	Sophämtning/renhållning	3 836	3 495
		382 555	430 144
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 802	27 830
	Samfällighetsavgift	443 983	306 769
	Bredband	55 743	45 687
		528 529	380 286
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 917	87 721
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 317 295	1 658 106

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	919
	Tele- och datakommunikation	14 794	15 278
	Juridiska åtgärder	0	6 701
	Inkassering avgift/hyra	0	3 400
	Föreningskostnader	854	396
	Styrelseomkostnader	0	4 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 793
	Förvaltningsarvode	48 148	47 407
	Administration	1 287	2 891
	Konsultarvode	3 475	15 340
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 660
		73 931	107 785
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	64 137	64 137
	Förbättringar	118 762	118 762
		182 899	182 899
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 029 738	41 029 738
	Utgående anskaffningsvärde	41 029 738	41 029 738
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 435 934	-2 253 035
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 899	-182 899
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 618 832	-2 435 934
	Planenligt restvärde vid årets slut	38 410 905	38 593 804
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 968 332	9 968 332
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 573 000	27 573 000
	Taxeringsvärde mark	46 432 000	46 432 000
		74 005 000	74 005 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 400 000	68 400 000
	Lokaler	5 605 000	5 605 000
		74 005 000	74 005 000

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		34 960	34 959	
	Skattefordran		37 308	38 504	
	Klientmedel hos SBC		1 196 656	655 449	
	Fordringar		54 744	0	
	Fordran samfällighet		46 815	46 815	
			1 370 483	775 727	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	SBC	0	0	0	3 600
	AB 240 st. Sålda under 2020				
			0	0	3 600
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		363 936	524 497	
	Reservering enligt stadgar		186 000	139 439	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-363 935	-300 000	
	Vid årets slut		186 001	363 936	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,870 %	6 330 171	6 490 171	2021-06-16
	Nordea	0,980 %	6 000 000	6 000 000	2021-08-19
	Summa skulder till kreditinstitut		12 330 171	12 490 171	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-160 000	-160 000	
			12 170 171	12 330 171	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 530 171 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 800 000	19 800 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	8 575	8 329
	Avgifter och hyror	89 208	87 614
		97 783	95 943

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2021

Sussan Barbro Gerda Sandberg
Ordförande

Alf Bernhard Josefsson
Ledamot

Sören Niklas Lindvald
Ledamot

Ali Rezai
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Anders Petersson
Intern revisor

Sverker Wendelöv
Intern revisor