

Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala

Org.nr: 769632-7266

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

| Innehållsförteckning | Sida |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 13 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala, organisationsnummer 769632-7266, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016.

Ekonomisk plan registrerades år 2018.

Föreningens stadgar registrerades år 2022.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Styrelse

| | |
|------------|-------------------|
| Ordförande | Martin Stigge |
| Ledamot | Johanna Lindskoog |
| Ledamot | Linnea Grönlund |
| Ledamot | Helena Eriksson |
| Suppleant | Johan Larsson |

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

| | |
|--------|--------------------------|
| Extern | Karolina Lövström BDO |
| Intern | Elisabet Eriksson |

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magnus Åberg, Mats Håkansson och Hanna Suomi Pettersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05

Extra stämma hölls 2022-10-28

Vid extrastämman beslutades om Nya stadgar och Installation av laddstolpar

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | allabrf.se |
| Fastighetsskötsel | Uppsala Fastighetstjänst |
| Städ | Ren Jämt |
| Sophämtning (kommunalt) | Uppsala Vatten |
| Sophämtning (återvinning) | Ragn-Sells |
| Fjärrvärme och el | Vattenfall |
| Lås och nyckelhantering | Uppsala Värdeskydd Teknik |
| Bredband, TV, Telefon (gruppvartal) | Tele2 |
| Vatten | Uppsala Vatten |
| Service Ventilation | BT Ventilation |
| Service Värmesystem | Indoor Energy AB |
| Brandbesiktning | Briab |
| Besiktning brandsläckare | Presto |
| Besiktning rökluckor | BST |
| Service garageportar | Hörmann |
| Besiktning hiss och garageportar | DEKRA |
| Lekplatsbesiktning | BRT Lekplatsbesiktningar |
| E-post | Loopia |
| Parkeringsövervakning | Protectus |
| Revisor | BDO |
| Försäkring | Länsförsäkringar Uppsala |

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Fastighetsbeteckning: Sävja 1:76

Fastigheten består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 2018. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 165 m², varav 7 980 m² utgör lägenhetsyta och 1 185 m² utgör lokalyta.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2017 - 2018 .

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

| | Antal |
|-------|-------|
| 1 rok | 1 |
| 2 rok | 53 |
| 3 rok | 36 |
| 4 rok | 31 |
| Summa | 121 |

Parkering

Föreningen har 92 parkeringsplatser varav 45 utomhusparkeringsplatser och 47 garageplatser som upplåts via föreningens dotterbolag Hjortkronan AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid extrastämman beslutades om att installera 10 laddstolpar för elbilar i föreningens garage 2022 och 10 laddstolpar för elbilar på föreningens utomhusparkeringar 2023.

Årsstämma 2022 och extrastämma 2022 beslutade om föreningens nya stadgar. Dessa började gälla den 2022-11-14 då de registrerades av Bolagsverket.

I april 2022 skickades stämningsansökan till Uppsala Tingsrätt i rättstvisten mot Sigtuna Byggkonsult och föreningens f.d. ordförande Annsofie Kämpe, i enlighet med stämmobeslutet på föreningens extrastämma 2021. Förhandlingen förväntas ske 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen
10 laddstolpar för elbilar i föreningens garage installerades i januari 2023.

I mars 2023 träffades en förlikning på 200 000 kr i rättstvisten mot Sigtuna Byggkonsult och föreningens f.d. ordförande Annsofie Kämpe vid ett muntligt sammanträde i Uppsala Tingsrätt.

Avgiftsändringar

Styrelsen beslutade att höja medlemsavgifterna med 14% fr.o.m. 2023-01-01 pga. ränteläget. Dessutom höjdes hyror för p-platserna till 330 kr/månad för p-platserna utomhus och till 830 kr/månad för garageplatserna.

