



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Linero i Lund

Org nr 745000-3871

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Linero i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheterna Linero Vikingen 1 och Linero Vikingen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Kämpagränden 1-23 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	43	1 632
2	39	2 445
3	156	12 413
4	36	3 420
	274	19 910

Garage 107

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-29, varvid 31 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Antonios Papamoshos	ordförande, vald till stämman 2020
Torbjörn Andersson	vice ordförande, vald till stämman 2021
Lars-Gustaf Graffemark	sekreterare, vald till stämman 2021
Peter Schultz	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Afsheed Zarrizi	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Ludvig Stigsson	styrelseledamot, vald till stämman 2020
Jörgen Magnusson	ledamot usedd av HSB Skåne

Maja Zuza	styrelsesuppleant, vald till stämman 2021
Peter Thyborn	styrelsesuppleant, vald till stämman 2020

Av föreningen vald revisor har varit Krister Engman med Lennart Eliasson som suppleant samt revisor Tommy Mårtensson vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ingemar Svensson, Anders Holmberg och Pia Blom-Blomqvist Hansson med Ingemar Svensson som sammankallande.

Under året har Anders Trobäck varit av föreningen anställd vicevärd. Styrelsen har "outsourcat" vicevärdstjänsten f.o.m 2020-01-01

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi försäljning Sverige	elavtal
Kraftringen	elavtal, elnät
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
VA-Syd	vatten
Lunds Renhållningsverk	renhållning
Com Hem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning och underhållsplan
CLIFA	teknisk förvaltning och vicevärd
Samhall	trappstädning
Securitas	bevakning och parkering
HSB Skåne, Brandservice syd	systematiskt brandskydd
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

HSB konsult tillsammans med styrelsen utför varje år underhållsbesiktning omfattande okulär besiktning och tidsbedömning av planerade åtgärder. Därpå uppdaterar HSB Underhålls- & Investeringsplanen. Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 23 maj 2019. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister åtgärdas kontinuerligt.

Investeringar

Passersystem:

För att förbättra säkerheten och hindra obehöriga från att ta sig in har föreningen investerat till nytt passersystem från Axema VAKA med Porttelefon.

Ett lås- och passersystem som används inom BRF Linero för att säkerställa kontrollen över vilka som ska ha tillträde till entréportar samt våra gemensamma utrymme.

Solceller:

Oktober månad 2019 var det invigning av solcellsanläggningen på BRF Lineros tak byggnad 5.

På taket har det monterats paneler som beräknas producera ca 34 000 kWh sol per år.

BRF Linero valde att installera solenergi/solceller på en byggnad främst för att ta ett steg för miljön.

Solenergiprojektet är ett stort kliv i linje med vår strävan att effektivisera och förbättra vår energianvändning och göra insatser för miljö och klimat.

Feedbacken hittills har bara varit positiv. Alla har tyckt att det var ett rätt steg att ta av flera skäl och tyckt att det varit spännande och roligt. Nu ska vi följa produktionen och se till att investera solceller på flera byggnader.

Underhåll

År 2019 - 2020 Byte av yttre fönsterbågar inklusive drevning

År 2019 - 2020 Systematiskt brandskyddsarbete inklusive provning av rökluckor

År 2019 - 2020 Den årliga servicen på tvättutrustningen

År 2019 Lekplatsbesiktning och åtgärd

År 2019 Brytskydd C-Profilen för entrédörrar för bättre säkerhet

År 2019 – 2020 Förstudie och utredning samt inspektion av utvalda delar av avloppssystemet samt en godsmätning av ledningsmaterialet med ultraljud inför kommande upphandling av stambyte-/stamrenovering.

Framtida underhåll

År 2020 Upphandling stambyte-stamrenovering

År 2021 Stambyte-/stamrenovering

År 2020 - 2021 Gemensam el och laddstolpar

År 2020 – 2021 Bergvärme

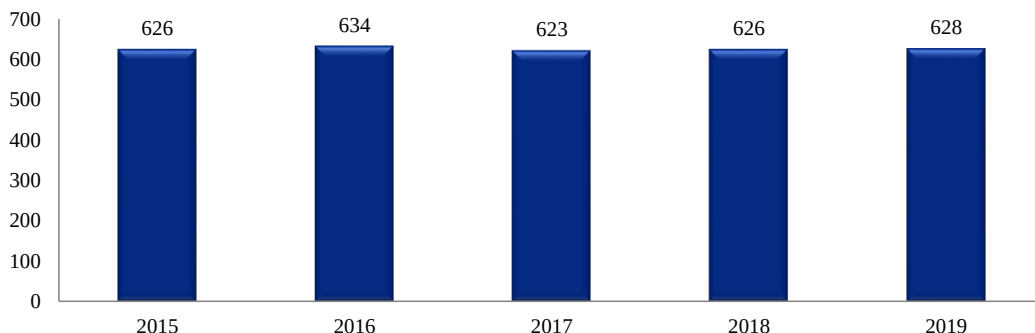
År 2021 Solceller på flera fastigheter

År 2020 Förbättring/förändring av lekplatser

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 628 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0,9 procent och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 0 kr.

Den planerade UH 2021 som består av stambyte-/stamreovering kommer att påverka föreningens ekonomi för löpande underhåll. Föreningen kommer att använda sina placeringar och låna för stambyte-/stamreovering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	367
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	371

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 28 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 33 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	13 222	13 199	13 118	13 398
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 583	2 995	2 597	3 397
Eget kapital, tkr	39 843	37 260	34 264	31 667
Taxeringsvärde, tkr	259 270	231 517	231 517	231 517
-varav byggnad, tkr	152 029	150 129	150 129	150 129
Soliditet	90%	90%	90%	89%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	628	626	623	634
Avskrivning/m ² byggnadsyta	74	72	74	74

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 422 200	0	23 725 644	9 116 614	2 995 460	37 259 918
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				2 995 460	-2 995 460	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			445 000	-445 000		0
enligt underhållsplan Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-941 735	941 735		0
Årets resultat					2 583 467	2 583 467
Belopp vid årets utgång	1 422 200	0	23 228 909	12 608 809	2 583 467	39 843 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	12 112 074
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-445 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	941 735
Årets resultat	2 583 467
Summa till stämmans förfogande	15 192 276
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	15 192 276

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 222 608	13 198 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 216	232 066
Summa rörelseintäkter		13 234 824	13 430 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 474 318	-7 521 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 687	-398 736
Underhåll enligt plan	Not 6	-941 735	-735 907
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-462 854	-488 364
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 471 053	-1 437 295
Summa rörelsekostnader		-10 820 646	-10 581 808
Rörelseresultat		2 414 178	2 849 042
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		179 322	147 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 033	-900
Summa finansiella poster		169 289	146 418
Årets resultat		2 583 467	2 995 460

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	2 583 467	2 995 460
Reservering till fond för yttre underhåll	-445 000	-382 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	941 735	735 907
Överföring till balanserat resultat	3 080 202	3 349 367

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	14 218 750	13 802 885
Inventarier och installationer	Not 10	8 838	55 176
Summa materiella anläggningstillgångar		14 227 588	13 858 061

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

14 228 088 13 858 561

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 572	0
Kundfordringar		0	5 617
Avräkningskonto HSB		96 571	325 502
Aktuell skattefordran	Not 12	0	3 207
Övriga kortfristiga fordringar		14 399	14 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	503 363	323 032
Summa kortfristiga fordringar		620 905	671 749

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	26 000 000	24 500 000
Summa kortfristiga placeringar		26 000 000	24 500 000

Kassa och bank

Kassa		13 585	12 488
Bank	Not 15	3 468 633	2 208 353
Summa kassa och bank		3 482 218	2 220 841

Summa omsättningstillgångar

30 103 123 27 392 590

Summa tillgångar

44 331 211 41 251 151

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 422 200	1 422 200
Fond för yttre underhåll		23 228 909	23 725 644
Summa bundet eget kapital		24 651 109	25 147 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 608 809	9 116 614
Årets resultat		2 583 467	2 995 460
Summa fritt eget kapital		15 192 275	12 112 074
Summa eget kapital		39 843 385	37 259 918
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 418 663	1 416 361
Leverantörsskulder		1 801 131	822 427
Aktuell skatteskuld	Not 17	15 176	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	29 886	38 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 222 970	1 713 691
Summa kortfristiga skulder		4 487 826	3 991 234
Summa skulder		4 487 826	3 991 234
Summa eget kapital och skulder		44 331 211	41 251 151

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	2 414 178	2 849 042
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 471 053	1 437 295
Övriga poster	0	0
	<u>3 885 231</u>	<u>4 286 337</u>
Erhållen ränta	178 136	140 347
Erlagd ränta	-10 033	-900
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 053 333</u>	<u>4 425 784</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-176 900	-127 206
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	496 593	273 996
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 373 026</u>	<u>4 572 574</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 840 580	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 840 580</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	2 532 446	4 572 574
Likvida medel vid årets början	27 046 343	22 473 769
Likvida medel vid årets slut	<u>29 578 789</u>	<u>27 046 343</u>
	2 532 446	4 572 574

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 3,9% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 954 528	9 856 380
	Hysesintäkt bostäder	0	-180
	Hysesintäkt garage och bilplatser	281 073	252 860
	Hysesintäkt övrigt	23 814	14 004
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 950	2 400
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	2 525 172	2 613 684
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	512 928	512 928
	Avsatt till inre fond	-187 510	-187 507
	Övriga intäkter i verksamheten	6 204	14 104
	Intäkt andrahandsupplåtelse	55 611	63 675
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	48 838	56 436
		13 222 608	13 198 784
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	202 193
	Övrigt	12 216	29 873
		12 216	232 066
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-688 759	-753 388
	El	-362 949	-341 765
	Uppvärmning	-2 288 968	-2 387 709
	Vatten	-683 029	-585 291
	Renhållning	-323 872	-343 767
	Bevakningskostnader	-108 722	-102 174
	TV, bredband, iptelefoni	-519 128	-510 040
	Förvaltningskostnader	-1 850 682	-1 767 993
	Försäkringar	-164 123	-160 136
	Fastighetsskatt	-419 998	-401 508
	Övriga driftskostnader	-64 088	-167 735
		-7 474 318	-7 521 506
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-20 938	-20 425
	Övriga förvaltningskostnader	-30 893	-71 332
	Kostnader överlåtelse och panter	-75 731	-82 650
	Föreningsverksamhet	-10 200	-10 800
	Kontorsutrustning och -material	-44 008	-26 251
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 855	-24 476
	Konsulter	-180 861	-65 009
	Förbrukningsinventarier	0	-7 612
	Medlemsavgifter HSB	-83 200	-83 200
	Stämma och styrelse	0	-6 981
		-470 687	-398 736
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-941 735	-735 907
		-941 735	-735 907



Not 7 Personalkostnader			
Medelantal anställda	1		1
Arvode till styrelsen	-175 263		-138 369
Löner för anställda	-7 993		-26 734
Vicevärdsarvode	-198 000		-215 950
Övriga arvoden	0		-10 800
Övriga personalkostnader	-558		-557
Revisionsarvode	-7 750		-18 201
Sociala avgifter	-73 290		-77 753
	-462 854		-488 364
Not 8 Avskrivningar			
Byggnader	-1 424 715		-1 332 685
Markanläggningar	0		-58 272
Inventarier	-46 338		-46 338
	-1 471 053		-1 437 295



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2090				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 108 276	32 108 276			
	Årets investering byggnader	1 840 580	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 574 000	1 574 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 342 419	1 342 419			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 865 275	35 024 695			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-19 879 391	-18 546 706			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 424 715	-1 332 685			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 342 419	-1 284 147			
	Årets avskrivningar markanläggningar	0	-58 272			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 646 525	-21 221 810			
	Utgående redovisat värde	14 218 750	13 802 885			
	Redovisade värden byggnader	12 644 750	12 228 885			
	Redovisade värden mark	1 574 000	1 574 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
		1971	152 029 000	107 241 000	259 270 000	231 517 000

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	1 497 965	1 497 965
	Utgående anskaffningsvärden	1 497 965	1 497 965
	Ingående avskrivningar	-1 442 789	-1 396 451
	Årets avskrivningar	-46 338	-46 338
	Utgående avskrivningar	-1 489 127	-1 442 789
	Utgående redovisat värde	8 838	55 176
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 12	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	0	3 207
		0	3 207

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	41 323	40 151
	Förutbetald kabel-TV och bredband	127 512	127 600
	Upplupna ränteintäkter	36 128	34 942
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 400	120 339
		503 363	323 032

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	90dgr	26 000 000	0
			0	24 500 000
			26 000 000	24 500 000

Not 15 Bank

Sparbanken Skåne	3 468 633	2 208 353
	3 468 633	2 208 353

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 416 361	1 378 778
Avsättning	187 510	187 507
Uttag	-185 208	-149 924
	1 418 663	1 416 361

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	15 176	0
	15 176	0

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	8 267	38 755
Arbetsgivaravgifter	6 913	0
Övriga kortfristiga skulder	14 706	0
	29 886	38 755

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	105 188	0
Upplupen semesterskuld	1 998	16 621
Upplupna sociala avgifter	23 597	34 481
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	406 931
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 092 187	1 075 434
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	180 224
	1 222 970	1 713 691

____/____ 2020

.....
Antonios Papamoshos.....
Jörgen Magnusson.....
Lars-Gustaf Graffemark.....
Ludvig Stigsson.....
Peter Schultz.....
Torbjörn Andersson.....
Afsheed Zarrizi

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Krister Engman
Revisor vald av föreningsstämman.....
Tommy Mårtensson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund