



# Årsredovisning 2023



**Brf Linnéa**

**Org nr 717600-1548**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Linnéa, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 28 bostadsrätter samt en affärs-/lagerlokal. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kokvrå
- 7 st 1 rum och kök
- 10 st 2 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök

Fastighetsbeteckningen är Fålhagen 14:4 i Uppsala kommun, byggnadsår 1942.

Den totala boytan är 1 231 kvm, lokal med yta på 80 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 27 762 000 kr varav markvärdet motsvarar 14 600 000 kr och byggnadsvärdet 13 162 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1942.

Föreningens fastighetsavgift var för året 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-03.

#### Föreningens fond för underhåll

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus vilket motsvarar minst 30 775 kr. Föreningen har upprättat en underhållsplan enligt vilken avsättning bör ske med 70 000 kr för att erforderliga medel skall finnas för framtida underhåll.

### Fastighetsförvaltning

Fastum AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. UBC Teknisk Förvaltning AB har svarat för fastighetsskötsel och lokalvård har utförts av Städarna Sverige AB.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 3 079 271 kronor. Fastighetslånen är fördelade på 5 olika lån hos Stadshypotek. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår i notförteckningen.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 maj 2023 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Jörgen Sahlin	Ordförande
Emma Quennerstedt	Ledamot
Elin Melkersson	Ledamot
Anton Andersson	Suppleant
Yrsa Gullin	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 14 000 kr samt 35 000 kr i vicevärdsarvode.

### Revisorer

Nils Hörnström	Ordinarie
Kerstin Lidholt	Suppleant

### Vicevärd

Lena Sahlin

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 1 januari 2023.

### **Medlemsinformation**

Föreningen har 46 (44) medlemmar fördelade på 28 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (3) stycken överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 138	1 106	1 076	1 036
Resultat efter finansiella poster	-42	-77	-292	394
Soliditet (%)	25	26	27	33
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	905	880	828	787
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 349	2 395	2 441	2 028
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 501	2 550	2 599	2 160
Sparande per kvm (kr/kvm)	111	106	101	210
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	260	250	246	219
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	97	98	98

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på generellt ökade kostnader.

Föreningens balanserade underskott beror ökade kostnader samt planerade underhåll som inte kunnat aktiveras för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har under 2023 höjt årsavgifterna och kommer höja ytterligare 2024, se not 16.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 000	390 480	764 953	23 201	-77 114	1 196 520
Disposition av föregående års resultat:			5 000	-82 114	77 114	0
Årets resultat					-42 091	-42 091
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>95 000</b>	<b>390 480</b>	<b>769 953</b>	<b>-58 913</b>	<b>-42 091</b>	<b>1 154 429</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-58 913
årets förlust	-42 091
	<b>-101 004</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	70 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-54 684
i ny räkning överföres	-116 320
	<b>-101 004</b>

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 137 508	1 106 086
Övriga rörelseintäkter		610	16 454
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 138 118</b>	<b>1 122 540</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-757 050	-793 048
Övriga externa kostnader	4	-133 516	-122 360
Personalkostnader	5	-64 197	-62 910
Avskrivningar		-133 289	-151 074
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 088 052</b>	<b>-1 129 392</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>50 066</b>	<b>-6 852</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 158	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 315	-70 277
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 157</b>	<b>-70 262</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 091</b>	<b>-77 114</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-42 091</b>	<b>-77 114</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	2 504 907	2 638 196
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 504 907</b>	<b>2 638 196</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9, 10	626 600	626 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>626 600</b>	<b>626 600</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 131 507</b>	<b>3 264 796</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 292	13 292
Övriga fordringar	11	1 261 784	1 225 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	106 497	82 981
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 381 573</b>	<b>1 321 794</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		30 579	30 237
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>30 579</b>	<b>30 237</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 412 152</b>	<b>1 352 031</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 543 659</b>	<b>4 616 827</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		485 480	485 480
Fond för yttre underhåll		769 953	764 953
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 255 433</b>	<b>1 250 433</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-58 913	23 201
Årets resultat		-42 091	-77 114
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-101 004</b>	<b>-53 913</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 154 429</b>	<b>1 196 520</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 019 035	2 528 461
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 019 035</b>	<b>2 528 461</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	60 236	611 046
Leverantörsskulder		136 160	101 424
Skatteskulder		4 013	0
Övriga skulder		29 601	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	140 185	179 376
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>370 195</b>	<b>891 846</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 543 659</b>	<b>4 616 827</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-42 091	-77 114
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		133 289	151 074
Förändring skatteskuld/fordran		6 173	-7 079
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>97 371</b>	<b>66 881</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 381	-11 575
Förändring av kortfristiga skulder		25 146	54 124
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>92 136</b>	<b>109 430</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	114 370
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>114 370</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-60 236	-60 236
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-60 236</b>	<b>-60 236</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>31 900</b>	<b>163 564</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 241 727	1 078 162
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>1 273 627</b>	<b>1 241 726</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar	20 - 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 026 062	996 170
P-plats och garage	23 750	22 220
Kabel-TV och bredband	87 696	87 696
	<b>1 137 508</b>	<b>1 106 086</b>

