

Styrelsen för Brf Svea i Linköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

7 lägenheter har bytt ägare under året.
Föreningen äger tre lokaler och sju företagslägenheter som samtliga är fullt uthyrda.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret **Styrelsen**

Nuvarande styrelse övertog ansvaret efter föreningsstämman den 22 maj 2019.
Styrelsen bestod vid årsskiftet 2019/2020 av följande medlemmar

Dag Segrell, ordförande
Thomas Karlsson, sekreterare
Monica Liljegren
Jonas Nilsson
Lena Samuelsson
Henrik Gustafsson
Suppleant: Malin Lundkvist
Revisor är Magnus Eriksson, Ernst & Young

Styrelsens arbete

Styrelsen har förutom föreningsstämman haft 3 styrelsemöten under våren och 7 möten under hösten. Mellan mötena har också kontakter skett via mail och telefon.

Styrelsen har fortsatt att arbeta med föreningens ekonomi. Bland annat har vi under året bytt förvaltare från BoTrygg till Estate. Vidare har föreningen tagit över skötseln av porttelefoni och taggar och i samband med det tecknat avtal med Great Security som stöd.

Styrelsen har under året upphandlat och installerat fyra elbilsaddare på torget. Tre av dessa är i avvaktan på att medlemmar ska skaffa sig elbil uthyrda till Sunfleet. Detta innebär i sin tur att föreningens medlemmar har möjlighet att nyttja Sunfleet till rabatterat pris.

Medlemsinformation

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Svea består av ett punkthus med adress Engelbrektsgratan 31 och har 38 bostadsrättslägenheter som har en sammanlagd yta av 2879 kvadratmeter. Varje lägenhets yta utgör grunden för beräkning av andelstal. Nedanstående tabell visar yta, föreningens lägenhetsnummer samt Lantmäteriverkets lägenhetsnummer:

Lgh. Nr.	Yta kvm	Adress
1121	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1101, 582 21 Linköping
1122	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1102, 582 21 Linköping
1123	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1103, 582 21 Linköping
1124	70	Engelbrektsgatan 31 LGH 1104, 582 21 Linköping
1125	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1105, 582 21 Linköping
1131	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1201, 582 21 Linköping
1132	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1202, 582 21 Linköping
1133	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1203, 582 21 Linköping
1134	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1204, 582 21 Linköping
1135	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1205, 582 21 Linköping
1141	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1301, 582 21 Linköping
1142	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1302, 582 21 Linköping
1143	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1303, 582 21 Linköping
1144	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1304, 582 21 Linköping
1145	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1305, 582 21 Linköping
1151	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1401, 582 21 Linköping
1152	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1402, 582 21 Linköping
1153	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1403, 582 21 Linköping
1154	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1404, 582 21 Linköping
1155	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1405, 582 21 Linköping
1161	78	Engelbrektsgatan 31 LGH 1501, 582 21 Linköping
1162	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1502, 582 21 Linköping
1163	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1503, 582 21 Linköping
1164	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1504, 582 21 Linköping
1165	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1505, 582 21 Linköping
1171	73	Engelbrektsgatan 31 LGH 1601, 582 21 Linköping
1172	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1602, 582 21 Linköping
1173	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1603, 582 21 Linköping
1174	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1604, 582 21 Linköping
1175	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1605, 582 21 Linköping
1181	73	Engelbrektsgatan 31 LGH 1701, 582 21 Linköping
1182	35	Engelbrektsgatan 31 LGH 1702, 582 21 Linköping
1183	84	Engelbrektsgatan 31 LGH 1703, 582 21 Linköping
1184	60	Engelbrektsgatan 31 LGH 1704, 582 21 Linköping
1185	110	Engelbrektsgatan 31 LGH 1705, 582 21 Linköping
1191	93	Engelbrektsgatan 31 LGH 1801, 582 21 Linköping
1192	95	Engelbrektsgatan 31 LGH 1802, 582 21 Linköping
1193	122	Engelbrektsgatan 31 LGH 1803, 582 21 Linköping

Föreningens ekonomi är uppdelad i en driftsdel och tre kapitalkostnadsdelar. Genom att göra extra inbetalningar kan föreningsmedlemmar välja att minska sin månadsavgift genom att betala av sin del av respektive kapitalkostnadsdel.

