

Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala

Org.nr: 769632-7266

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala, organisationsnummer 769632-7266, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningens säte är i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016.

Ekonomisk plan registrerades år 2018.

Föreningens stadgar registrerades år 2016.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

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

Styrelse

Ordförande	Martin Stigge
Ledamot	Johanna Lindskoog
Ledamot	Linnea Grönlund
Ledamot	Helena Eriksson
Suppleant	Berus Sefdin Aydal
Suppleant	Moa Hagelberg

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Extern	Karolina Lövström BDO
Intern	Elisabet Eriksson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magnus Åberg, Mats Håkansson och Hanna Suomi Pettersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

Extra stämma hölls 2021-11-25.

Vid extrastämman beslutades om uppdrag till styrelsen för att fortsätta driva rättstvisten mot Sigtuna Byggkonsult AB och Annsofie Kämpe.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Städ	SBC (2021)
Sophämtning (kommunalt)	Uppsala Vatten
Sophämtning (återvinning)	Ragn-Sells
Fjärrvärme och el	Vattenfall
Lås och nyckelhantering	Uppsala Värdeskydd Teknik
Bredband, TV, Telefon (gruppavtal)	Tele2
Vatten	Uppsala Vatten
Service Ventilation	BT Ventilation
Service Värmesystem	Edekyl
Brandbesiktning	Briab
Besiktning brandsläckare	Presto
Besiktning rökluckor	BLP
Service garageportar	Hörmann
Besiktning hiss och garageportar	DEKRA
Lekplatsbesiktning	Playcare
E-post	Loopia
Parkeringsövervakning	Protectus

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Fastighetsbeteckning: Sävja 1:76

Fastigheten 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.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2017 - 2018 .

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	53
3 rok	36
4 rok	31
Summa	121

Parkering

Föreningen har 92 parkeringsplatser varav 45 utomhusparkeringsplatser och 47 garageplatser som upplåts via föreningens dotterbolag Hjortkronan AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvistemål med medlem angående olovlig andrahandsuthyrning avgjordes i Uppsala Tingsrätt. Medlemmen dömdes för avflyttning.

Garantibesiktning 2 år genomfördes i samtliga lägenheter med oberoende besiktningsman från Bjerking AB i samarbete med byggfirman Hökerum Bygg AB. Fram till årets slut blev 90% av besiktningsanmärkningarna åtgärdade av Hökerum Bygg AB.

En extrastämma hölls som gav styrelsen uppdrag att fortsätta driva rättstvisten mot Sigtuna Byggkonsult AB och tidigare styrelsemedlem.

Medlemsinformation

167 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 23 bostadsrätter har överlåtit.

27 medlemmar har utträtt ur föreningen.

32 medlemmar har upptagits.

172 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	6 116	5 507	5 755	439
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 160	-2 881	-1 915	-302
Soliditet ¹ , %	73	73	73	62
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	673	645	645	645

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	284 625 000	239 400	-2 456 145	-2 881 071	279 527 184
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		239 400	-239 400		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-2 881 071	2 881 071	0
Årets resultat				-2 160 062	-2 160 062
Belopp vid årets utgång	284 625 000	478 800	-5 576 616	-2 160 062	277 367 122

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 576 616
Årets resultat	-2 160 062
Totalt	-7 736 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	239 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	-7 976 078
Totalt	-7 736 678

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 115 502	5 507 187
Övriga rörelseintäkter		614 309	298 786
Summa Rörelseintäkter		6 729 811	5 805 973
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 701 596	-2 126 284
Administration och förvaltning	4	-1 142 284	-1 456 001
Personalkostnader	5	-53 403	-71 986
Avskrivningar		-3 541 553	-3 540 329
Summa Rörelsekostnader		-7 438 836	-7 194 600
RÖRELSERESULTAT		-709 025	-1 388 627
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 451 081	-1 492 646
Summa Finansiella poster		-1 451 037	-1 492 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 160 062	-2 881 071
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 160 062	-2 881 071
ÅRETS RESULTAT		-2 160 062	-2 881 071

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	377 090 602	380 632 155
Summa materiella anläggningstillgångar		377 090 602	380 632 155
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	150 306	150 306
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 306	150 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		377 240 908	380 782 461
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 048 612	606
Övriga fordringar		2 485 703	1 626 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 259	200 668
Summa kortfristiga fordringar		3 681 574	1 827 341
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 131	15 832
Summa kassa och bank		7 131	15 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 688 705	1 843 173
SUMMA TILLGÅNGAR		380 929 613	382 625 634

