

ÅRSREDOVISNING 2020

BRF LINNEA

ORGANISATIONSNUMMER 757201-2933



Innehållsförteckning

- 1) Förvaltningsberättelse
- 2) Föreningens byggnad
- 3) Fastighetens tekniska status
- 4) Fastighetsförvaltning
- 5) Föreningens lokaler
- 6) Stadgar
- 7) Medlemmar
- 8) Organisationsanslutning
- 9) Nyhets/ Informationsbrev
- 10) Nya Avtal
- 11) Styrelse och revisorer
 - a) Styrelsen
 - b) revisorer
- 12) Väsentliga händelser under räkenskapsåret
- 13) Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
- 14) Föreningens ekonomi
- 15) Årsavgifter
- 16) Fastighetsskatt
- 17) Budget för nästa år
- 18) Kommentarer till föreningens kostnad för fastighetsförvaltning
- 19) Föreningens ekonomiska ställning och resultat, flerårsjämförelse
- 20) Nyckeltal
- 21) Underhållsplan 10 år

1) Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

- Vi välkomnar en ny medlem i föreningen, Anton & Jamil Sjöholm i Lgh 1502.
- Styrelsen har under 2020 renoverat fönstren i fastigheten som vetter mot Linnéa Kyrkan.
- Vi har hängt upp nya skyltar som indikerar parkeringsförbud och videoövervakning på vår fastighet
- Styrelsen har även bytt ett fönster i lägenhet 1502 på grund av röta i virket.
- Styrelsen har tagit in offerter för en ny porttelefon och en renovering av entrén.
- Under hösten samlades medlemmarna för att utföra en omfattande städning i fastigheten

2) Föreningens byggnad

Byggnaden, uppfördes 1901 och ligger i Göteborgs kommun och har beteckningen Olivedal 15:8. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar

Föreningens lägenheter utgörs av 1st 7-rummare, 7st 6-rummare, 2st 5-rummare, 1st 4-5-rummare, 1st 2-3rummare och 1st 2 rum och kök. Till fastigheten hör också 7 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 2st lokaler som hyrs ut.

Den totala boarean uppgår till ca. 2294 m² och lokalarean uppgår till ca. 71,8 m².

3) Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av ekonomiska medel för yttre och inre fastighetsunderhåll.

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärderna i sin helhet ska täckas av nyupptagna lån.

4) Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med
Alt i Hiss AB för underhåll av hissen
Electrolux AB för underhåll av maskinparken i tvättstugan
Clean Expert för städningen i fastigheten
Bernheds Bygg AB för underhållsplanen

5) Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t o m</u>
Luxury Design, inredning	29,1	Tills vidare
Schorem, frisör	42,7	Tills Vidare

6) Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i juni 2018.

7) Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelser skett (Sjöholm, Lgh 1502).

8) Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Linnéa är ansluten till Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

9) Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar och dylikt anslås på föreningens anslagstavla som är placerad vid hissen i källaren.

10) Nya avtal (utöver teknisk och ekonomisk förvaltning)

Föreningen har inte tecknat några nya avtal under 2020.

11) Styrelse och revisorer

a) Styrelse

Styrelsen har efter val på ordinarie föreningsstämma 2019-05-06 konstituerat sig enligt följande:

Christophe Johner	Ordförande
Kaj Hansson	Vice ordförande
Ulla Norkrans	Ledamot
M. Troede	Kassör/Ledamot (har avgått under 2020)
Louise Öman	Ledamot
Faranak Backer	Suppleant

- Föreningens tecknas av 2st ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 5st protokollförda sammanträden och en årsstämma.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 20.000 kr (inkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i lägenhet 1201/Sohlberg. En del information från styrelsen förmedlas även via email.

b) Revisorer

Anton Thorsson och Peter Karlsson.

12) Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se verksamhetsberättelse.

13) Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om ingen höjning av årsavgiften.

14) Föreningens ekonomi

Resultatet visar ett underskott med 156 564,34 kronor. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av de lägre marknadsräntorna. En väsentlig faktor till de låga årsavgifterna beror på hur fastighetens taxeringsvärdet utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere.

15) Årsavgifter

Styrelsen har fastställt budgeten och årsavgifterna har inte höjts sedan oktober 2017. Genomsnittlig årsavgiftshöjning efter den senaste höjningen uppgår till 40 kr/m².

16) Fastighetsskatt

Fastighetens skatt 2020 har varit 31 467 kronor.

17) Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2021. Budgeten för underhållskostnaderna är beräknad till ca 300 000 kronor.

18) Kommentarer till föreningens kostnad för fastighetsförvaltning

	2020
Intäkterna	943 424kr
Resultat	- 156 564kr
Kassalikviditet	417 673kr
Årsavgift per kvm bostadsyta	348kr
Lån per kvm bostadsyta	4 381kr
Insats per kvm bostadsyta	75kr
Genomsnittlig skuldränta	1,3%
Fastighetens belåningsgrad	14%
Taxeringsvärde	71 689 000kr

Nyckeltal finns på sida 7

19) Föreningens ekonomiska ställning och resultat, flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsredovisning flerårsjämförelse

