

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linnéan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sandviken.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Roger Johansson	Ordförande
Alexander Gyllerström	Ledamot
Helen Skogh	Ledamot
Emil André Vretling Pistelli	Ledamot
Christian Åberg	Ledamot

Johanna Maria Bergstrand	Suppleant
Barbro Gaude	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lilabeth Nordlöf	Ordinarie Extern	Hushållningssällskapet I HS Konsult AB
------------------	------------------	--

Valberedning

Matts Gunnarsson
Carina Åberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.
Extra föreningsstämma hölls 2022-08-07. Extra stämma beslut 2 nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LINNÉAN 3	1955	Sandviken

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

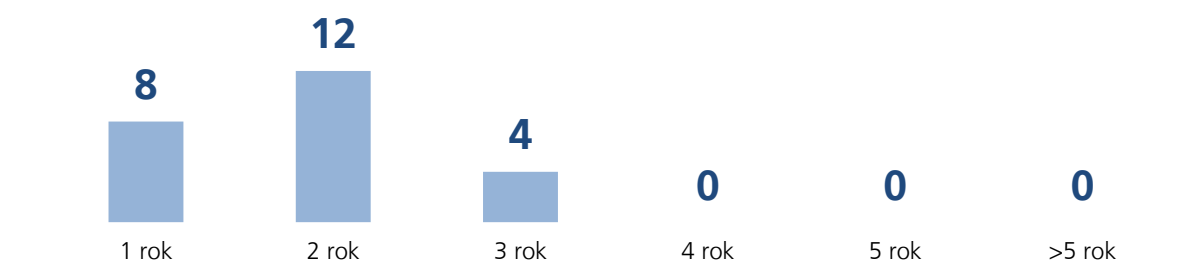
Fastigheten bebyggdes 1951 - 1963 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 574 m², varav 1 356 m² utgör boyta och 218 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Företagskontor och lagerlokal.	187 m ²	tillsvidare 2 mån uppsägningstid upps.
Hobbylokal	21 m ²	tillsvidare 1 mån uppsägningstid

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning dagvattenbrunn utanför hus 40	2023	Rek att utföra vartannat år.
Inspektion reparation av tak och takrännor.	2023	Skadade pannor bytes, hängrännor rensas.
Stampolning	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna P plats och garage höjdes med 3% den 1 oktober på grund av att det blev ett dyrare elavtal när det vi hade löpte ut.

Årsavgifter höjdes med 3,5% 1 januari 2023 på grund av inflation och att lånets löptid upphör på våren och det blir säkert dyrare ränta då, om höjningen inte räcker för att täcka ökade kostnader på grund av räntehöjning och inflation så kan det krävas ytterligare höjning.

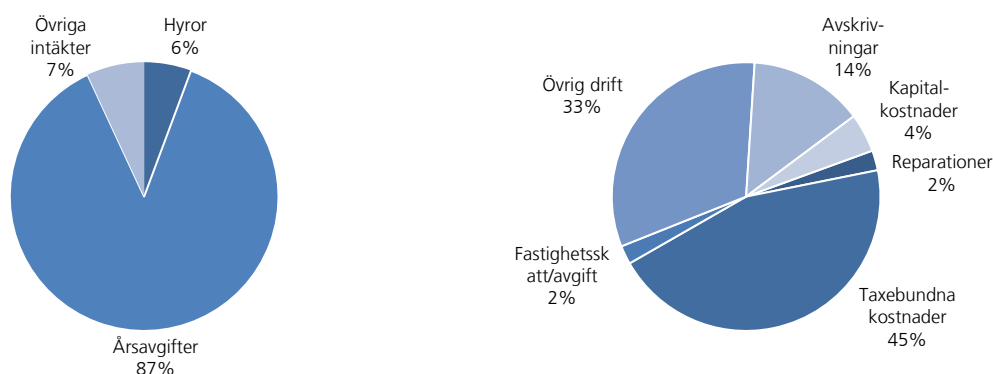
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-10-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	862 716	688 724
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 165 017	1 134 500
Finansiella intäkter	2 769	104
Minskning kortfristiga fordringar	8 168	0
Ökning av kortfristiga skulder	18 406	0
	1 194 360	1 134 603
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	803 023	767 762
Finansiella kostnader	45 048	47 239
Ökning av materiella anläggningstillgångar	48 830	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 342
Minskning av långfristiga skulder	134 400	134 400
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 868
	1 031 301	960 611
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 025 775	862 716
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	163 059	173 992

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Motorvärmaruttagen De sista 3 uttagsstolparna av gamla typen som var elektromekaniska byttes ut mot moderna som styr tillslagstiden efter utetemperaturen.

Skyddsrummet besiktat 13 maj, det finns en del brister som vi är skyldiga att åtgärda.

Iordningställanderitning som visar vad man ska göra för att iordningställa skyddsrummet för drift gjordes också i ordning i samband med skyddsrummsbesiktningen.

2st Hårdiskar till föreningens dator inköpta.

