

Årsredovisning
för
Brf Oscar Linné
716418-7804

Räkenskapsåret

2020

Fastigheten

Föreningen förvärvade år 2000 fastigheten Göteborg Masthugget 2:3.

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av ett flerbostadshus med värdeår 1988.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Byggnadens totalyta utgör 3.489 m², varav 2.538 m² utgör lägenhetsyta och 951 m² utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring AB.

Byggnadernas uppvärmning utgörs av fjärrvärme.

Fastighetens tekniska status

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Uppgradering	2020	Byte av vindsfönster, 12st.
Uppgradering	2020	Byte av 5 sista takkupoler av 16st.
Kontroll	2020	Tegel fasaden Linnégatan.
Uppgradering	2019	Ny ventilationsanläggning installerad för lokaler samt bottenvåning och våning 1.
Uppgradering	2019	Ett reningsverk inklusive syrebubbelreducering har installerats i fjärrvärmesystemet, för bättre värmeförmåga och ökad livslängd.
Underhåll	2019	Byte av en tvättmaskin.
Uppgradering	2019	Bättre luftcirkulation i källaren, övertryck av varm luft från pannrummet.
Kontroll	2019	5 års kontroll efter Eurobor infiltration (2014) mkt bra resultat. Nästa mätning 2029.
Underhåll	2019	Tätskikt på gården åtgärdat pga vattenläckage i källaren.
Underhåll	2018	Målning trapphus 4e:Långgatan
Uppgradering	2018	Brandvarnare, 10 åriga, i gemsamhetsutrymmen som är kopplade.
Uppgradering	2018	Brandvarnare, 10 åriga, i alla lägenheter
Uppgradering	2018	Installerat Reningsverk/syrereducering i fjärrvärmesystemet
Uppgradering	2017	Vattensäkring installerad
Underhåll	2017	Fastighetsbesiktning av ny underhållsplan.
Underhåll	2016	Målninsarbete (portgång, kökstapp, cykelförråd, entrédörr etc.)
Uppgradering	2016	Nytt låssystem i hela huset
Underhåll	2015	Total omfogning av fasad mot gården
Underhåll	2015	Gavel mot grannfastighet har målats. Skorsten har fått tak och anslutningen mot vår fasad förbättrad.
Underhåll	2015	Pilastrar på Linnegatan, byte av dåliga tegelstenar och inkapsling av kalksten
Uppgradering	2015	Framtagning av långsiktig underhållsplan /Sustend
Uppgradering	2014	Rustbädd, partiell injektering med Eurobor
Underhåll	2014	Blästring och målning av yttertak
Uppgradering	2013	Termostater och returventiler på radiatorer

M
cdt
kw
12
12

Uppgradering	2013	Fjärrvärmepump och reglerutrustning
Nydragning	2012	Dagvatten i källaren separat från avlopp
Uppgradering	2012	Fjärrvärmepump och reglerutrustning
Nytt tak	2011	Ekonomibyggnaden
Ombyggnad av 195 kvm lokal	2011	Till 2 st medlemslägenheter, försålda 2011
Förvärvat en medlemslägenhet	2011	150 kvm som omvandlats till lokal, uthyrd.
Nya takfläktar	2010	Utbyte till nya tryckstyrda
Renovering balkonger	2005	
Tätskikt gårsbjälklag	2005-2006	Nylagt
Påfyllning av borsyra	2001-2007	Enligt kontrakt, ny påfyllning 2007
Elstambyte	1988-1990	
Omläggning av tak	1988-1990	
Omputsning av fasad	1988-1990	
Rörstambyte	1988-1990	
Gårdsbjälklag		Kontrollerad och funnen i gott skick

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
1 rok	2
2 rok	2
3 rok	9
4 rok	6
>4 rok	3

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Klädaffär	315 m ²	2023-09-30, Emmaus (Björkåfrihet)
Klädaffär	150 m ²	2023-09-30, Emmaus (Björkåfrihet)
Studio/kontor	150 m ²	2023-11-30, Pilates
Kontor	150 m ²	2021-09-30, Hoy (Ny hyresgäst 2021)
Kontor	186 m ²	2021-09-30, Hoy (Ny hyresgäst 2021)

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter och hyror

Med nuvarande ekonomi rekommenderar styrelsen att fortsätta med nollavgift.

