



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Linneas utsikt 1 i Uppsala



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Martin Stigge	Ordförande
Berus Sefdin Aydal	Kassör
Linnea Elisabet Grönlund	Ledamot
Karin Johanna Lindskoog	Ledamot

Fadi Ibraheem	Suppleant
Karolina Kristina Sofia Åberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 20 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sebastian Schelander	Ordinarie Extern	BDO Mälardalen AB
Elisabet Eriksson	Suppleant Intern	Föreningsmedlem

Valberedning

Mats Håkansson
Helena Renström
Magnus Åberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sävja 1:76	2018	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

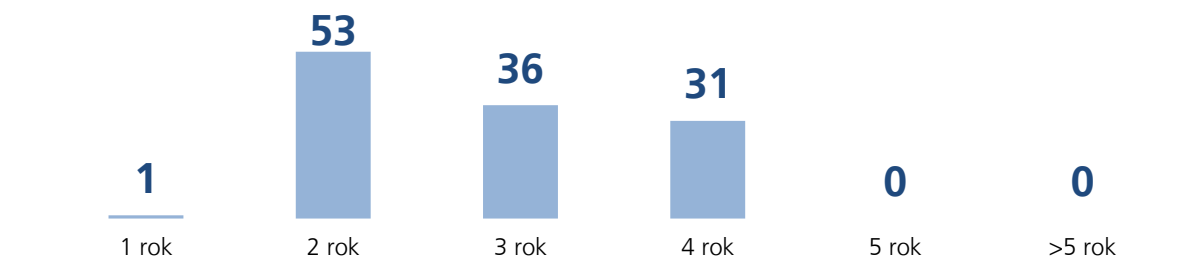
Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 165 m², varav 7 980 m² utgör lägenhetsyta och 1 185 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 121 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gästrum 1
Gästrum 2
Gym
Hobbyrum
Kalasrum

Kommentar

Uthyrning till våra gäster
Uthyrning till våra gäster
Träningslokal

Teknisk status
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

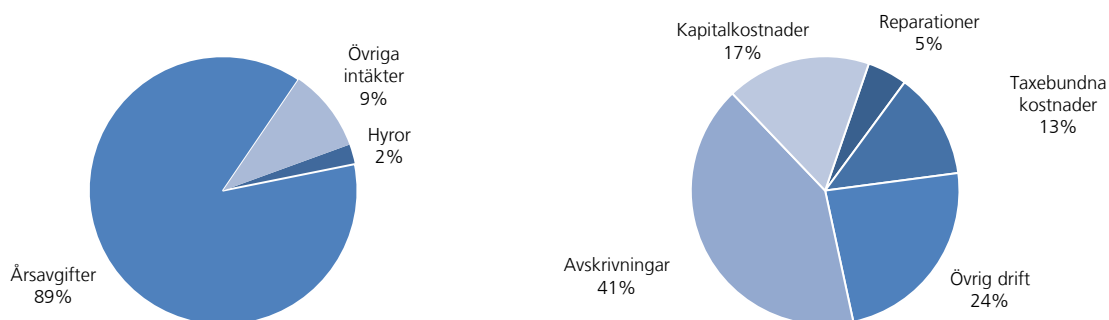
Avtal	Leverantör
Ekonomiskförvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städ	SBC
Trädgårdsskötsel	Markentreprenad AB
Sophämtning (kommunalt)	Uppsala Vatten
Sophämtning (återvinning)	Ragn-Sells
Fjärrvärme och el	Vattenfall
Lås och nyckelhantering	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
Bredband, TV, telefon (gruppavtal)	Com Hem AB
Vatten	Uppsala Vatten
Service Ventilation	BT Ventilation
Brandbesiktning	Briab
Besiktning brandsläckare	Presto
Service Garageportar	Hörmann
Besiktning hiss	DEKRA
E-post	Loopia AB
Parkeringsövervakning	Protectus
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Revisor	BDO

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 290 634
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	5 805 973
Finansiella intäkter	202
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	5 806 175
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 654 271
Finansiella kostnader	1 492 646
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	84 944
Minskning av långfristiga skulder	1 037 400
Minskning av kortfristiga skulder	225 207
	6 494 468
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 602 341
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-688 293