Medlemsinformation

I början av räkenskapsåret fanns i förening 172 medlemmar

163 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 6 118 | 6 116 | 5 507 | 5 755 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 476 | -2 160 | -2 881 | -1 915 |
| Soliditet ¹ , % | 73 | 73 | 73 | 73 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 681 | 673 | 645 | 645 |

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------|--------------------------|---------------------|----------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång | 284 625 000 | 478 800 | -5 576 616 | -2 160 062 | 277 367 122 |
| <i>Resultatdisposition enligt stämman:</i> | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | 239 400 | -239 400 | | 0 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -2 160 062 | 2 160 062 | 0 |
| Årets kapitaltillskott | | | | | |
| Årets insatsemission | | | | | |
| Årets resultat | | | | -2 476 416 | -2 476 416 |
| Belopp vid årets utgång | 284 625 000 | 718 200 | -7 976 078 | -2 476 416 | 274 890 706 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -7 976 078 |
| Årets resultat | -2 476 416 |
| Totalt | -10 452 494 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--|--------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes | 269 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | -124 780 |
| Balanseras i ny räkning | -10 596 714 |
| Totalt | -10 452 494 |

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2022 | 2021 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 118 378 | 6 115 502 |
| Övriga rörelseintäkter | | 37 837 | 614 309 |
| Summa Rörelseintäkter | | 6 156 215 | 6 729 811 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Operativ drift och underhåll | 3 | -3 183 655 | -2 701 596 |
| Administration och förvaltning | 4 | -637 131 | -1 142 284 |
| Personalkostnader | 5 | -76 586 | -53 403 |
| Avskrivningar | | -3 541 553 | -3 541 553 |
| Summa Rörelsekostnader | | -7 438 925 | -7 438 836 |
| RÖLSERESULTAT | | -1 282 710 | -709 025 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 44 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 193 706 | -1 451 081 |
| Summa Finansiella poster | | -1 193 706 | -1 451 037 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 476 416 | -2 160 062 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -2 476 416 | -2 160 062 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 476 416 | -2 160 062 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 373 549 049 | 377 090 602 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 373 549 049 | 377 090 602 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 7 | 150 306 | 150 306 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 150 306 | 150 306 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 373 699 355 | 377 240 908 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 154 847 | 1 048 612 |
| Övriga fordringar | | 2 224 144 | 2 485 703 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 105 484 | 147 259 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 484 475 | 3 681 574 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 7 131 |
| Summa kassa och bank | | 0 | 7 131 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 3 484 475 | 3 688 705 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 377 183 830 | 380 929 613 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 284 625 000 | 284 625 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 718 200 | 478 800 |
| Summa bundet eget kapital | | 285 343 200 | 285 103 800 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -7 976 078 | -5 576 616 |
| Årets resultat | | -2 476 416 | -2 160 062 |
| Summa fritt eget kapital | | -10 452 494 | -7 736 678 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 274 890 706 | 277 367 122 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 66 566 500 | 67 258 100 |
| Summa långfristiga skulder | | 66 566 500 | 67 258 100 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 66 566 500 | 67 258 100 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 9 | 33 196 800 | 33 629 050 |
| Leverantörsskulder | | 265 917 | 724 214 |
| Skatteskulder | | 27 940 | 33 160 |
| Övriga skulder | | 112 875 | 69 187 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 123 092 | 1 848 780 |
| Summa kortfristiga skulder | | 35 726 624 | 36 304 391 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 35 726 624 | 36 304 391 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 377 183 830 | 380 929 613 |

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Byte av ekonomisk förvaltare skedde under 2021, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|----------------------------|------------------------|
| Byggnad | 70 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | | |
| Bostäder | 5 434 158 | 5 366 016 |
| Hysesintäkter | | |
| Garage och p-platser | 454 311 | 525 907 |
| Bredband | 188 240 | 203 952 |
| Övriga hyresintäkter | 16 389 | 9 100 |
| | 658 940 | 738 959 |
| Övriga intäkter | | |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 25 281 | 10 527 |
| Totalt nettoomsättning | 6 118 379 | 6 115 502 |