Kapitalkostnadsdelar

Följande tabell visar föreningens kapitalkostnadsdelar

Kapital-kostnadsdel	Lånebelopp	Upplupen amortering	Upplupen ränta	Total skuld
Del 1	2 446 560 kr	30 097 kr	145 kr	2 416 608 kr
Del 2	11 958 676 kr	370 207 kr	1 276 kr	11 589 745 kr
Del 3	12 002 079 kr	390 468 kr	1 140 kr	11 612 751 kr

Varje kapitalkostnadsdel innehåller lån, upplupen amortering samt upplupen ränta. Upplupen amortering består av den amortering som inbetalda avgifter kommer att ge upphov till men som ännu inte är gjord. Upplupen ränta är ränta fram till 31:e december 2019 som vid årsskiftet 2019/2020 ej ännu var betald.

Kapital-kostnadsdel	Ingående skuld	Ränta (inkl upplupen)	Avgifter	Frivilliga kapitaltillskott	Utgående skuld
Del 1	2 631 617 kr	22 891 kr	237 900 kr	0 kr	2 416 608 kr
Del 2	11 884 106 kr	229 607 kr	523 968 kr	0 kr	11 589 745 kr
Del 3	11 917 084 kr	205 319 kr	509 652 kr	0 kr	11 612 751 kr

Avgifter kopplade till respektive kapitalkostnadsdel går oavkortat till ränta och amortering för respektive kapitalkostnadsdel. Amorteringens storlek anpassas alltså efter hur mycket som blir kvar av inbetalda avgifter efter avdrag för ränta.

Kapitalkostnadsdel 1 har ett rörligt lån, vilket innebär att den medlem som önskar lösa sin del kan löpande ansöka om att göra detta hos styrelsen. Kapitalkostnadsdel 2 har ett bundet lån som kan lösas tidigast april 2021 och kapitalkostnadsdel 3 har ett bundet lån som kan lösas tidigast april 2020. I enlighet med stadgarna kommer föreningens medlemmar vid dessa tider erbjudas att lösa sina respektive andelar i dessa kapitalkostnadsdelar.

Per den 31:e december 2019 hade respektive lägenhet följande andel i respektive kapitalkostnadsdel översatt i kronor.

Lgh. Nr.	Yta kvm	Andel i kapitalkostnadsdel i kronor		
		Del 1	Del 2	Del 3
1121	78	240 122 kr	313 998 kr	314 621 kr
1122	35	107 747 kr	140 897 kr	141 176 kr
1123	84	258 592 kr	338 152 kr	338 823 kr
1124	70	215 494 kr	281 793 kr	282 352 kr

1125	110	0 kr	442 818 kr	443 697 kr
1131	78	240 122 kr	313 998 kr	314 621 kr
1132	35	107 747 kr	140 897 kr	141 176 kr
1133	84	0 kr	338 152 kr	338 823 kr
1134	60	0 kr	241 537 kr	242 016 kr
1135	110	0 kr	442 818 kr	443 697 kr
1141	78	240 122 kr	313 998 kr	314 621 kr
1142	35	107 747 kr	140 897 kr	141 176 kr
1143	84	0 kr	338 152 kr	338 823 kr
1144	60	0 kr	241 537 kr	242 016 kr
1145	110	0 kr	442 818 kr	443 697 kr
1151	78	0 kr	313 998 kr	314 621 kr
1152	35	107 747 kr	140 897 kr	141 176 kr
1153	84	258 592 kr	338 152 kr	338 823 kr
1154	60	0 kr	241 537 kr	242 016 kr
1155	110	0 kr	442 818 kr	443 697 kr
1161	78	240 122 kr	313 998 kr	314 621 kr
1162	35	107 747 kr	140 897 kr	141 176 kr
1163	84	0 kr	338 152 kr	338 823 kr
1164	60	0 kr	241 537 kr	242 016 kr
1165	110	0 kr	442 818 kr	443 697 kr
1171	73	0 kr	293 870 kr	294 453 kr
1172	35	0 kr	140 897 kr	141 176 kr
1173	84	0 kr	338 152 kr	338 823 kr
1174	60	184 709 kr	241 537 kr	242 016 kr
1175	110	0 kr	442 818 kr	443 697 kr
1181	73	0 kr	293 870 kr	294 453 kr
1182	35	0 kr	140 897 kr	141 176 kr
1183	84	0 kr	338 152 kr	338 823 kr
1184	60	0 kr	241 537 kr	242 016 kr
1185	110	0 kr	442 818 kr	443 697 kr
1191	93	0 kr	374 382 kr	375 125 kr
1192	95	0 kr	382 433 kr	383 193 kr
1193	122	0 kr	491 125 kr	492 100 kr

Frivilliga kapitaltillskott

Enligt stadgarna kan den medlem som önskar lösa en kapitalkostnadsdel ansöka om detta hos styrelsen. Under 2019 har inga medlemmar ansökt om att lösa sina delar i någon kapitalkostnadsdel.

