

Styrelsen för Brf Linnégården 1

Org.nr: 745000-1495

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Linnégården 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-05-11, varvid 20 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Magnus Pettersson Roos	ordförande, vald på 2 år 2021
Johan Graneholt	sekreterare, vald på 2 år 2021
Andreas Hansen	kassör, vald på 2 år 2021
Caroline Björklund	ledamot, vald på 2 år 2020
Kerstin Järås	ledamot, vald på 2 år 2020
Torbjörn Forslid	ledamot, vald på 2 år 2020
Marit Grelz	suppleant, vald på 2 år 2021

Av föreningen vald revisor efter stämman 2021 har varit Roger Hesselstrand med Helén Friberg 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

Leverantör	Avtalstyp
Handelsbanken	Fastighetslån och finansiella tjänster
HSB Skåne	Administrativ förvaltning
Kraftringen	Elavtal (elkraft, elnät och fjärrvärme)
Lunds Renhållningsverk	Avfallshantering
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)
Trädgårdstjänst Lund	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 förhandlat fram förbättrade lånevillkor på ett av föreningens lån där räntan sänkts från 1,05% till 0,48% bundet på två år. Räntesänkningen innebär en årlig besparing om ca 25 KSEK.

Styrelsen noterade under sommaren 2020 att föreningen sedan 2017 felaktigt av Kraftringen debiteras för gramföreningens elförbrukning. Under 2021 nådde föreningen och Kraftringen en överenskommelse om att de felaktiga kostnaderna motsvarande 70 KSEK skulle krediteras i sin helhet. Framöver förväntas kostnadsreduktionen ge en årlig besparing om ca 20 KSEK.

Under året har styrelsen fullföljt stämmans beslut om en uppfräschning av östra gårdens trädgård, beskärning av träd samt renovering av spaljé. Vidare har alla lägenhetsytterdörrar slipats och oljats, dagvattenbrunnar spolats och slamsugits samt två nya maskiner införskaffats till tvättstugan.

Avgifter

Styrelsen arbetar aktivt med effektiviseringar och kostnadsreducerande åtgärder, vilka har möjliggjort sänkta årsavgifter för 2021 med 3% samt 2% från april 2022. Styrelsen har som mål att årligen uppvisa ett positivt ekonomiskt resultat utan att tumma på kontinuerligt underhåll och investeringar. Under 2022 ska ytterligare ett av föreningens fyra lån omförhandla där en halvering av nuvarande räntenivå förväntas ske och styrelsen ser i dagsläget inget behov av avgiftshöjningar under de närmaste åren.

Med nuvarande avgifts- och kostnadsnivå beräknas föreningens kassa årligen växa med ca 250 KSEK. Styrelsen har därför beslutat om en extra amortering av föreningens lån om 500 KSEK under 2022 utöver den årliga amorteringen om ca 250 KSEK.

Underhåll och investeringar

2021 – Uppfräschning av östra gårdens trädgård, beskärning av träd och renovering av spaljé
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 fjärrvärmeanläggning
2005 – Friköp av tomt från Lunds kommun

Framtida underhåll

Under en treårsperiod bedömer styrelsen att följande kommer att genomföras:

Byte av dagvattenbrunn mellan länga 6 och 8

Delvis uppgradering av föreningens gemensamma elsystem

Sammankoppling av västra och östra gårdens elsystem i syfte att reducera fasta avgifter

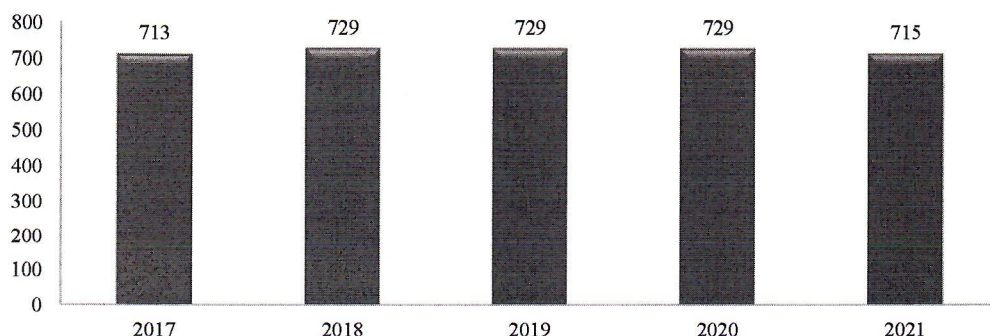
Diverse målningsarbeten

Styrelsen bedömer att ovanstående underhåll ryms inom nuvarande avgiftsnivå.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 715 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att sänka avgifterna med 2% från och med 2022-04-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 527 158 kr. Under året har föreningen amorterat 240 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). 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

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 726	1 757	1 765	1 753
Resultat efter finansiella poster, tkr	22	90	-21	-49
Eget kapital, tkr	-698	-720	-810	-789
Taxeringsvärde, tkr	78 052	52 393	52 393	52 393
-varav byggnad, tkr	36 283	28 516	28 516	28 516
Soliditet	-5%	-5%	-5%	-8%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	715	729	729	729
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 625	5 724	5 839	4 496
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	26%	27%	21%

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	-3 399 791	89 746	-720 446
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				89 746	-89 746	0
Årets resultat					21 985	21 985
Belopp vid årets utgång	2 169 600	373 000	47 000	-3 310 046	21 985	-698 461