Tillgångar	2020	2019
Bank	417 673	422 316
Fastigheten	5 981 500	5 981 500
Avskr Byggnaden	-975 810	-975 810
Fastighetsförbättringar	5 022 521	5 022 521
Avskr fast förbättringar	-1 310 120	-1 234 782
Fönsterförbättringar	2 074 367	2 074 367
Avskr fönsterförbättringar	-347 296	-305 809
Fastighetsförbättringar balkonger (gatan)	892 500	892 500
Avskr balkonger	-133 088	-106 488
Fastighetsförbättringar balkonger (gården)	1 060 937	1 060 937
Avskr köksbalkonger	-36 663	-35 704
Rör/Termostat	412 249	412 249
Avskr Rör/Termostat	-82 448	-61 836
Förutbetalda Kostnader	0	0
Skattekonto	15 167	150
Totalt	12 950 002	13 106 367
Skulder	2020	2019
Förutbetalda avg & hyror	-225 690	-217 324
Förutbetald kabel TV	0	0
Övriga interimsskulder	-67 033	-75 727
Lån Stadshypotek	-10 051 000	-10 051 000
Skatteskulder	-1 437	-761
Lån Stadshypotek	-10 051 000	-10 051 000
Eget Kapital	2020	2019
Inbetalda insatser	-5 621 725	-5 621 725
Ansamlad förlust	2 860 319	2 833 830
Årets resultat	-156 564	-26 487

Kostnader	2020	2019
Rep & Underhåll	-331 199	-148 380
Styrelsearvode & lönekostnader	-19 412	-15 000
Elkostnader	-22 942	-27 312
Administration	-5 739	-5 462
Vattenkostnader	-47 117	-47 050
Värmekostnader	-224 775	-222 745
Renhållning	-8 856	-7 749
Sophämtning	-25 479	-22 703
Kabel	-585	0
Hiss	-7 507	-7 602
Försäkring	-38 962	-35 031
Avgift till organisation	-8 000	-8 000
Gård	-21 764	-8 777
Städning	-21 600	-19 575
Tvättstuga	-4 384	-8 541
Konsulttjänster	0	-12 188
Övriga driftskostnader	-1 708	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Totalt	-790 029	-596 115
Intäkter	2020	2019
Medlemsavgifter	795 599	769 198
Hyra lokaler	147 825	174 300
Kabel TV	0	0
Ränteintäkter	0	0
Totalt	943 424	943 498
Rörelsekostnader	2020	2019
Avskrivningar		
Avskrivningar fastighets förbättringar	-131 084	-131 084
Avskrivningar rörinstallation	-20 612	-20 612
Finansiella kostnader		
Låneräntor	-124 533	-144 881
Övriga räntekostnader	-500	-500
Fastighetsskatt och avgift	-31 467	-30 791
Bankkostnader	-1 763	-1 786
Årets resultat	-156 564	-26 487

20) Nyckeltal

a) Belåning	2020	2019
	4 381/kvm	4 381/kvm

Bostadsrättsföreningens **skuld per kvadratmeteryta** (totalyta) är ett av det absolut viktigaste nyckeltalen när man analyserar en bostadsrättsförening. Föreningsskuld är den gemensamma skuld som alla boende har andelar av i en bostadsrättsförening. **Under 5 000 kr/kvm är mycket bra och över 10 000 kr/kvm är mindre bra.**

b) Drift och underhållskostnader	2020	2019
	344/kvm	199/kvm

Driftkostnader är alla löpande kostnader för föreningen, t ex värme, sophantering, fastighetsskötsel, administration, externa förvaltning och eventuellt arvode till styrelsen. Låga driftkostnader betyder låga boendekostnader.

Snittet i Sverige är ca 350kr/kvm, bra är under 250:-/kvm och över 450:-/kvm är för högt.

c) Årsavgift	2020	2019
	337/kvm	337/kvm

Årsavgiften är en av de viktigaste faktorerna när man ska bedöma en bostadsrätts marknadsvärde. Om föreningen måste höja årsavgiften efter ett köp kan det innebära att lägenhetens marknadsvärde sjunker och vice versa.

Den genomsnittliga årsavgiften per kvm är 500-700kr per kvm (2019), men kan variera mellan 0 och ca 1200 kr per kvm.

d) Räntekostnader/räntekänslighet	2020	2019
	14%	17%

Den visar hur skuldyngd föreningen är. Räntekostnader är beroende av lånens storlek och villkor. Räntekostnaden är ofta den största kostnaden för en förening och det finns stora variationer bland föreningar.

Under 25 % inga problem men över 50 % innebär problem.

e) Underhåll- och amorteringsutrymme	2020	2019
	66%	79%

Föreningens finansiella styrka. Visar om föreningens intäkter är tillräckligt stora för att klara framtida underhåll, utan avgiftshöjningar.

En tumregel är att utrymmet bör vara minst 25 %.

21) Underhållsplan 10 år

- 1) Laga golvet vid entrédörren till fastigheten.
- 2) Laga trappan från entrédörren ner till källaren.
- 3) Åtgärda fuktproblemet i lägenheten 1001 mot trappan mellan vår fastighet och Linnéa Kyrkan.
- 4) Vattenlåset i tvättstugan bör bytas.
- 5) Laga hålet som skedde vid rördragningen från Lägenhet 1401:s förråd.
- 6) Förbättra golvet i källaren.
- 7) Dra en koppartråd längst upp på muren mellan vår fastighet och Nordhemsgatans fastighet. Detta för att förhindra algbildningen på muren mellan vår innegård och fastigheten på Nordhemsgatan.
- 8) Montera en huv på vissa skorstenar på taket.
- 9) Underhållsmålning på visa fönster mot Linnéa kyrkan.
- 10) Renovering av huvudentrén

Göteborg 2021-04-25




Christophe Jonner



Kaj Hansson



Louise Öman



Ulla Norkrans

Vår revision berättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits

Göteborg



Anton Thorsson



Peter Karlsson