



Årsredovisning

2020

Bostadsrättsföreningen

Linnéan 2



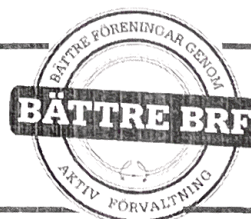
Bostadsrättsföreningen Linnéan 2 är en liten och personlig förening belägen i hjärtat av stadsdelen Kungsladugård, Göteborg. Föreningens fastighet bebyggdes 1925 och huset har ägts av bostadsföreningen sedan den byggdes. Byggnaden är ett gathus i den för Majorna så typiska byggnadsstilen Landshövdingehus. År 2008 ombildades bostadsföreningen till Bostadsrättsföreningen Linnéan 2. Föreningens 6 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Specifikation av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kungsladugård 6:15
Lägenhetsareor:	476 m ²
Lägenhetsstorlekar:	1 rok 48 m ² : 1 st
	3 rok 76 m ² : 1 st
	3 rok 88 m ² : 4 st
Byggnadsår:	1925
Taxeringsvärde fastigheten:	10 576 000 kr (10 576 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	4 176 000 kr (4 176 000 kr)
Varav mark:	6 400 000 kr (6 400 000 kr)
Tomt:	542 m ² Äganderätt



Årsredovisning 2020, upprättad juni 2021 av Niclas Jonsson, Bättre BRF
Bilder: Niclas Jonsson
Professionell förvaltning av din bostadsrättsförening? www.battrebrf.se



Förvaltningsberättelse Brf Linnéan 2

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2020, vilket var föreningens 13:e verksamhetsår.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 november 2020 med 7 medlemmar närvarande.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen består av 6 lägenheter. Under året har två överlåtelser skett.

Antal medlemmar 2020-01-01	12 st
Utträtt ur föreningen	4 st
Inträtt i föreningen	4 st
Antal medlemmar 2020-12-31	12 st

Styrelsen

Styrelsens sammansättning

<u>Post</u>	<u>Namn</u>	<u>Ansvarsområde</u>
Ledamot	Christian Olsson	Ordförande
Ledamot	Geir Söderin	Kassör
Ledamot	Caroline Jansson	
Suppleant	Thérese Olsson	

Styrelsen har under året hållit 2 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Christian Olsson, Geir Söderin och Caroline Jansson två i förening.

Revisorer

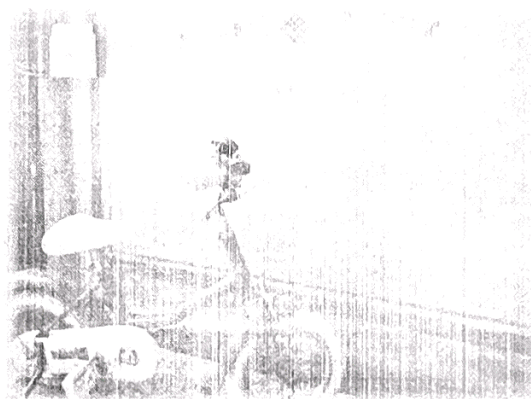
På föreningsstämman 2020 utsågs Roger Marmus till revisor.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under 2020 skötts av Bättre BRF AB. Teknisk förvaltning sker i egen regi.

Historik över föreningens verksamhet

1925	Byggnadsår, Bostadsföreningen Linnéan bildas
1994	Ny undercentral
2000	Stambyte VA
2004	Ny tvättmaskin till tvättstugan
2008	Ombildning från Bostadsförening Linnean till Bostadsrättsföreningen Linnéan 2. Ny dränering baksida samt iordningställande gården. Källarrenovering Fönsterrenovering Reparation av stuprör (gårdssida)
2009	Stambyte el (Även lägenheterna bekostade av varje medlem)
2010	Avstängning gas
2012	Takomläggning nytt tegel inkl. ny taksäkerhet samt nya plåtdetaljer tak. Ny branddörr och nya armaturer källare, nya lägenhetsdörrar
2014	En ny underhållsplan tas fram Ny kompost byggdes
2015	Ventilationsrör byttes på vinden Vinbärsbuskar planteras i trädgården Omläggning lån
2016	Ny förvaltare anlitas: Bättre BRF AB, 556904-4505 Amorteringstakten på lånen har höjts Vattenmätare utbytt, beräknad besparing 10 000 kr/år
2017	Fiber indragen i alla lägenheter, lås åtgärdat stora porten, vinden har röjts upp, fortsatt hög amorteringstakt på föreningens lån
2018	Ny tvättmaskin installeras i tvättstugan
2020	Porten renoverades



Väsentliga händelser under året

- Föreningen amorterade 58 328 kr på sitt fastighetslån
- Vi har haft två gemensamma städdagar där vi också gjorde en uppröjning av de gemensamma utrymmena på vinden och i källaren.

Förväntad framtida utveckling

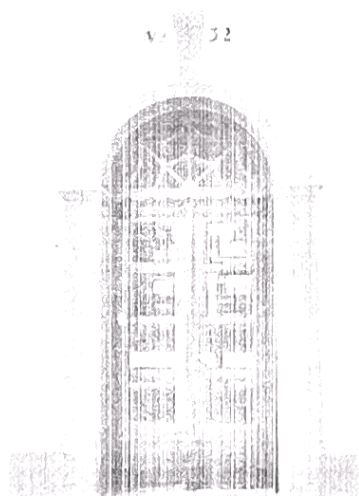
- Målning av fasad innergård, samtidigt se över fönster mot innergården
- Ingen förändring av månadsavgifterna är beslutad

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not nr 11):

Eget kapital ingående balans:	8 557 907 kr
Årets förändring:	+ 31 245 kr
Eget kapital utgående balans:	8 589 152 kr

Styrelsen för 2020 tackar för medlemmarnas förtroende och överlämnar härmed denna årsberättelse.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	323 452 kr	310 320 kr	314 920 kr	298 547 kr	287 301 kr
Resultat	31 245 kr	18 525 kr	39 965 kr	54 823 kr	48 968 kr
Soliditet (A)	80 %	80 %	79 %	78 %	77 %
Skuld/m² (B)	4 362 kr	4 484 kr	4 607 kr	4 868 kr	5 151 kr
Räntekänslighet (C)	6,42	6,88	6,96	7,8	8,5
Räntekostnader (D)	11,2 %	10 %	8,7 %	10,1 %	10,7 %

A) Soliditet (Eget kapital/Totalt kapital)

Anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, det vill säga hur förmögen föreningen är. Ökar genom att vi går med vinst och genom amortering.

B) Skuld/m², eller "belåningsgrad", är en vanlig jämförelsesiffra i de flesta bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Här betecknas allt under 5 000 kr som mycket bra.

C) Räntekänslighet (Långfristiga skulder/omsättningen)

"Med så här många procent måste intäkterna (Läs: avgifterna) öka, för varje procentenhet som räntan går upp på lånen för att nå samma resultat, allt annat lika."

D) Räntekostnader (Räntekostnader/omsättningen)

Egentligen "så här stor del av alla intäkter går till banken". För en Brf är allt under 25 % ok. Jämför gärna med andra föreningar, eller om du vågar, din egen privatekonomi!



Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan enligt styrelsens förslag. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 458 273 kr
Årets resultat	31 245 kr
Totalt	1 489 518 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- kr
Avsättning till underhållsfond	35 000 kr
Balanserat resultat	1 454 518 kr
Summa	1 489 518 kr



Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>323 452</u> 323 452	<u>310 320</u> 310 320
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 154 923	- 159 939
Planerat underhåll		-	-
Fastighetsskatt		- 8 574	- 8 262
Avskrivningar	3	<u>- 92 400</u>	<u>- 92 400</u>
Rörelseresultat		67 555	49 719
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	-	-
Räntekostnader	5	<u>- 36 310</u>	<u>- 31 194</u>
Summa finansiella poster		- 36 310	- 31 194
Årets resultat		<u>31 245</u>	<u>18 525</u>



Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Balansräkning

Belopp i kr Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	10 293 786	10 373 032
Markanläggningar	7	217 965	223 804
Inventarier och verktyg	8	<u>14 632</u>	<u>21 947</u>
		10 526 383	10 618 783

Summa anläggningstillgångar 10 526 383 10 618 783

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		-	- 3
Skattefordringar		1 226	1 226
Övriga fordringar (medel inestående på skattekontot)		- 9 041	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>13 539</u>	<u>14 468</u>
		5 724	15 691

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank 10 186 421 116 655

Summa omsättningstillgångar 192 145 132 346

SUMMA TILLGÅNGAR 10 718 528 10 751 129

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatser

91 250

91 250

Uppskrivningsfond

6 839 700

6 918 317

Underhållsfond

168 684

133 684

7 099 634

7 143 251

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 458 273

1 396 131

Årets resultat

31 245

18 525

1 489 518

1 414 656

Summa eget kapital

8 589 152

8 557 907

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

2 017 852

2 076 180

2 017 852

2 076 180

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

58 328

58 328

Leverantörsskulder

-

-

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

53 196

58 714

111 524

117 042

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 718 528

10 751 129

Uppskrivningsfond

En uppskrivning av byggnaderna har gjorts 2012. Styrelsen har använt taxeringsvärdet för bedömning av lämplig uppskrivning enligt råden i BRNAR 2009:1 punkten 10.39. På uppskrivningsvärdet tillämpas en 95-årig rak avskrivningsplan från och med år 2012. Motsvarande belopp överförs från uppskrivningsfond till balanserat resultat. Slutår: 2107.

Inventarier

Avskrivningar sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan eller årsspecifikt stämmobeslut.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas inte för överskott hänförliga till verksamheten. För övriga intäkter är skatten 20,6%.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2).

Byggnader

2017 års investering i ett fibernät för datorkommunikation har tillförts byggnadsvärdet.

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	291 018	283 920
Avgifter och panter	6 154	120
Bredbandsavgifter (från och med Q4 2017)	26 280	26 280
Öresutjämnning	-	-
Summa intäkter	323 452	310 320

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparationer och löpande återkommande underhåll	3 438	8 531
Fastighetskötsel, renhållning trottoar och snö	2 214	2 014
El	12 816	15 518
Uppvärmning	48 333	48 272
Vatten och avlopp	20 684	19 825
Sophämtning	7 017	6 972
Fastighetsförsäkring	15 752	11 685
Förvaltning	12 258	10 532
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	-	6 490
Datorprogram, porto, bolagsverket	4 745	2 510
Bankkostnader	1 550	1 250
Bredbandsavtal Brf Linnéan 3	26 116	26 340
Summa drift	154 923	145 686

Not 3 Avskrivningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	629	629
Byggnader uppskrivning	78 617	78 617
Markanläggning	5 839	5 839
Inventarier	7 315	7 315
Summa	92 400	92 400

Not 4 Ränteintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter skattekonto	-	-
Övriga ränteintäkter	-	-
Summa	-	-

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Not 5 Räntekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	36 310	31 194
Summa	36 310	31 194

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 377 256	6 377 256
Inköp under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 377 256	6 377 256
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	- 6 322 541	- 6 321 912
– Årets avskrivning enligt plan	629	629
Utgående ackumulerad avskrivning	- 6 323 170	- 6 322 541
Ingående uppskrivning byggnad	7 861 700	7 861 700
Utgående uppskrivning byggnad	7 861 700	7 861 700
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 943 383	- 864 766
Årets avskrivning på uppskrivning	- 78 617	- 78 617
Utgående avskrivning på uppskrivning	1 022 000	- 943 383
Mark	3 400 000	3 400 000
Bokfört värde	10 293 786	10 373 032

Not 7 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	291 925	291 925
Inköp under året	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 925	291 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 68 121	- 62 282
– Årets avskrivning enligt plan	- 5 839	- 5 839
Utgående ackumulerad avskrivning	- 73 960	- 68 121
Bokfört värde	217 965	223 804

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Not 8 Inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	82 617	82 617
- Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>-</u>
	82 617	82 617
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 60 670	- 53 355
- Årets avskrivningar	<u>- 7 315</u>	<u>- 7 315</u>
	<u>- 67 985</u>	<u>- 60 670</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 632	21 947

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsförsäkring (helår)	<u>13 539</u>	<u>14 468</u>
Summa förutbetalda kostnader	13 539	14 468

Not 10 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Transaktionskonto Handelsbanken	<u>186 421</u>	<u>116 655</u>
	186 421	116 655

Not 11 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppskrivn. fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	91 250	6 918 317	133 684	1 396 131	18 525
Vinstdisposition enl. stämman			35 000	- 16 475	- 18 525
Omföring uppskrivningsfond		- 78 617		78 617	
Årets resultat					<u>31 245</u>
Vid årets slut	91 250	6 839 700	168 684	1 458 273	31 245

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

					<i>Nästa års Amortering</i>
<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	
Stadshypotek	281033	Rörlig		<u>2 076 180</u>	<u>58 328</u>
				2 076 180	58 328

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 017 852

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 784 540 kr.

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 725 500	2 725 500

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>58 328</u> 58 328	<u>58 328</u> 58 328

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga upplupna kostnader	37 470	32 867
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>15 726</u>	<u>25 847</u>
	53 196	58 714

Not 15 Övriga noter - Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

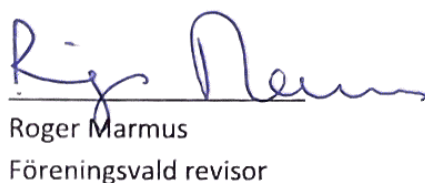
Kungsladugård / 2021


Christian Olsson


Geir Söderin


Caroline Jansson

Min revisionsberättelse har den / 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Roger Marmus
Föreningsvald revisor