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-3 310 046
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	21 985
Summa till stämmans förfogande	-3 288 061

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-3 288 061

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 725 734	1 766 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	943
Summa rörelseintäkter		1 725 734	1 767 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 171 369	-1 073 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-23 222	-30 651
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-347 076	-382 943
Summa rörelsekostnader		-1 541 667	-1 487 544
Rörelseresultat		184 067	279 851
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 082	-190 105
Summa finansiella poster		-162 082	-190 105
Årets resultat		21 985	89 746

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

12 020 863

12 367 939

Summa materiella anläggningstillgångar

12 020 863

12 367 939

Summa anläggningstillgångar

12 020 863

12 367 939

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

0

7 656

Övriga kortfristiga fordringar

Not 8

121

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

6 148

4 883

Summa kortfristiga fordringar

6 269

12 539

Kassa och bank

Bank

Not 10

1 209 301

909 515

Summa kassa och bank

1 209 301

909 515

Summa omsättningstillgångar

1 215 570

922 054

Summa tillgångar

13 236 432

13 289 993

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

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
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 589 600</u>	<u>2 589 600</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 310 045	-3 399 791
Årets resultat	21 985	89 746
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-3 288 060</u>	<u>-3 310 046</u>

Summa eget kapital-698 460 -720 446**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	10 220 278	13 527 158
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 220 278</u>	<u>13 527 158</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 306 880	240 000
Leverantörsskulder		68 842	3 521
Aktuell skatteskuld	Not 12	13 586	9 911
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 183	16 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	324 124	213 354
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 714 615</u>	<u>483 280</u>

Summa skulder13 934 893 14 010 438**Summa eget kapital och skulder**13 236 432 13 289 993

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:

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 720 749	1 752 504
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 985	13 948
		<u>1 725 734</u>	<u>1 766 452</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	943
		<u>0</u>	<u>943</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-238 531	-168 222
	El	35 834	-34 887
	Uppvärmning	-493 253	-365 878
	Vatten	-55 164	-54 735
	Renhållning	-53 417	-50 090
	TV, bredband, iptelefoni	0	-25 360
	Förvaltningskostnader	-167 059	-179 460
	Försäkringar	-19 777	-19 373
	Fastighetsskatt	-179 004	-175 329
	Övriga driftskostnader	-999	-616
		<u>-1 171 369</u>	<u>-1 073 950</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-8 899	-13 043
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 698	-17 608
	Konsulter	-5 625	0
		<u>-23 222</u>	<u>-30 651</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-226 245	-236 943
	Markanläggningar	-120 831	-146 000
		<u>-347 076</u>	<u>-382 943</u>

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 917 642	10 917 642			
	Årets investering byggnader	0	3 650 110			
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 070 000	3 070 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 650 110	0			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 637 752	17 637 752			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-5 123 813	-4 886 870			
	Årets avskrivningar byggnader	-226 245	-236 943			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-146 000	0			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-120 831	-146 000			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 616 889	-5 269 813			
	Utgående redovisat värde	12 020 863	12 367 939			
	Redovisade värden byggnader	5 567 584	9 443 939			
	Redovisade värden mark	3 070 000	3 070 000			
	Redovisade värden markanläggningar	3 383 279	3 504 110			
	Fastighetsbeteckning: Sankt Jörgen 1					
	Taxeringsvärde					
	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år	
	Bostäder småhus	1946	36 283 000	41 769 000	78 052 000	52 393 000
			36 283 000	41 769 000	78 052 000	52 393 000
	Ställda säkerheter			2021-12-31	2020-12-31	
	Fastighetsinteckning			14 155 000	14 155 000	
	varav i eget förvar			0	0	
	Summa ställda säkerheter			14 155 000	14 155 000	
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto			121	0	
				121	0	
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			4 965	0	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			1 183	4 883	
				6 148	4 883	
Not 10	Bank					
	Handelsbanken			1 209 301	909 515	
				1 209 301	909 515	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,76%	2022-03-30	3 156 880	90 000
Stadshypotek AB	1,18%	2024-10-30	3 460 000	20 000
Stadshypotek AB	1,20%	2023-04-30	2 790 750	40 000
Stadshypotek AB	0,48%	2023-04-30	4 119 528	90 000
			13 527 158	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 10 220 278

Nästa års amortering av långfristig skuld 150 000
Lån som ska konverteras inom ett år 3 156 880
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 306 880

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,11%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 960 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 327 158
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld 13 586
9 911
13 586 **9 911**


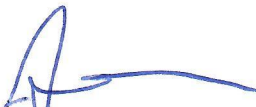

Not 13 Övriga kortfristiga skulder


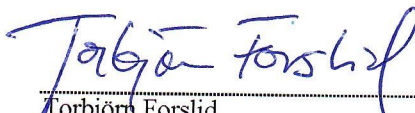
Övriga kortfristiga skulder 1 183
16 495
1 183 **16 495**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning 80 002 39 030
Upplupna räntekostnader 18 967 23 137
Förutbetalda årsavgifter och hyror 142 139 139 443
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 83 016 11 744
324 124 **213 354**

Lund 20 / 4 2022


Caroline Björklund

Johan Granehult

Magnus Pettersson Roos


Andreas Hansen

Torbjörn Forslid

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

.....
Roger Hesselstrand
Revisor vald av föreningsstämman