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	69 539	65 156
Trivselåtgärder	2 284	0
Städkostnader	46 032	32 184
Snöröjning/sandning	13 970	3 689
Serviceavtal	7 280	7 090
Reparationer	26 287	107 310
Trädgård och utemiljö	0	4 349
Planerat underhåll	54 684	65 000
Fastighetsel	25 237	34 232
Uppvärmning	243 499	220 988
Vatten och avlopp	72 193	72 821
Avfallshantering	54 637	44 421
Försäkringskostnader	29 136	25 813
Kabel-tv	24 942	22 527
Bredband	83 580	83 580
Förbrukningsmaterial	3 750	3 888
	<b>757 050</b>	<b>793 048</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetskatt	3 620	3 620
Fastighetsavgift	44 492	42 532
Telefoni	7 246	932
Hemsida	474	365
Porto	2 624	2 276
Ekonomisk förvaltning	69 621	65 750
Bankkostnader	2 940	2 496
Övriga poster	2 499	4 389
	<b>133 516</b>	<b>122 360</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	14 000	14 000
Övriga arvoden	35 000	35 000
Revisionsarvode intern revisor	650	0
Sociala avgifter	14 547	13 910
	<b>64 197</b>	<b>62 910</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 800	294 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>294 800</b>	<b>294 800</b>
Ingående avskrivningar	-294 800	-294 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-294 800</b>	<b>-294 800</b>
Redovisat värde mark	180 200	180 200
<b>Utgående värde mark</b>	<b>180 200</b>	<b>180 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>180 200</b>	<b>180 200</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 162 000	13 162 000
Taxeringsvärden mark	14 600 000	14 600 000
	<b>27 762 000</b>	<b>27 762 000</b>

### Not 7 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 024 818	5 024 818
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 024 818</b>	<b>5 024 818</b>
Ingående avskrivningar	-2 972 836	-2 844 636
Årets avskrivningar	-110 415	-128 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 083 251</b>	<b>-2 972 836</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 941 567</b>	<b>2 051 982</b>

### Not 8 Solceller

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 480	571 850
Statligt bidrag	0	-114 370
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>457 480</b>	<b>457 480</b>
Ingående avskrivningar	-51 466	-28 592
Årets avskrivningar	-22 874	-22 874
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-74 340</b>	<b>-51 466</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>383 140</b>	<b>406 014</b>

### Not 9 Andel i bostadsrättsförening

Lokal

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	600 000	600 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>600 000</b>	<b>600 000</b>

### Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	26 600	26 600
	<b>26 600</b>	<b>26 600</b>
14 st aktier à 1 900 kr.		

### Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	18 737	11 859
Avräkningskonto förvaltare	1 243 047	1 211 490
Skattefordran	0	2 160
Övriga kortfristiga fordringar	0	12
	<b>1 261 784</b>	<b>1 225 521</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Siemens	3 677	3 603
Tele2	6 637	6 229
Trygg Hansa	30 738	29 136
Fastum Ekonomisk Förvaltning	19 168	18 518
Uppsala Vatten, avfall	2 388	2 356
Uppsala Vatten, vatten	8 482	6 181
Bredband2	6 965	6 965
Returpappercentralen	10 806	9 993
UBC	17 636	
	<b>106 497</b>	<b>82 981</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,39	2033-03-01	550 810	580 450
Stadshypotek	2,18	2032-03-01	489 731	495 279
Stadshypotek	2,18	2032-03-01	450 730	455 778
Stadshypotek	2,96	2032-03-30	993 000	1 011 000
Stadshypotek	3,75	2032-07-30	595 000	597 000
			<b>3 079 271</b>	<b>3 139 507</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			60 236	611 046

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	12 218	10 927
Styrelsearvoden	0	49 000
Sociala avgifter	0	13 910
Fastighetsel	3 208	3 627
Fjärrvärme	37 155	34 631
Förutbetalda avgifter och hyror	87 604	67 281
	<b>140 185</b>	<b>179 376</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	3 929 500	3 929 500
	<b>3 929 500</b>	<b>3 929 500</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna höjs med 10 % från och 1 januari 2024.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jörgen Sahlin

Emma Quennerstedt

Elin Melkersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Nils Hörnström  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Brf Linnéas årsredovisning för 2023 är gjord enligt god redovisningssed. Verksamhetsberättelse, resultat- och balansräkning stämmer väl överens med uppgifter från Fastum, Stadshypotek och föreningens fakturor.

Jag finner inget att anmärka på och föreslår att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Uppsala

Nils Hörnström  
Intern revisor