



Styrelsen för Brf Linnégården 1

Org.nr: 745000-1495

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Linnégården 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 juli 1944, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 15 november 1945 och nuvarande stadgar registrerades den 6e april 2020. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1946 på fastigheten Sankt Jörgen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen består av radhuslägenheter fördelade på sex huskroppar.

Husen ingår i den s.k. Linnéstaden och ritades av den berömda arkitekten Hans Westman. Husen omfattas av Lunds kommuns bevaringsprogram och är kategoriserade som kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Fastighetens adress är Linnégatan 4-14, 224 60 Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
3	4	371
4	12	1 270
5	6	763
	22	2 405

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-18, varvid 20 utav 21 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Magnus Pettersson Roos	ordförande, vald på 2 år 2021
Johan Granehult	ledamot, vald på 2 år 2021
Andreas Hansen	ledamot, vald på 2 år 2021
Ingrid Sidenvall Jegou	ledamot, vald på 2 år 2022
Angelika L Skarin	ledamot, vald på 2 år 2022
Tony Göransson	ledamot, vald på 2 år 2022
Per Nordström	suppleant, vald på 2 år 2022

Av föreningen vald revisor efter stämman 2022 har varit Torbjörn Forslid med Tanja von Dahlern som revisorssuppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Handelsbanken	Fastighetslån och finansiella tjänster
HSB Skåne	Administrativ förvaltning
Krafteringen	Elavtal (elkraft, elnät och fjärrvärme)
Lunds Renhållningsverk	Avfallshantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
Veteranpoolen	Trädgårdsskötsel
VA SYD	Vatten och avlopp

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under våren utfört markarbeten mellan länga 6 och 8 där byte dagvattenbrun samt tätning av källarkulvert utförts. I samband med markarbetet drogs rör för sammankoppling av föreningens två gemensamma elsystem. Under hösten sammankopplades östra gårdens gemensamma elsystem med västra gården varav ett el-abonnemang nu avslutats, vilket förväntas ge en årlig besparing om ca 6.000 SEK. Vid elarbetet utrangerades även östra gårdens gamla elsystem.

Trappfönster i lägenhet 4B och 6C renoverades under hösten på grund av rötskador i karmarna.

Styrelsen utförde under våren en extra amortering om 500.000 SEK utöver den årliga amorteringen om 240.000 SEK.

Avgifter

Styrelsen arbetar aktivt med effektiviseringar och kostnadsreducerande åtgärder, vilka har möjliggjort sänkta årsavgifter för 2021 med 3% samt 2% under 2022. Styrelsen har som mål att årligen uppvisa ett positivt ekonomiskt resultat utan att tumma på kontinuerligt underhåll och investeringar. Inför 2023 har styrelsen på grund av rådande inflation och stigande räntor ökat avgiften med 3%.



Underhåll och investeringar

2022 - Byte av dagvattenbrunn samt tätning av källarkulvert mellan länga 6 och 8
2022 - Renovering av trappfönster i lägenhet 4B och 6C
2022 - Sammankoppling och uppgradering på östra gårdens gemensamma elsystem
2022 - Ytbehandling av lägenhetsytterdörrar
2021 - Uppfräschning av östra gårdens trädgård, beskärning av träd och renovering av spalje
2021 - Slipning och ytbehandling av lägenhetsytterdörrar
2021 - Inköp av ny torktumlare och tvättmaskin till föreningens gemensamma tvättstuga
2021 - Målning av fönster, dörrar etc
2020 - Relining av föreningens alla avloppsstammar
2020 - Renovering av sandlåda östra gården
2020 - Målning av källardörrar och räcken
2020 - Byte av skadade dagvattenbrunnar
2020 - Inköp av en ny tvättmaskin till föreningens gemensamma tvättstuga
2019 - Dränering av delar av föreningens källare
2019 - Uppfräschning av västra gårdens trädgård
2019 - Uppfräschning av trädgård längs Linnégatan
2019 - Målning av fönster, dörrar etc
2018 - Målning av fönster, dörrar etc
2018 - Förbättring grusgångar
2017 - Installation av fiber
2017 - Radonmätning med godkänt resultat (utan anmärkning)
2017 - Målning av föreningens soprumsdörrar
2016 - Byte av el i tvättstuga
2011 - Omläggning av tak inklusive plåtarbete för föreningens alla sex fastighetskroppar
2010 - Installation av ny fjärrvärmearläggning
2005 - Friköp av tomt från Lunds kommun