Avgift

Månadsavgift och övriga avgifter beslutas av styrelsen. Årsavgiften som betalas månadsvis har under 2019 varit enligt följande, dvs 767 kr/kvadratmeter för medlemmar som har del i alla kapitalkostnadsdelar och 464 kr/kvadratmeter för medlemmar som enbart har del i kapitalkostnadsdel 2 och 3.

Del	Avgift, kr per kvadratmeter	Notering
Drift	105 kr	
Kapitalkostnadsdel 1	303 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna
Kapitalkostnadsdel 2	182 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna
Kapitalkostnadsdel 3	177 kr	Enbart för bostadsrättsinnehavare som har andel i denna

Föreningen har intäkter i form av hyresintäkter för lokaler i bottenplan samt hyresintäkter för lägenheter som hyrs ut till företag. Intäkterna för detta läggs till driftsbudgeten och bidrar till att avgiften för driften kan hållas så låg som 105 kr/kvadratmeter vilket är väsentligt lägre än många andra bostadsrättsföreningar i samma stadsdel.

Månadsavgiftens storlek för respektive lägenhet baseras på lägenhetens andelstal i drift samt andelstal i de olika kapitalkostnadsdelarna. Som bas för beräkning av andelstal används yta i kvadratmeter. Med hänsyn taget till respektive lägenhets andel i drift samt kapitalkostnadsdelarna var månadsavgifterna följande för januari 2019. Till dessa månadskostnader tillkommer avgift för bredband, (100 kr/lägenhet/månad), samt avgift för el baserad på förbrukning.

Lgh. Nr.	Yta kvm	Månadsavgift per del				Månadsavgift
		Drift	Kapital-kostnadsdel 1	Kapital-kostnadsdel 2	Kapital-kostnadsdel 3	
1121	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 987 kr
1122	35	306 kr	884 kr	531 kr	516 kr	2 237 kr
1123	84	735 kr	2 121 kr	1 274 kr	1 239 kr	5 369 kr
1124	70	613 kr	1 768 kr	1 062 kr	1 033 kr	4 476 kr
1125	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 254 kr
1131	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 987 kr
1132	35	306 kr	884 kr	531 kr	516 kr	2 237 kr
1133	84	735 kr	0 kr	1 274 kr	1 239 kr	3 248 kr
1134	60	525 kr	0 kr	910 kr	885 kr	2 320 kr
1135	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 254 kr
1141	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 987 kr
1142	35	306 kr	884 kr	531 kr	516 kr	2 237 kr
1143	84	735 kr	0 kr	1 274 kr	1 239 kr	3 248 kr
1144	60	525 kr	0 kr	910 kr	885 kr	2 320 kr
1145	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 254 kr

1151	78	683 kr	0 kr	1 183 kr	1 151 kr	3 017 kr
1152	35	306 kr	884 kr	531 kr	516 kr	2 237 kr
1153	84	735 kr	2 121 kr	1 274 kr	1 239 kr	5 369 kr
1154	60	525 kr	0 kr	910 kr	885 kr	2 320 kr
1155	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 254 kr
1161	78	683 kr	1 970 kr	1 183 kr	1 151 kr	4 987 kr
1162	35	306 kr	884 kr	531 kr	516 kr	2 237 kr
1163	84	735 kr	0 kr	1 274 kr	1 239 kr	3 248 kr
1164	60	525 kr	0 kr	910 kr	885 kr	2 320 kr
1165	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 254 kr
1171	73	639 kr	0 kr	1 107 kr	1 077 kr	2 823 kr
1172	35	306 kr	0 kr	531 kr	516 kr	1 353 kr
1173	84	735 kr	0 kr	1 274 kr	1 239 kr	3 248 kr
1174	60	525 kr	1 515 kr	910 kr	885 kr	3 835 kr
1175	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 254 kr
1181	73	639 kr	0 kr	1 107 kr	1 077 kr	2 823 kr
1182	35	306 kr	0 kr	531 kr	516 kr	1 353 kr
1183	84	735 kr	0 kr	1 274 kr	1 239 kr	3 248 kr
1184	60	525 kr	0 kr	910 kr	885 kr	2 320 kr
1185	110	963 kr	0 kr	1 668 kr	1 623 kr	4 254 kr
1191	93	814 kr	0 kr	1 411 kr	1 372 kr	3 597 kr
1192	95	831 kr	0 kr	1 441 kr	1 401 kr	3 673 kr
1193	122	1 068 kr	0 kr	1 850 kr	1 800 kr	4 718 kr

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 260	2 258	2 244	2 872
Resultat efter finansiella poster	142	196	175	601
Soliditet (%)	63,0	62,8	62,3	60,7

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 840 142	1 455 800	2 594 385	119 760	46 010 087
Disposition av föregående års resultat:		132 000	-12 240	-119 760	0
Årets resultat				141 587	141 587
Belopp vid årets utgång	41 840 142	1 587 800	2 582 145	141 587	46 151 674

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 582 144
årets vinst	141 587
	2 723 731

disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	132 000
i ny räkning överföres	2 591 731
	2 723 731

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 259 975	2 257 846
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 259 975	2 257 846
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-944 227	-922 856
Övriga externa kostnader	4	-105 565	-138 044
Personalkostnader	5	-45 997	-44 668
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-563 806	-559 589
Summa rörelsekostnader		-1 659 595	-1 665 157
Rörelseresultat		600 380	592 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458 793	-473 168
Summa finansiella poster		-458 793	-472 929
Resultat efter finansiella poster		141 587	119 760
Resultat före skatt		141 587	119 760
Årets resultat		141 587	119 760

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 908 686	72 338 192
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 900	15 800
Summa materiella anläggningstillgångar		71 916 586	72 353 992
Summa anläggningstillgångar		71 916 586	72 353 992
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 061	5 515
Övriga fordringar		355	89
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	40 044	30 665
Summa kortfristiga fordringar		41 460	36 269
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 246 068	839 549
Summa kassa och bank		1 246 068	839 549
Summa omsättningstillgångar		1 287 528	875 818
SUMMA TILLGÅNGAR		73 204 114	73 229 810

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

41 840 142

41 840 142

Uppskrivningsfond

22 159 325

22 159 325

Fond för yttre underhåll

1 587 800

1 455 800

Summa bundet eget kapital

65 587 267

65 455 267

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-19 577 181

-19 564 941

Årets resultat

141 587

119 760

Summa fritt eget kapital

-19 435 594

-19 445 181

Summa eget kapital

46 151 673

46 010 086

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

26 407 315

26 607 315

Summa långfristiga skulder

26 407 315

26 607 315

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

136 998

156 072

Skatteskulder

201 652

176 052

Övriga skulder

36 968

37 996

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

269 508

242 289

Summa kortfristiga skulder

645 126

612 409

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

73 204 114

73 229 810

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentliga restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	17 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegrän		
Avgifter	-1 575 181	-1 575 262
Hysesintäkter lokal momsplikt	-656 488	-670 955
Övriga intäkter utan moms	-28 307	-11 629
	-2 259 976	-2 257 846

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
El (netto)	89 966	58 553
Fjärrvärme	297 557	318 569
Vatten	67 592	77 371
Renhållning (netto)	28 787	24 395
Fastighetsskötsel	64 685	137 157
Fastighetsskatt	100 706	100 946
Försäkring	25 270	19 840
Bredband, kabel-tv (netto)	32 122	11 971
Reparation och underhåll	229 660	151 198
Städning	7 881	22 855
	944 226	922 855

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Löner och andra ersättningar

	2019	2018
Löner administration	35 000	34 740
Lagstadgade sociala avgifter	10 997	9 928
	45 997	44 668

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 863 037	77 863 037
Inköp	126 400	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 989 437	77 863 037
Ingående avskrivningar	-5 524 845	-4 973 156
Årets avskrivningar	-555 906	-551 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 080 751	-5 524 845
Utgående redovisat värde	71 908 686	72 338 192

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 500	39 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 500	39 500
Ingående avskrivningar	-23 700	-15 800
Årets avskrivningar	-7 900	-7 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 600	-23 700
Utgående redovisat värde	7 900	15 800

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetald moms	7 094	690
Övriga förutbetalda kostnader	32 950	29 975
	40 044	30 665

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån, 2039	-12 002 079	-12 002 079
Fastighetslån, 2101	-2 446 560	-2 646 560
Fastighetslån, 2128	-11 958 676	-11 958 676
	-26 407 315	-26 607 315

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	-34 740
Beräknade upplupna lagstadgade	0	-9 929
Upplupna räntekostnader	-2 561	-2 757
Förutbetalda hyresintäkter	-142 110	-96 286
Övriga upplupna kostnader och	-124 836	-98 576
	-269 507	-242 288

Linköping

Dag Segrell
Ordförande

Thomas Karlsson

Monica Liljegren

Jonas Nilsson

Lena Samuelsson

Henrik Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Magnus Eriksson
Auktoriserad revisor