"Trygghetspaketet besiktning" 24 maj besiktade Anticimex föreningen, besiktningen ingår i en försäkring som föreningen har, de kontrollerar risker för fuktskador så att man kan förebygga dem och om det finns pågående problem.

Ny "gågräsklippare" inköpt, den gamla gick sönder och gick inte att laga.

Slitna drivremmar byttes mot nya i åkgräsklipparen.

Ett extra batteri till Ryobi maskinerna införskaffat.

En ny tvättmaskin sattes in i tvättstugan som vi disponer och bekostar tillsammans med Violen.

Nya stadgar Stämman och efterföljande extrastämma antog nya stadgar som registrerades av Bolagsverket den 8 augusti. Stadgeändring på grund av nya pantsättnings och överlåtelseavgifter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	751	729	724	724
Hyror/m ² hyresrättsyta	182	182	176	171
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 985	2 084	2 183	2 627
Elkostnad/m ² totalyta	13	11	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	182	174	167	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	69	78	63	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	30	37	46
Soliditet (%)	38	35	31	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	185	185	187	173
Nettoomsättning (tkr)	1 165	1 134	1 084	1 084

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 356 m² bostäder och 218 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	35 100	0	0	35 100
Fond för yttre underhåll	729 845	211 500	0	518 345
S:a bundet eget kapital	764 945	211 500	0	553 445
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	807 384	-211 500	185 202	833 682
Årets resultat	184 501	184 501	-185 202	185 202
S:a fritt eget kapital	991 885	-26 999	0	1 018 884
S:a eget kapital	1 756 831	184 501	0	1 572 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	184 501
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 018 884
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-211 500</u>
summa balanserat resultat	991 885

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>991 885</u>
----------------------------------	-----------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 164 867	1 134 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150	240
Summa rörelseintäkter		1 165 017	1 134 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-659 214	-656 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 569	-73 331
Personalkostnader	Not 6	-38 240	-37 929
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-135 214	-134 400
Summa rörelsekostnader		-938 237	-902 162
RÖRELSERESULTAT		226 780	232 338
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 769	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 048	-47 239
Summa finansiella poster		-42 279	-47 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		184 501	185 202
ÅRETS RESULTAT		184 501	185 202

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	3 373 371	3 507 771
Inventarier	Not 9	48 016	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 421 387	3 507 771
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 421 387	3 507 771
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	157
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	851 221	695 183
Summa kortfristiga fordringar		851 221	695 340
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	165 178	165 178
		165 178	165 178
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		180 856	181 846
Summa kassa och bank		180 856	181 846
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 197 256	1 042 365
SUMMA TILLGÅNGAR		4 618 643	4 550 136

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 100	35 100
Fond för yttre underhåll	Not 12	729 845	518 345
Summa bundet eget kapital		764 945	553 445
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		807 384	833 682
Årets resultat		184 501	185 202
Summa fritt eget kapital		991 885	1 018 884
SUMMA EGET KAPITAL		1 756 831	1 572 330
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 692 000
Summa långfristiga skulder		0	2 692 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 692 000	134 400
Leverantörsskulder		42 206	45 390
Skatteskulder		1 843	0
Övriga skulder		18 567	17 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	107 196	88 248
Summa kortfristiga skulder		2 861 812	285 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 618 643	4 550 136

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	56 år	56 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 018 317	988 788
Hyror lokaler momspliktiga	36 000	36 000
Hyror lokaler	3 780	3 780
Hyror parkering	20 774	20 449
Hyror garage	4 836	3 900
Hyror förråd	700	3 547
Kabel-TV intäkter	37 496	36 000
Bredbandsintäkter	41 756	41 760
Överlåtelse/pantsättning	1 208	0
Öresutjämning	0	36
	1 164 867	1 134 260

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	150	240
	150	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	0	13 301
	Snöröjning/sandning	13 856	11 071
	Städning enligt beställning	2 050	0
	Gemensamma utrymmen	0	623
	Gård	7 721	7 853
	Förbrukningsmateriel	12 484	2 947
	Brandskydd	6 823	6 365
	Fordon	4 613	1 431
		47 547	43 590
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 913	1 201
	Elinstallationer	13 478	27 718
		17 391	28 919
	Taxebundna kostnader		
	El	20 791	17 702
	Värme	286 133	273 912
	Vatten	108 505	122 423
	Sophämtning/renhållning	26 035	26 615
		441 464	440 653
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 898	47 417
	Samfällighetsavgift	0	5 619
	Kabel-TV	38 146	35 791
	Bredband	40 960	41 121
		131 004	129 949
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	21 808	13 391
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	659 214	656 502
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	112	1 133
	Inkassering avgift/hyra	495	494
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	9 762	0
	Föreningskostnader	1 874	2 839
	Fritids- och trivselkostnader	324	1 796
	Förvaltningsarvode	52 212	51 089
	Administration	4 642	3 528
	Korttidsinventarier	10 913	1 981
	Konsultarvode	20 379	5 247
	Tidningar facklitteratur	0	363
	Föreningsavgifter	75	150
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 780	4 710
		105 569	73 331