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		284 625 000	284 625 000
Fond för yttre underhåll		478 800	239 400
Summa bundet eget kapital		285 103 800	284 864 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 576 616	-2 456 145
Årets resultat		-2 160 062	-2 881 071
Summa fritt eget kapital		-7 736 678	-5 337 216
SUMMA EGET KAPITAL		277 367 122	279 527 184
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	67 258 100	67 171 650
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		67 258 100	67 171 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	33 629 050	34 580 000
Leverantörsskulder		724 214	418 056
Skatteskulder		33 160	33 160
Övriga skulder		69 187	55 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 848 780	840 069
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		36 304 391	35 926 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		380 929 613	382 625 634

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Byte av ekonomisk förvaltare skedde under 2021, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	70 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	5 366 016	5 134 822
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	525 907	139 708
Bredband	203 952	215 007
Övriga hyresintäkter	9 100	17 650
	738 959	372 365
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 527	0
Totalt nettoomsättning	6 115 502	5 507 187

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	389 254	268 859
Uppvärmning	611 638	428 482
Vatten och avlopp	378 319	257 262
Sophämtning	127 833	106 122
	1 507 044	1 060 725
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	20 200	12 637
Brandskydd	14 608	54 927
	34 808	67 564
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	218 027	145 656
Fastighetsstäd	247 461	0
Trädgårdsskötsel	131 048	88 132
Snöröjning/sandning	13 084	20 689
Övriga köpta tjänster	6 679	14 425
	616 299	268 902
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	196 572	217 324
Övriga driftkostnader		
Försäkring	74 455	79 606
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 580	16 580
	91 035	96 186
Reparationer		
Reparationer	8 947	13 651
Byggnad	0	113 303
Hiss	2 550	0
Gemensamma utrymmen	90 698	112 164
Garage och p-platser	7 966	25 016
Installationer	43 303	134 778
Övriga reparationer	0	16 670
	153 464	415 582
Underhåll		
Underhåll	102 374	0
Totalt operativ drift och underhåll	2 701 596	2 126 284

Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	8 190	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	142 349	423 108
Extra ekonomisk förvaltning	59 195	66 417
	201 544	489 525
Revision		
Revisionsarvode	70 097	14 713
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	746	753
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Juridiska åtgärder	188 771	196 891
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 501	23 962
Konsultarvode	301 498	709 982
Bankkostnader	375	0
Övriga administrativa kostnader	4 926	6 738
Övriga kostnader	358 636	13 438
	672 935	754 120
Totalt administration och förvaltning	1 142 284	1 456 001

Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	40 990	57 200
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	12 413	14 786
Totalt personalkostnader	53 403	71 986

Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	387 965 000	387 965 000
Utgående anskaffningsvärden	387 965 000	387 965 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 332 845	- 3 792 516
Årets avskrivningar	- 3 541 553	- 3 540 329
Utgående avskrivningar	-10 874 398	-7 332 845
Utgående redovisat värde	377 090 602	380 632 155
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	118 058 000	118 058 000
Taxeringsvärde mark	21 915 000	21 915 000
	139 973 000	139 973 000

Not 7. Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	150 306	150 306
Utgående anskaffningsvärden	150 306	150 306
Utgående redovisat värde	150 306	150 306

Föreningen äger samtliga aktier i Hjortkronan AB, 559011-4210.

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Swedbank	2022-11-25	1,04 %	33 629 050	33 974 850
Swedbank	2024-11-25	0,69 %	33 629 050	33 888 400
Swedbank	2023-11-24	1,83 %	33 629 050	33 888 400
Summa skulder till kreditinstitut			100 887 150	101 751 650
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 629 050	-34 580 000
			67 258 100	67 171 650

Not 9. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	103 740 000	103 740 000
Summa:	103 740 000	103 740 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Martin Stigge

Johanna Lindskoog

Linnea Grönlund

Helena Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

BDO

Karolina Lövström
Extern revisor

Elisabet Eriksson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2022 21:44

SENT BY OWNER:

Daniel Modig • 21.04.2022 16:49

DOCUMENT ID:

B1bGJeyHc

ENVELOPE ID:

HyxMkeJH5-B1bGJeyHc

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ELISABET ERIKSSON elisabet.erik@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2022 16:53 21.04.2022 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 26/07/1943) IP: 80.217.112.51
HELENA ERIKSSON helena.ml.eriksson@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2022 16:59 21.04.2022 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/10/1986) IP: 82.99.38.2
Linnea Elisabet Grönlund linneagrönlund@hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2022 17:03 21.04.2022 17:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 02/01/1985) IP: 80.216.185.142
JOHANNA LINDSKOOG johanna@iscar.se	Signed Authenticated	21.04.2022 18:04 21.04.2022 17:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/07/1969) IP: 95.193.26.171
MARTIN STIGGE martin@stigge.org	Signed Authenticated	21.04.2022 18:07 21.04.2022 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 11/06/1981) IP: 83.252.68.154
KAROLINA LÖVSTRÖM Karolina.Lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	21.04.2022 21:44 21.04.2022 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/09/1984) IP: 85.229.178.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed