

Årsredovisning för Brf Länna Bruksgårdar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse 2021

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Länna Bruksgårdar registrerades 2004.08.20. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, och har sitt säte i Uppsala kommun. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheterna

Föreningen förvärvade 2005-2007 fastigheterna Löt 1:26, Löt 1:28, Löt 1:29, Löt 1:30, Löt 1:31, Löt 1:32, Löt 1:33 samt Löt 1:34 i Länna, Uppsala kommun. Fastigheternas adresser är Länna Bruksgata 1-9, 2-30 samt Almungevägen 137. På fastigheterna finns 9 flerbostadshus i 1,5 våningar samt garagebyggnad med 6 st platser. Bostadshusen är uppförda 1929-1940, 1989 samt 2020. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	2 st	73 kvm
2 rum och kök	9 st	551 kvm
3 rum och kök	13 st	1 034 kvm
4 rum och kök	5 st	525 kvm
Garage		6 st
Total bostadsarea uppgår till		2 183 kvm
Total tomtarea uppgår till		8 403 kvm

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Genomfört underhåll

Renovering tvättstuga	2005
Renovering 5 badrum	2005/2006
Dränering	2006
Målning fasad	2006
Målning fasad	2009
Omläggning av tak	2009
Renovering av fönster/takfönster	2012/2013
Fönsterrenovering	2015
Garagerenovering	2015
Renovering av 4 st tak	2016
Fibernät	2016
Renovering av 3 st tak	2018
Målning fasad	2018/2019

Uppförande nya Snickarbo	2020
Installation parkeringsbelysning	2020
Inköp av gräsmatta Snickarbo	2020
Fasadmålning Gamla Snickarbo	2020
Fuktsanering och renovering tvättstuga	2020+2021
Fasadmålning Länna Bruksgata 7-9	2021
Uppförande av nytt soprum	2021

Styrelsen 2021

För tiden 1 januari - 30 juni

Helena Lindström	Ordförande
Håkan Petterson	Kassör
Kajsa Mattsson	avg. u. året
Malin Arveteg	sekreterare
Per Engström	Ledamot
Emma Petterson	Suppleant

För tiden 30 juni - 31 december

Helena Lindström	Ordförande, avgått 211216
Malin Arveteg	Ordförande, från 211216
Håkan Petterson	Kassör
Per Engström	Ledamot
Carl Robert Rybrant	Ledamot
Emma Petterson	Suppleant

Revisor

BOREV revision AB

Extern revisor

Valberedning

Karin Thellenberg

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021.06.30. Föreningen valde att senarelägga årsstämman pga av pandemin. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och 2 arbetsmöten.

Avtal

Vattenfall Distribution (elnät), Bodens energi AB (el), Uppsala Vatten (vatten/avlopp samt renhållning), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckningen).

Nordea svarar för bankkonto och lån.

Snöröjning 2021-2022 har skötts av Roger Gustavsson.

Två städdagar har genomförts under vår och höst.

En kräftskiva kunde genomföras under sensommaren 2021 i och med lättare restriktioner.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 2 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Antal medlemmar vid årets början var 40 st, under året har 2 st nya medlemmar tillkommit och 3 st medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 39 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Tre nya förråd har uppförts (kallförråd). Ytterdörrar har bytts ut på 5 lägenheter och den gemensamma hallen på Länna bruksgata 7 har renoverats.

Fasadmålning av Länna bruksgata 7-9 har utförts. Ett nytt soprum har uppförts.
Ny gräsmatta har anlagts runt Snickarbo (Länna bruksgata 18, 20 och 22).

Avgiftsändringar

Under 2021 har årsavgifterna varit oförändrade..

Ekonomi, jämförelsetal

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 480	1 419	1 406	1 389
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-179	10 963	309	130
Balansomslutning (tkr)	29 784	30 229	18 404	17 328
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	60,2%	59,9%	38,8%	39,4%
Bankskuld i kr/kvm lghyta	5 340	5 433	5 063	4 467
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvm)	607	583	570	570
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12 / redovisad årsavgift)	8,8	9,3	8,9	7,8

Väsentliga händelser under året

Föreningens lån har bakats ihop och är nu endast tre lån. I övrigt har inga större händelser inträffat under året.

Verksamheten under kommande år

OVK samt ventilationsrengöring i samtliga lägenheter. Renovering av parkeringar (nytt grus).
Tre nya kallförråd i fd sophuset. Radonmätning i samtliga bostadshus. Fasadmålning av Länna-
bruksgata 2-4 samt 28-30. Kontroll av stammar samt kontroll av hängrännor och stuprör.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande
minst 0,3% av kostnaden för anskaffandet av föreningens hus eller minst 0,3% av taxerings-
värdet.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Föreningen har under året amorterat 192 568 kr (1,6%) av föreningens ingående skuld 2021.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 969 639	795 003	368 966	10 962 550
Disposition av 2020 års resultat		218 300	10 744 255	-10 962 550
Årets resultat				-179 453
Belopp årets utgång	5 969 639	1 013 303	11 113 221	-179 453

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	11 113 221
Årets resultat	-179 453
	<u>10 933 768</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	218 300
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-325 395
till balanserat resultat överföres	<u>11 040 863</u>
	10 933 768

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER			2020
	2021			
Årsavgifter	1 324 260			1 273 746
Hysesintäkter	32 394	1		31 128
Värmeintäkter	123 840	1 480 494		114 414
				1 419 288
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		180		1 080
Försäkringersättning		0	2	10 852 437
SUMMA INTÄKTER		1 480 674		12 272 805

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-429 690	3		-404 610
Administrationskostnader	-59 240			-57 515
Fastighetsskatt/avgift	-55 067	-543 997	4	-56 009
				-518 134

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-70 372			-35 824
Planerat underhåll	-363 610	-433 982		-183 512
				-219 336
Personalkostnader		-71 000	5	-36 738

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-483 904	6		-399 876
Inventarier och installationer	-24 141	-508 045	7	-32 408
				-432 284

RÖRELSERESULTAT		-76 350		11 066 313
------------------------	--	---------	--	------------

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader	-103 103	-103 103		-103 363
				-103 363

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-179 453		10 962 950
--	--	-----------------	--	-------------------

ÅRETS RESULTAT		-179 453		10 962 950
-----------------------	--	-----------------	--	-------------------

BALANSRÄKNING

	2021	TILLGÅNGAR		2020
		Not		
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	25 255 717	6	25 739 621	
Mark	2 793 825		2 793 825	
Inventarier och installationer	108 675	28 158 217 7	132 816	28 666 262
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkningar skatter och avgifter	3 274		24	
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	36 026	39 300	30 225	30 249
Kassa och bank		1 586 018		1 532 475
SUMMA TILLGÅNGAR		29 783 535		30 228 986

	EGET KAPITAL OCH SKU		EGET KAPITAL OCH S	
Bundet eget kapital				
Insatsskapital	4 184 874		4 184 874	
Upplåtelseavgift	1 784 765		1 784 765	
Yttre reparationsfond	1 013 303	6 982 942	795 003	6 764 642
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	11 113 221		368 966	
Årets resultat	-179 453	10 933 768	10 962 950	11 331 916
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		11 464 363 8		4 377 847
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	192 568		7 481 852	
Leverantörsskulder	58 425		81 633	
Egna skatteskulder	4 659		4 638	
Personalens källskatt	0		8 385	
Sociala avgifter	0		8 783	
Övriga kortfristiga skulder	0		3 183	
Upplupna kostnader	30 986	9	42 069	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	115 824	402 462	124 038	7 754 581
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		29 783 535		30 228 986

NOTER**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisnings-sed. Fr.o.m. 2020 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	ca 1-1,58%	Garagerenovering	5%
Dränering	6,66%	Takrenovering	3,33%
Omläggningen av tak	5%	Inventarier	10%
Fönsterrenovering	5%	Fasadmålning	10%

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 125 567 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1**Hysesintäkter**

	2021	2020
Hysesintäkter, garage	20 280	20 280
Hysesintäkter, p-platser	12 114	10 848
SUMMA HYSESINTÄKTER	32 394	31 128

NOT NR 2**Övriga rörelseintäkter**

Till följd av branden som drabbade föreningen under 2018, där ett hus totalförstördes och en ny byggnad uppfördes, har försäkringssättning på 10 852 437 kr blivit utbetald under 2020.

NOT NR 3**Driftskostnader**

	2021	2020
Fastighetsskötsel	39 257	22 003
El	28 661	46 583
Sotning	1 398	0
Obligatoriska besiktning	1 448	0
Värme	123 841	114 414
Vatten	62 371	59 192
Sophämtning	33 313	32 339
Försäkring	91 540	70 949
Tomträttsavgälder/samfällighetsavgift	1 019	1 019
Förbrukningsinventarier	0	2 175

Brf Länna Bruksgårdar

Org.nr. 769611-2650

8 (11)

Extern revision	20 675	11 075
Övriga förvaltningskostnader	26 167	44 861
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	429 690	404 610

NOT NR 4**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1988-1991 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2020 uppgick till maximalt 1.429 kr/lgh samt 8.349 kr/småhus och för 2021 maximalt 1.459 kr/lgh samt 8.524 kr/småhus) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Löner och arvoden

	2021	2020
Styrelsen	54 026	27 955
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	54 026	27 955
Sociala avgifter	16 974	8 783
SUMMA löner, arvoden och sociala avgifter	71 000	36 738

NOT NR 6**Löt 1:26, Löt 1:28-1:34**

	2021	2020
Taxeringsvärde:	16 293 000	15 570 000
Byggnadsvärde	11 920 000	11 323 000
Markvärde	4 373 000	4 247 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	16 293 000	15 570 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	16 135 000	15 412 000
Lokaler	158 000	158 000

Bokfört värde:

	2021	2020
Byggnader	13 551 025	13 551 025
Ingående avskrivningar	-2 894 072	-2 680 376
Årets avskrivningar	-213 696	-213 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 107 768	-2 894 072
Utgående restvärde enligt plan	10 443 257	10 656 953

Dränering 2006

	90 000	90 000
Ingående avskrivningar	-84 000	-84 000
Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 000	-90 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Målning av hus 2006 och 2009	173 487	173 487
Utrangering	-173 487	-173 487
Ingående avskrivningar	-173 487	-173 487
Utrangering	173 487	173 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	0	0
 Målning av hus 2019	 315 000	 315 000
Årets inköp	315 000	315 000
Ingående avskrivningar	-44 625	-13 125
Årets avskrivningar	-31 500	-31 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 125	-44 625
Utgående restvärde enligt plan	238 875	270 375
 Omläggning av tak 2009	 106 685	 106 685
Ingående avskrivningar	-64 008	-58 674
Årets avskrivningar	-5 334	-5 334
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 342	-64 008
Utgående restvärde enligt plan	37 343	42 677
 Elinstallationer 2009	 39 547	 39 547
Ingående avskrivningar	-39 547	-39 547
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 547	-39 547
Utgående restvärde enligt plan	0	0
 Fönsterrenovering 2015	 346 500	 346 500
Ingående avskrivningar	-95 287	-77 962
Årets avskrivningar	-17 325	-17 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 612	-95 287
Utgående restvärde enligt plan	233 888	251 213
 Garagerenovering 2015	 99 596	 99 596
Ingående avskrivningar	-24 900	-19 920
Årets avskrivningar	-4 980	-4 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 880	-24 900
Utgående restvärde enligt plan	69 716	74 696
 Takrenovering 2016, 2018	 2 730 934	 2 730 934
Ingående avskrivningar	-293 086	-202 055
Årets avskrivningar	-91 031	-91 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-384 117	-293 086
Utgående restvärde enligt plan	2 346 817	2 437 848

Brf Länna Bruksgårdar

Org.nr. 769611-2650

10(11)

Snickarbo 2020	12 035 869	12 035 869
Ingående avskrivningar	-30 010	0
Årets avskrivningar	-120 038	-30 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 048	-30 010
Utgående restvärde enligt plan	11 885 821	12 005 859

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	25 255 717	25 739 621
----------------------------	-------------------	-------------------

NOT NR 7**Inventarier och installationer**

	2021	2020
Inventarier	127 447	127 447
Ingående ackumulerade avskrivningar	-125 042	-114 370
Årets avskrivningar	-2 405	-10 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 447	-125 042
Utgående restvärde enligt plan	0	2 405

Fibernet 2016	217 355	217 355
Ingående ackumulerade avskrivningar	-86 944	-65 208
Årets avskrivningar	-21 736	-21 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 680	-86 944
Utgående restvärde enligt plan	108 675	130 411
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	108 675	132 816

NOT NR 8**Skulder kreditinstitut**

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Nordea	2025.06.18	0,98%	5 028 384
Nordea	2023.04.19	0,93%	2 960 347
Nordea	2024.01.17	0,82%	3 668 200
SUMMA FASTIGHETSLÅN			11 656 931
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-192 568
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			192 568
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			11 464 363
Beräknad låneskuld 2026.12.31			10 694 091

NOT NR 9**Upplupna kostnader**

	2021	2020
Upplupen räntekostnad	11 898	13 855
Upplupet revisionsarvode	11 300	11 000
Övriga upplupna kostnader	7 788	17 214
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	30 986	42 069

NOT NR 10

	2021	2020
Fastighetsinteckningar	14 318 200	14 318 200

NOT NR 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Styrelsen bedömer att varken Covid -19 eller invasionen i Ukraina kommer att påverka föreningens resultat i någon större utsträckning under 2022.

Länna den / 2022

Malin Arveteg

Per Engström

Håkan Pettersson

Carl Robert Rybrant

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2022

BOREV revision AB