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 100	29 200
	Sociala kostnader	9 140	8 729
		38 240	37 929
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	134 400	134 400
	Inventarier	814	0
		135 214	134 400
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 684 700	7 684 700
	Utgående anskaffningsvärde	7 684 700	7 684 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 176 929	-4 042 529
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 400	-134 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 311 329	-4 176 929
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 373 371	3 507 771
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 694 000	3 501 000
	Taxeringsvärde mark	1 356 000	762 000
		7 050 000	4 263 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	6 956 000	4 177 000
	Lokaler	94 000	86 000
		7 050 000	4 263 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	4 882	4 882	
	Nyanskaffningar	48 830	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	53 712	4 882	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 882	-4 882	
	Årets avskrivningar enligt plan	-814	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 696	-4 882	
	Redovisat restvärde vid årets slut	48 016	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	5 360	5 346	
	Skattefordran	0	6 574	
	Momsavräkning	942	2 393	
	Klientmedel hos SBC	204 102	274 789	
	Räntekonto hos SBC	640 818	406 082	
		851 221	695 183	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nominellt värde			
	Swedbank Fonder	0	165 536	165 178
		165 178	162 536	165 178
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	518 345	542 165	
	Reservering enligt stadgar	211 500	12 789	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-36 609	
	Vid årets slut	729 845	518 345	

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,630 %	2 692 000	2 826 400	2023-05-25
Summa skulder till kreditinstitut		2 692 000	2 826 400	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 692 000	-134 400	
		0	2 692 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 020 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 919 800	7 919 800

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	4 022	4 224
	Avgifter och hyror	103 174	84 024
		107 196	88 248

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Sandviken den 12/4 2023

 12/4-23
Roger Johansson
Ordförande

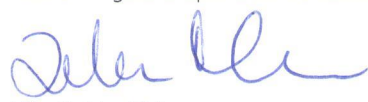
 12/4-23
Alexander Gylleström
Ledamot

 12/4-23
Helen Skogh
Ledamot

 12/4-23
Emil André Vretling Pistelli
Ledamot

 12/4-23
Christian Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2023
Hushållningssällskapet Dalarna Gävleborg AB


Lilibeth Nordlöf
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Linnean

Org.nr 785500-1272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Linnean för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Linnean enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Linnean för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Linnean enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Storvik 2023-04-24



Lilibeth Nordlöf
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 185 023	1 018 317	1 010 900
Hyror lokaler momspliktiga	48 000	36 000	36 000
Hyror lokaler	4 800	3 780	3 000
Hyror parkering	24 000	20 774	21 700
Hyror garage	6 000	4 836	4 800
Hyror förråd	0	700	5 000
Kabel-TV intäkter	41 920	37 496	36 000
Bredbandsintäkter	41 000	41 756	41 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 208	0
Öresutjämning	0	0	0
Övriga intäkter	0	150	0
	1 350 743	1 165 017	1 158 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-9 000	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-14 000	-13 856	-19 000
Städning enligt beställning	-2 400	-2 050	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Gård	-9 000	-7 721	-5 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-12 484	-3 000
Brandskydd	-8 000	-6 823	-7 000
Fordon	-3 500	-4 613	-1 500
	-50 900	-47 547	-43 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-24 000	0	-34 000
Tvättstuga	0	-3 913	-5 000
VVS	-30 000	0	-30 000
Elinstallationer	0	-13 478	-14 200
	-54 000	-17 391	-83 200
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-240 000	0	0
	-240 000	0	0
Taxebundna kostnader			
El	-33 000	-20 791	-23 000
Värme	-340 000	-286 133	-280 000
Vatten	-135 000	-108 505	-100 000
Sophämtning/renhållning	-32 400	-26 035	-27 000
	-540 400	-441 464	-430 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-53 000	-51 898	-49 000
Samfällighetsavgift	-7 000	0	0
Kabel-TV	-41 920	-38 146	-37 000
Bredband	-46 000	-40 960	-44 000
	-147 920	-131 004	-130 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-13 391	-21 808	-15 000
	-13 391	-21 808	-15 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-112	-1 000
Juridiska åtgärder	-20 000	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-495	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-9 762	-10 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 874	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-324	-1 800
Förvaltningsarvode	-57 000	-52 212	-53 000
Administration	-3 500	-4 642	-3 000
Korttidsinventarier	0	-10 913	-1 800
Konsultarvode	0	-20 379	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Föreningsavgifter	-1 000	-75	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 780	-5 000
	-106 500	-105 569	-102 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 000	-29 100	-34 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-9 140	-10 000
	-45 000	-38 240	-44 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-135 000	-134 400	-135 000
Inventarier	0	-814	0
	-135 000	-135 214	-135 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 333 111	-938 237	-982 800
RÖRELSERESULTAT	17 632	226 780	175 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 736	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	19	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	14	0
Låneräntor	-94 500	-45 048	-66 000
	-94 500	-42 279	-66 000
RESULTAT	-76 868	184 501	109 600

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se