Handwritten signatures:
The
dlt
M
H
M

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	1 380 201	1 360 688
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	2 365 650	2 414 014
Finansiella intäkter	3 984	3 984
Förändring kortfristiga fordringar	0	15 732
Förändring kortfristiga skulder	0	223 741
	2 369 634	2 657 471
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 120 850	2 036 314
Räntekostnader/finansiella kostnader	103 655	102 143
Anskaffning anläggningstillgångar	0	44 501
Förändring kortfristiga fordringar	12 658	0
Förändring kortfristiga skulder	193 252	0
Amortering fastighetslån	0	455 000
	2 430 415	2 637 958
Årets kassaförändring	- 60 781	19 513
Utgående kassasaldo	1 319 420	1 380 201

Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt fritt eget kapital. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften för bostäder i flerfamiljshus uppgick till 1 429 kr per lägenhet under 2020, alternativt 0,3% av taxeringsvärdet om detta är lägre.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större händelser att notera.

Medlemsinformation

Samtliga 21 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets årets ingång samt utgång upplåttna till 36 medlemmar.

Under året har inga överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot. intäkter) tkr	2 366	2 414	2 275	2 203
Resultat efter finansiella poster tkr	-270	-134	336	347
Soliditet (%)	80,89	80,70	80,42	79,68
Skuldränta (%)	1,03	1,02	0,81	0,95
Lån / m ² lägenhetsyta kr	3 938	3 938	4 117	4 314
Elkostnad / m ² totalyta kr	19	20	19	15
Värmekostnad / m ² totalyta kr	73	72	78	74
VA-kostnad / m ² totalyta kr	17	18	17	18

Soliditeten anger hur stor del i % av de totala tillgångarna som har finansierats av eget kapital. Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlemsins. och tillskott	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 710 032	13 070 408	513 000	-1 378 706	-134 154	44 780 580
Disposition av föregående års resultat:			-279 464	145 310	134 154	0
Årets resultat					-269 929	-269 929
Belopp vid årets utgång	32 710 032	13 070 408	233 536	-1 233 396	-269 929	44 510 651

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 233 395
årets förlust	-269 929
	-1 503 324

behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	321 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-554 536
i ny räkning överföres	-1 269 788
	-1 503 324

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M
CH
W
H
M

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Hysesintäkter	2	2 185 249	2 310 369
Övriga rörelseintäkter	3	180 402	103 645
Summa rörelseintäkter		2 365 651	2 414 014
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 568 444	-1 434 455
Driftskostnader	5	-444 275	-447 516
Förvaltningskostnader	6	-65 272	-112 123
Personalkostnader	7	-42 857	-42 220
Avskrivningar		-415 061	-413 695
Summa rörelsekostnader		-2 535 909	-2 450 009
Rörelseresultat		-170 258	-35 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 984	3 984
Räntekostnader		-103 655	-102 143
Summa finansiella poster		-99 671	-98 159
Resultat efter finansiella poster		-269 929	-134 154
Resultat före skatt		-269 929	-134 154
Årets resultat		-269 929	-134 154

Handwritten signatures and initials:
M
clt
KW
m. *[initials]*

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

48 754 076

49 159 348

Maskiner och inventarier

9

83 730

93 516

Summa materiella anläggningstillgångar

48 837 806

49 252 864

Finansiella anläggningstillgångar

Insats SBC

2 800

2 800

Hysesrätt

4 700 000

4 700 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 702 800

4 702 800

Summa anläggningstillgångar

53 540 606

53 955 664

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

8 000

16 308

Övriga fordringar

81 545

65 101

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

75 393

70 871

Summa kortfristiga fordringar

164 938

152 280

Kassa och bank

Kassa och bank

1 319 421

1 380 202

Summa kassa och bank

1 319 421

1 380 202

Summa omsättningstillgångar

1 484 359

1 532 482

SUMMA TILLGÅNGAR

55 024 965

55 488 146

PC
dt
W
et
hmt

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 029 027	28 029 027
Upplåtelseavgifter		17 751 413	17 751 413
Underhållsfond		233 536	513 000
Summa bundet eget kapital		46 013 976	46 293 440
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 233 395	-1 378 705
Årets resultat		-269 929	-134 154
Summa fritt eget kapital		-1 503 324	-1 512 859
Summa eget kapital		44 510 652	44 780 581
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10, 11	9 995 000	9 995 000
Summa långfristiga skulder		9 995 000	9 995 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 455	335 467
Övriga skulder		83 596	36 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	374 262	340 103
Summa kortfristiga skulder		519 313	712 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 024 965	55 488 146