| Not 3. Operativ drift och underhåll | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Taxebundna kostnader | | |
| Fastighetsel | 498 770 | 389 254 |
| Uppvärmning | 690 251 | 611 638 |
| Vatten och avlopp | 341 299 | 378 319 |
| Sophämtning | 155 292 | 127 833 |
| | 1 685 612 | 1 507 044 |
| Funktionell anläggningsservice | | |
| Hissbesiktning | 9 815 | 20 200 |
| Obligatoriska service- och besiktningkostnader | 2 250 | 0 |
| Brandskydd | 132 084 | 14 608 |
| | 144 149 | 34 808 |
| Köpta tjänster | | |
| Fastighetsskötsel | 261 384 | 218 027 |
| Fastighetsstäd | 213 455 | 247 461 |
| Trädgårdsskötsel | 16 829 | 131 048 |
| Snöröjning/sandning | 8 405 | 13 084 |
| Övriga köpta tjänster | 0 | 6 679 |
| | 500 073 | 616 299 |
| Distribuerade servicetjänster | | |
| Bredband | 191 628 | 196 572 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 88 470 | 74 455 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 11 360 | 16 580 |
| | 99 830 | 91 035 |
| Reparationer | | |
| Reparationer | 64 764 | 8 947 |
| Byggnad | 1 968 | 0 |
| Hiss | 93 149 | 2 550 |
| Gemensamma utrymmen | 164 716 | 90 698 |
| Garage och p-platser | 0 | 7 966 |
| Installationer | 112 987 | 43 303 |
| | 437 584 | 153 464 |
| Underhåll | | |
| Underhåll | 124 780 | 102 374 |
| Totalt operativ drift och underhåll | 3 183 655 | 2 701 596 |

| Not 4. Administration och förvaltning | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Medlems- och föreningsavgifter | | |
| Övriga medlemsavgifter | 16 670 | 8 190 |
| Ekonomisk förvaltning | | |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 135 014 | 142 349 |
| Extra ekonomisk förvaltning | 48 355 | 59 195 |
| | 183 370 | 201 544 |
| Revision | | |
| Revisionsarvode | 58 638 | 70 097 |
| Kommunikation | | |
| Tele- och datakommunikation | 921 | 746 |
| Försäkringar och övriga riskkostnader | | |
| Juridiska åtgärder | 98 050 | 188 771 |
| Övriga kostnader | | |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 2 459 | 7 501 |
| Konsultarvode | 259 136 | 301 498 |
| Bankkostnader | 5 288 | 375 |
| Övriga administrativa kostnader | 0 | 4 926 |
| Övriga kostnader | 12 600 | 358 636 |
| | 279 482 | 672 935 |
| Totalt administration och förvaltning | 637 131 | 1 142 284 |
| Not 5. Personalkostnader | 2022 | 2021 |
| Styrelsen | | |
| Styrelsearvode | 58 200 | 40 990 |
| Övrig intern förvaltning | | |
| Sociala kostnader | 18 386 | 12 413 |
| Totalt personalkostnader | 76 586 | 53 403 |
| Not 6. Byggnader och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 387 965 000 | 387 965 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | 387 965 000 | 387 965 000 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | - 10 874 398 | - 7 332 845 |
| Årets avskrivningar | - 3 541 553 | - 3 541 553 |
| Utgående avskrivningar | -14 415 951 | -10 874 398 |
| Utgående redovisat värde | 373 549 049 | 377 090 602 |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 161 536 000 | 118 058 000 |
| Taxeringsvärde mark | 31 240 000 | 21 915 000 |
| | 192 776 000 | 139 973 000 |

| Not 7. Långfristiga värdepappersinnehav | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 150 306 | 150 306 |
| Utgående anskaffningsvärden | 150 306 | 150 306 |
| Utgående redovisat värde | 150 306 | 150 306 |

Föreningen äger samtliga aktier i Hjortkronan AB, 559011-4210.

Not 8. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2022-12-31 | Belopp 2022-12-31 | Belopp 2021-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Swedbank | 2025-11-25 | 3,54 % | 33 283 250 | 33 629 050 |
| Swedbank | 2024-11-25 | 0,69 % | 33 283 250 | 33 629 050 |
| Swedbank | 2023-11-24 | 1,83 % | 33 196 800 | 33 629 050 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 99 763 300 | 100 887 150 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -33 196 800 | -33 629 050 |
| | | | 66 566 500 | 67 258 100 |

Not 9. Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 103 740 000 | 103 740 000 |
| Summa: | 103 740 000 | 103 740 000 |

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Martin Stigge

Johanna Lindskoog

Linnea Grönlund

Helena Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BDO

Karolina Lövström

Elisabet Eriksson
Intern revisor