Framtida underhåll

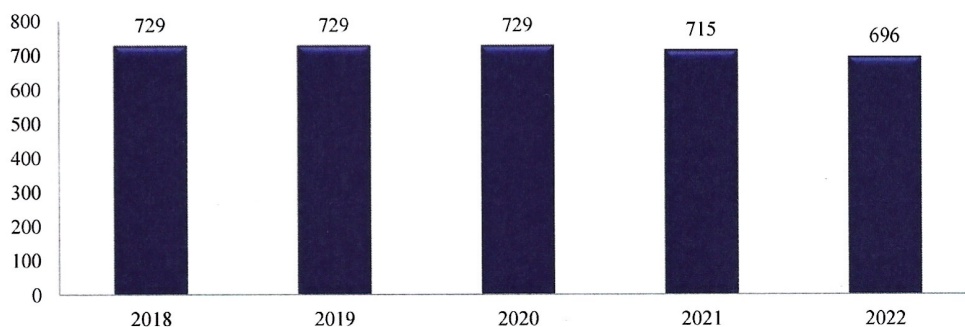
Under en treårsperiod bedömer styrelsen att följande kommer att genomföras:

- * Styrelsen kommer under kommande år fokusera underhållsbudgeten på föreningens fönster. Inventering och besiktning i planerad till våren och eventuella renoveringsinsatser förväntas ske etappvis under ett till tre år beroende på omfattning.
- * Besiktning och eventuell renovering av murbruk vid taknock.
- * Utredning kring eventuell byggnation av parkeringsplatser med laddmöjlighet för elbil.
- * Diverse målningsarbeten

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 696kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 3% från och med 2023-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 787 158 kr. Under året har föreningen amorterat 740 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Under året har, baserat på kontraktsdatum, ingen bostadsrätt överlåtits (förra året överläts en bostadsrätt). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 677	1 726	1 757	1 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	16	22	89	-21
Eget kapital, tkr	-683	-698	-768	-810
Taxeringsvärde, tkr	78 052	78 052	52 393	52 393
-varav byggnad, tkr	36 283	36 283	28 516	28 516
Soliditet, %	-5%	-5%	-5%	-5%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	696	715	729	729
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 317	5 625	5 724	5 839
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	16%	17%	26%	27%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 169 600	373 000	47 000	-3 310 045	21 985	-698 460
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				21 985	-21 985	0
Årets resultat					15 786	15 786
Belopp vid årets utgång	2 169 600	373 000	47 000	-3 288 060	15 786	-682 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-3 288 060
Årets resultat	15 786
Summa till stämmans förfogande	-3 272 274

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 272 274
-------------------------	------------



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	<u>1 676 599</u>	<u>1 725 734</u>
Summa rörelseintäkter		1 676 599	1 725 734
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-1 165 672	-1 171 369
Övriga externa kostnader	Not 4	-17 191	-23 222
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	<u>-353 926</u>	<u>-347 076</u>
Summa rörelsekostnader		-1 536 789	-1 541 667
Rörelseresultat		139 810	184 067
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-124 024</u>	<u>-162 082</u>
Summa finansiella poster		-124 024	-162 082
Årets resultat		15 786	21 985

**Balansräkning** 2022-12-31 2021-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 6	11 838 186	12 020 863
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 838 186</u>	<u>12 020 863</u>

Summa anläggningstillgångar

11 838 186 12 020 863

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	117	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	5 289	6 148
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 406</u>	<u>6 269</u>

Kassa och bank

Bank	Not 9	700 895	1 209 301
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>700 895</u>	<u>1 209 301</u>

Summa omsättningstillgångar

706 301 1 215 570

Summa tillgångar

12 544 487 13 236 432

**Balansräkning**

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	170 000	170 000
Upplåtelseavgifter	373 000	373 000
Kapitaltillskott	1 999 600	1 999 600
Reservfond	47 000	47 000
Summa bundet eget kapital	2 589 600	2 589 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 288 060	-3 310 045
Årets resultat	15 786	21 985
Summa ansamlad förlust	-3 272 274	-3 288 060

Summa eget kapital**-682 674** **-698 460****Skulder****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 420 000	10 220 278
Summa långfristiga skulder		3 420 000	10 220 278

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 367 158	3 306 880
Leverantörsskulder		54 620	68 842
Aktuell skatteskuld	Not 11	17 603	13 586
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0	1 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	367 781	324 124
Summa kortfristiga skulder		9 807 161	3 714 615