M
dlr
fw
ef
huv

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Maskiner/inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med K2-regelverket

Not 2 Hyresintäkter

	2020	2019
Hyresintäkt bostäder	67 320	67 320
Hyresintäkt lokaler	2 261 812	2 243 049
Hyresbortfall lokaler	-143 883	0
	2 185 249	2 310 369

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Utfakturerad kabel-TV	64 260	64 260
Överlåtelseavgifter	0	1 138
Pantsättningsavgifter	1 858	1 365
Erhållna statliga bidrag	71 940	0
Vidarefaktureringar mm	42 344	36 882
	180 402	103 645

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	211 438	210 294
Fastighetsförsäkring	52 807	48 926
Reparationer fastighet	297 452	205 113
Underhåll fastighet	766 487	729 464
Fastighetsskötsel	0	26 330
Fastighetsstädning	59 268	59 209
Jourkostnader	34 756	35 439
Port- och hisstelefon	9 135	14 165
Väghållning och snöröjning	6 948	6 317
Övriga utgifter för köpta tjänster	30 460	0
Kabel-TV, Bredband	99 693	99 198
	1 568 444	1 434 455

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	65 987	70 133
Fjärrvärme	253 740	250 721
Vatten och avlopp	60 796	61 474
Sophämtning/återvinning	63 752	65 188
	444 275	447 516

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	32 803	30 659
Konsultarvoden	20 920	56 249
Administrativa kostnader	11 549	25 215
	65 272	112 123

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	36 000	36 000
Sociala kostnader	6 857	6 220
Totala arvoden, löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	42 857	42 220

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 124 514	53 124 514
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 124 514	53 124 514
Ingående avskrivningar	-3 965 165	-3 559 893
Årets avskrivningar	-405 272	-405 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 370 437	-3 965 165
Utgående redovisat värde	48 754 077	49 159 349
Taxeringsvärden byggnader	47 600 000	47 600 000
Taxeringsvärden mark	59 400 000	59 400 000
	107 000 000	107 000 000
Bokfört värde byggnader	36 159 076	36 564 348
Bokfört värde mark	12 595 000	12 595 000
	48 754 076	49 159 348

R
allt
klw
ef

Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 220	96 719
Inköp		44 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 220	141 220
Ingående avskrivningar	-47 704	-39 281
Årets avskrivningar	-9 786	-8 423
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 490	-47 704
Utgående redovisat värde	83 730	93 516

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,040	2024-12-30	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek	1,030	2023-01-25	3 995 000	3 995 000
			9 995 000	9 995 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
Lån som förfaller efter 5 år			9 995 000	

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 250 000	19 250 000
	19 250 000	19 250 000

Föreningen innehar tre datapantbrev om totalt 16 725 000 kr (totala inteckningar 35 975 000 kr).

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen räntekostnad	8 008	11 551
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	290 693	262 773
Upplupen elkostnad	5 693	4 379
Upplupen värmekostnad	36 139	35 868
Upplupen VA och renhållning	17 359	17 492
Upplupet förvaltningsarvode	12 758	7 874
Övriga upplupna kostnader	3 612	166
	374 262	340 103

Göteborg 2021- 05 - 09



Thomas Almén



Margareta Westberg



Elisabeth Arendolf



Michael Hellgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05 - 10



Anders Bothén
Revisor

Revisionsberättelse

För bostadsrättsföreningen Oscar Linné Org.nr 716418-7804

Undertecknad utsedd att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31 lämnar efter slutförd revision följande berättelse.

För fullgörande av mitt uppdrag har jag tagit del av protokollen föreningsstämman, styrelsens sammanträden, föreningens räkenskaper, balans och resultaträkning samt övriga handlingar vilka lämnar upplysning om föreningens verksamhet och ekonomi.

Då anledning till anmärkning ej föreligger beträffande årets redovisning och förvaltning föreslår jag att föreningsstämman fastställer föreslagen årsredovisning samt beviljar styrelseledarmötena ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

Göteborg 2021-05-10



Anders Bothén

Av föreningen utsedd revisor