*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

- Garantibesiktning 2 år påbörjades vecka 50.
- Årsstämma 2020 hölls i augusti som strider mot stadgarna. Den ursprungligt planerade årsstämman 2020 juni kunde inte hållas pga. covid 19.
- Ny Styrelse valdes in under årstämman.
- Styrelsen har under året utrett och ifrågasatt ett antal betalningar avseende påstådda konsulttjänster. Krav har med anledning av detta framställts. Mot konsultbolaget grundar sig kravet i att styrelsen menar att något avtal inte finns mot bolaget samt att bolaget oavsett detta tagit betalt för arbete som inte utförts. Mot den tidigare styrelseledamoten Annsofie Kämpe, som var anställd av samma konsultbolag, grundas kravet på att hon varit närstående till bolaget låtit attestera bolagets fakturor. Samt mot föreningens dåvarande ekonomiska förvaltare SBC grundas kravet på att det bolaget betalat ett antal fakturor till konsultbolaget utan att föreningen hade attesterat dem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 121 st
Överlåtelse under året: 28 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 158
Tillkommande medlemmar: 36
Avgående medlemmar: 27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 167

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	645	645	645
Soliditet (%)	73	73	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 881	-1 915	-302
Nettoomsättning (tkr)	5 507	5 755	439

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 980 m² bostäder och 1 185 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	284 625 000	0	0	284 625 000
Fond för yttre underhåll	239 400	239 400	0	0
S:a bundet eget kapital	284 864 400	239 400	0	284 625 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 456 145	-239 400	-1 915 123	-301 622
Årets resultat	-2 881 071	-2 881 071	1 915 123	-1 915 123
S:a ansamlad förlust	-5 337 216	-3 120 471	0	-2 216 745
S:a eget kapital	279 527 184	-2 881 071	0	282 408 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 881 071
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 216 745
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 400
summa balanserat resultat	-5 337 216

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 337 216
----------------------------------	-------------------

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	5 507 189	5 754 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	298 784	39 211
Summa rörelseintäkter		5 805 973	5 794 059
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 129 927	-1 990 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 452 358	-634 961
Personalkostnader	Not 6	-71 986	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 540 329	-3 540 329
Summa rörelsekostnader		-7 194 600	-6 165 755
RÖRELSERESULTAT		-1 388 627	-371 696
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 492 646	-1 543 427
Summa finansiella poster		-1 492 444	-1 543 427
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 881 071	-1 915 123
ÅRETS RESULTAT		-2 881 071	-1 915 123

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	380 632 155	384 172 484
Summa materiella anläggningstillgångar	380 632 155	384 172 484
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	150 306	150 306
Summa finansiella anläggningstillgångar	150 306	150 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	380 782 461	384 322 790
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	606	4 089
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 626 067	53 409
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	200 668	98 390
Summa kortfristiga fordringar	1 827 341	155 888
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	15 832	2 290 634
Summa kassa och bank	15 832	2 290 634
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 843 173	2 446 522
SUMMA TILLGÅNGAR	382 625 634	386 769 312

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		284 625 000	284 625 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	239 400	0
Summa bundet eget kapital		284 864 400	284 625 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 456 145	-301 622
Årets resultat		-2 881 071	-1 915 123
Summa fritt eget kapital		-5 337 216	-2 216 745
SUMMA EGET KAPITAL		279 527 184	282 408 255
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,15	67 171 650	101 751 650
Summa långfristiga skulder		67 171 650	101 751 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,15	34 580 000	1 037 400
Leverantörsskulder		418 056	393 663
Skatteskulder		33 160	206 980
Övriga skulder		55 515	13 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	840 069	957 471
Summa kortfristiga skulder		35 926 800	2 609 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		382 625 634	386 769 312

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Byte av ekonomisk förvaltare skedde under 2020, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning 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
Byggnad	70 år	70 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 134 822	5 103 274
Hyror p-platser	139 708	139 708
Kabel-TV intäkter	215 007	215 007
Bastu	1 950	0
Gemensamhetslokal	15 100	15 100
Gästlägenhet	600	0
Öresutjämning	2	0
Övriga intäkter	0	281 759
	5 507 189	5 754 848