Summa skulder**13 227 161** **13 934 893****Summa eget kapital och skulder****12 544 487** **13 236 432**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 674 432	1 720 749
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 167	4 985
		<u>1 676 599</u>	<u>1 725 734</u>
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-195 815	-238 531
	El	-31 587	35 834
	Uppvärmning	-441 179	-493 253
	Vatten	-57 843	-55 164
	Renhållning	-59 975	-53 417
	Förvaltningskostnader	-171 601	-167 059
	Försäkringar	-20 833	-19 777
	Fastighetsskatt	-186 354	-179 004
	Övriga driftskostnader	-485	-999
		<u>-1 165 672</u>	<u>-1 171 369</u>
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Övriga förvaltningskostnader	-6 937	-8 899
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 504	-8 698
	Föreningsverksamhet	-1 750	0
	Konsulter	0	-5 625
		<u>-17 191</u>	<u>-23 222</u>
Not 5 Avskrivningar			
	Byggnader	-233 095	-226 245
	Markanläggningar	-120 831	-120 831
		<u>-353 926</u>	<u>-347 076</u>



Not 6	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
Akkumulerade anskaffningsvärden						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 917 642	14 567 752			
	Årets investering byggnader	171 250	-3 650 110			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 070 000	3 070 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 650 110	0			
	Årets investering markanläggning	0	3 650 110			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 809 002	17 637 752			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan						
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 350 058	-5 123 813			
	Årets avskrivningar byggnader	-233 095	-226 245			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-266 831	-146 000			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-120 831	-120 831			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 970 816	-5 616 889			
Utgående redovisat värde						
		11 838 186	12 020 863			
	Redovisade värden byggnader	5 505 739	5 567 584			
	Redovisade värden mark	3 070 000	3 070 000			
	Redovisade värden markanläggningar	3 262 447	3 383 279			
Fastighetsbeteckning:						
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder småhus	1946	36 283 000	41 769 000	78 052 000	78 052 000
			36 283 000	41 769 000	78 052 000	78 052 000
Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31	
	Fastighetsinteckning			14 155 000	14 155 000	
	varav i eget förvar			0	0	
	Summa ställda säkerheter			14 155 000	14 155 000	
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto			117	121	
				117	121	
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			5 289	4 965	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			0	1 183	
				5 289	6 148	
Not 9	Bank					
	Handelsbanken			700 895	1 209 301	
				700 895	1 209 301	

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,18%	2024-10-30	3 440 000	20 000
Stadshypotek AB	1,20%	2023-04-30	2 750 750	40 000
Stadshypotek AB	0,48%	2023-04-30	4 029 528	90 000
Stadshypotek AB	1,09%	2023-03-30	2 566 880	90 000
			12 787 158	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 420 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 20 000

Lån som ska konverteras inom ett år 9 347 158

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 367 158**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,95%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 960 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 11 587 158

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 11 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	17 603	13 586
	17 603	13 586


Not 12 Övriga kortfristiga skulder


Övriga kortfristiga skulder	0	1 183
	0	1 183

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

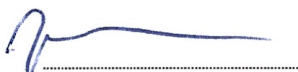
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	76 426	80 002
Upplupna räntekostnader	11 925	18 967
Förutbetalda årsavgifter och hyror	143 965	142 139
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 465	83 016
	367 781	324 124

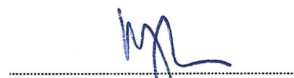
20 / 4 2023



Andreas Hansen


Angelika L. Skarin

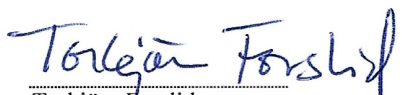

Ingrid Sidenvall Jégou


Johan Granchult


Magnus Roos Pettersson


Tony Göransson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-18


Torbjörn Forslid
Revisor vald utav föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE 2022 – BRF LINNÉGÅRDEN 1

Vi har i egenskap av vald revisor och revisorssuppleant i Bostadsrättsföreningen Linnégården 1 (org. nr 745000-1495) granskat styrelsens räkenskaper och årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

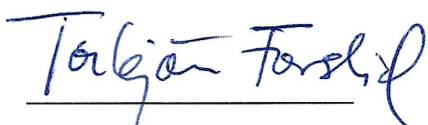
Vi har vid granskningen funnit att räkenskaperna är i god ordning och att inkomster och utgifter är styrkta med nödvändiga verifikationer. Vi har inte funnit anledning till anmärkning mot styrelsens förvaltning eller räkenskaper.

Vår bedömning är att årsredovisningen har upprättats i överensstämmelse med tillämplig lag om årsredovisning, att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

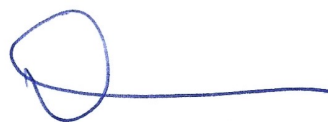
Vi tillstyrker:

- att balansräkningen och resultaträkningen fastställs;
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen; samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Lund den 18 april 2023



Torbjörn Forslid
Revisor



Tanja von Dahlern
Revisorssuppleant