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader moms	288 585	0
	Försäkringsersättning	1 521	0
	Övriga intäkter	8 678	39 211
		298 784	39 211
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	130 427	195 090
	Fastighetsskötsel beställning	15 229	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	87 500	0
	Snöröjning/sandning	20 689	0
	Hissbesiktning	12 637	0
	Gård	632	0
	Serviceavtal	14 425	0
	Förbrukningsmateriel	3 644	0
	Brandskydd	54 927	0
		340 110	195 090
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	107 543	153 905
	Entré/trapphus	27 235	0
	Lås	45 207	0
	Värmeanläggning/undercentral	938	0
	Ventilation	1 454	0
	Elinstallationer	10 599	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 614	0
	Hiss	41 353	0
	Tak	1 975	0
	Fönster	13 651	0
	Garage/parkering	25 016	0
	Skador/klotter/skadegörelse	111 328	0
	Vattenskada	16 670	0
		415 582	153 905
	Taxebundna kostnader		
	El	268 859	279 406
	Värme	428 482	695 411
	Vatten	257 262	219 360
	Sophämtning/renhållning	106 122	133 784
		1 060 725	1 327 961
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	79 606	79 606
	Kabel-TV	217 324	217 324
		296 930	296 930
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 580	16 580
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 129 927	1 990 466

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 738	0
	Medlemsinformation	286	0
	Tele- och datakommunikation	753	0
	Juridiska åtgärder	196 891	0
	Inkassering avgift/hyra	3 388	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 713	0
	Föreningskostnader	5 648	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 504	0
	Förvaltningsarvode	423 108	423 108
	Förvaltningsarvoden övriga	42 050	0
	Administration	20 979	0
	Korttidsinventarier	26 318	0
	Konsultarvode	709 982	211 853
		1 452 358	634 961
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 200	
	Sociala kostnader	14 786	
		71 986	
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	3 540 329	3 540 329
		3 540 329	3 540 329

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	387 965 000	387 965 000	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	387 965 000	387 965 000	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 792 516	-252 187	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 540 329	-3 540 329	
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 332 845	-3 792 516	
	Planenligt restvärde vid årets slut	380 632 155	384 172 484	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	135 084 464	135 084 464	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	118 058 000	118 058 000	
	Taxeringsvärde mark	21 915 000	21 915 000	
		139 973 000	139 973 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	138 315 000	138 315 000	
	Lokaler	1 658 000	1 658 000	
		139 973 000	139 973 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Hjortkronan AB	150 306	150 306	150 306
		150 306	150 306	150 306
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	32 711	53 409	
	Klientmedel hos SBC	1 586 509	0	
	Fordringar kreditfakturor	6 847	0	
		1 626 067	53 409	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	38 560	38 560	
	Kabel-TV	54 507	54 330	
	Upplupna intäkter	72 025	0	
	Vatten	27 386		
	Bostadsrätterna	8 190	5 500	
		200 668	98 390	

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	239 400	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	239 400	0

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,040 %	33 974 850	34 320 650	2022-11-25
	Swedbank	1,500 %	33 888 400	34 234 200	2021-11-25
	Swedbank	1,830 %	33 888 400	34 234 200	2023-11-24
	Summa skulder till kreditinstitut		101 751 650	102 789 050	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 580 000	-1 037 400	
			67 171 650	101 751 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 96 564 650 kr.

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

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	38 693	0
	Värme	70 623	0
	Sophämtning	1 000	0
	Extern revisor	16 400	0
	Arvoden	16 210	0
	Sociala avgifter	5 093	0
	Ränta	41 795	0
	Avgifter och hyror	512 045	0
	Konsultarvode	117 961	957 471
	Juridiska åtgärder	20 250	
		840 069	957 471

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	103 740 000	103 740 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med garantibesiktningen, troligtvis under hela 2021. Planerad besiktning för alla lägenheter under mars, planeringen kan förflyttas beroende på hur covid-19 utvecklas.

Det har pågått en tvist med en tidigare medlem i föreningen angående en olovlig andrahandsuthyrning. Ärendet har vid årsredovisningens färdigställande avslutats.

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2021

Martin Stigge
Ordförande

Karin Johanna Lindskoog
Ledamot

Linnea Elisabet Grönlund
Ledamot

Berus Sefdin Aydal
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
BDO Mälardalen AB

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	SyXUj1A9d-H12Ui1R5u
Document	Årsredovisning 2020 - Brf Linneas utsikt 1 i Uppsala.pdf
Pages	15
Sent by	Sofie Eliasson

Signing parties

Martin Stigge	martin@stigge.org	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Johanna Lindskoog	JohannaL@iscar.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Linnea Grönlund	linneagrönlund@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Berus Sefdin	Baroshsefdin@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to linneagrönlund@hotmail.com

2021-06-09 09:22:17 CEST,

E-mail invitation sent to martin@stigge.org

2021-06-09 09:22:17 CEST,

E-mail invitation sent to JohannaL@iscar.se

2021-06-09 09:22:17 CEST,

E-mail invitation sent to Baroshsefdin@hotmail.com

2021-06-09 09:22:17 CEST,

Clicked invitation link Martin Stigge

Mozilla/5.0 (X11; Linux x86_64; rv:84.0) Gecko/20100101 Firefox/84.0,2021-06-09 09:42:14 CEST,IP address: 83.252.68.154

Document signed by MARTIN STIGGE

Birth date: 11/06/1981,2021-06-09 09:46:55 CEST,

Clicked invitation link Linnea Grönlund

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Mobile/15E148,2021-06-09 09:54:41 CEST,IP address: 80.216.185.142

Document signed by Linnea Elisabet Grönlund

Birth date: 02/01/1985,2021-06-09 10:04:49 CEST,

Clicked invitation link Johanna Lindskoog

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36,2021-06-09 10:18:35 CEST,IP address: 195.198.26.10

Document signed by JOHANNA LINDSKOOG

Birth date: 29/07/1969,2021-06-09 10:21:11 CEST,

Clicked invitation link Berus Sefdin

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G973F Build/RP1A.200720.012; wv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/91.0.4472.88 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-06-09 10:31:30 CEST,IP address: 90.129.220.231

E-mail invitation sent to martin@stigge.org

2021-06-09 10:44:33 CEST,

E-mail invitation sent to linneagronlund@hotmail.com

2021-06-09 10:44:33 CEST,

E-mail invitation sent to JohannaL@iscar.se

2021-06-09 10:44:33 CEST,

E-mail invitation sent to Baroshsefdin@hotmail.com

2021-06-09 10:44:33 CEST,

Document signed by BERUS SEFDIN AYDAL

Birth date: 20/07/1986,2021-06-09 10:52:00 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linneas utsikt 1 i Uppsala
Org.nr. 769632-7266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linneas utsikt 1 i Uppsala för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2019 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2019 har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden respektive uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Linneas utsikt 1 i Uppsala för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker vi att föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för den tidigare styrelseledamoten Annsophie Kämpe för perioden 2020-01-01 - 2020-06-26. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens övriga ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Som framgår av förvaltningsberättelsen har föreningens tidigare ordförande Annsophie Kämpe verkställt utbetalningar till ett för henne närstående bolag. Det har för oss inte varit möjligt att fastställa huruvida dessa utbetalningar varit på marknadsmässiga villkor.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

BDO Mälardalen AB

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HJTbOG0q_-BkTbdz0cd
Document	Årsredovisning och revisionsberättelse 2020 - Brf Linneas utsikt 1 i Uppsala.pdf
Pages	19
Sent by	Sofie Eliasson

Signing parties

Sebastian Schelander	Sebastian.Schelander@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-----------------------------	-----------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to Sebastian.Schelander@bdo.se
2021-06-09 12:29:46 CEST,

Clicked invitation link Sebastian Schelander
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-06-09 12:31:34 CEST,IP address: 81.229.123.212

Document signed by Karl Erik Sebastian Schelander
Birth date: 02/01/1992,2021-06-09 12:33:08 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se