



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Linnéan



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linnéan

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

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 vara oförändrade närmaste året.

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 Birgitta Skogh	Ledamot
Emil André Vretling Pistelli	Ledamot
Christian Tage Åberg	Ledamot

Johanna Maria Bergstrand	Suppleant
Barbro Gaude	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Matts Gunnarsson
Carina Åberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-12.

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

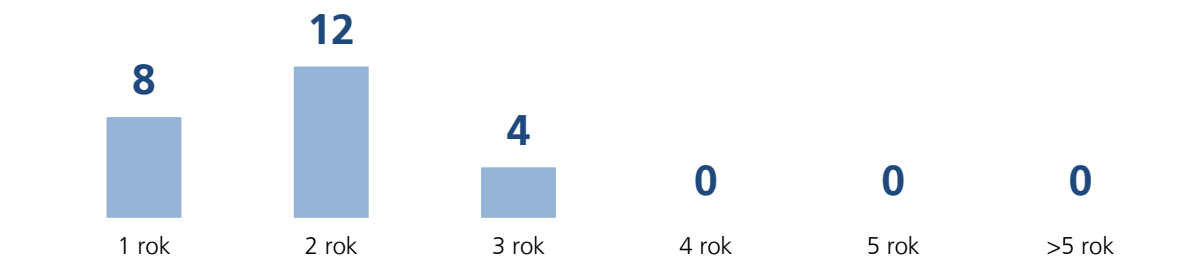
Fastigheten bebyggdes 1951 - 1963 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning dagvattenbrunn utanför hus 40	2020 - 2022	Rek att utföra vartannat år.
Inspektion reparation av tak och hängrännor.	2020 - 2022	Skadade pannor bytta, hängrännor rensade.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning dagvattenbrunn utanför hus 40	2022	Rek att utföra vartannat år.
Inspektion reparation av tak och takrännor.	2022	Skadade pannor bytes, hängrännor rensas.
Stamspolning	2022	Planerad stamspolning framskjuten i tid för att begränsa kontakter med okända i samband med covidpandemin.

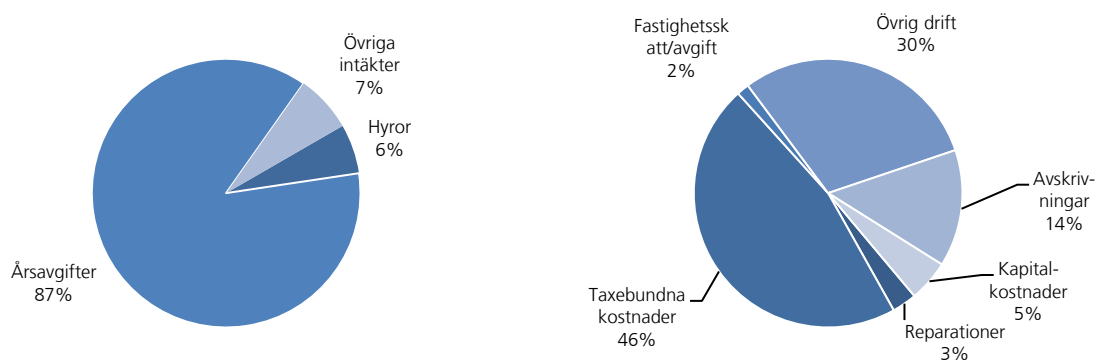
Föreningens ekonomi

Under året kan en mindre höjning av månadsavgiften komma.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	688 724	1 136 433
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 134 500	1 085 128
Finansiella intäkter	104	37
	1 134 603	1 085 165
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	767 762	705 461
Finansiella kostnader	47 239	57 821
Ökning av kortfristiga fordringar	1 342	163 263
Minskning av långfristiga skulder	134 400	600 800
Minskning av kortfristiga skulder	9 868	5 528
	960 611	1 532 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	862 716	688 724
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	173 992	-447 709

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I februari förlorade vi en uppskattad styrelseledamot, Georg Jansson som gick bort i cancer, föreningen skickade en minnesgåva på 2 400kr till cancerfonden.
- Ett antal motorvärmarruttag som inte fungerade tillfredställande har bytts ut till nya modernare uttag.
- Ett träd framför hus 38 har fällts av säkerhetsskäl, stora grenar lossnade vid upprepade tillfällen och skulle kunna ha orsakat skada på personer och egendom.
- Häcken runt skjulet med trädgårdsredskap har beskurits, en så kallad föryngringsbeskrining har utförts.
- Från och med kvartal 4 höjdes månadsavgiften (populärt kallad hyran) med 3% parkeringsavgiften höjdes med 10kr från 80 till 90 kr månad. Kostnad för bredband och TV är oförändrade.
- Eluttag har monterats i trädgårdsskjulet, för närvarande så styrs de av mörkerreläet som styr ytterbelysningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	724	724	724
Hyror/m ² hyresrättsyta	182	176	171	171
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 084	2 183	2 627	2 726
Elkostnad/m ² totalyta	11	14	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	174	167	174	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	78	63	57	61
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	37	46	48
Soliditet (%)	35	31	24	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	185	187	173	75
Nettoomsättning (tkr)	1 134	1 084	1 084	1 042

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	518 345	12 789	-36 609	542 165
S:a bundet eget kapital	553 445	12 789	-36 609	577 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	833 682	-12 789	224 092	622 379
Årets resultat	185 202	185 202	-187 483	187 483
S:a fritt eget kapital	1 018 884	172 413	36 609	809 862
S:a eget kapital	1 572 330	185 202	0	1 387 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	185 202
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	846 471
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 789
summa balanserat resultat	1 018 884

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 018 884
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 134 260	1 084 468
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	660
Summa rörelseintäkter		1 134 500	1 085 128
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-656 502	-597 427
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 331	-62 974
Personalkostnader	Not 6	-37 929	-45 060
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 400	-134 400
Summa rörelsekostnader		-902 162	-839 861
RÖRELSERESULTAT		232 338	245 267
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 239	-57 821
Summa finansiella poster		-47 135	-57 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		185 202	187 483
ÅRETS RESULTAT		185 202	187 483

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	3 507 771	3 642 171
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 507 771	3 642 171
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 507 771	3 642 171
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		157	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	695 183	519 506
Summa kortfristiga fordringar		695 340	519 506
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	165 178	165 178
		165 178	165 178
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		181 846	182 346
Summa kassa och bank		181 846	182 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 042 365	867 030
SUMMA TILLGÅNGAR		4 550 136	4 509 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 100	35 100
Fond för yttre underhåll	Not 12	518 345	542 165
Summa bundet eget kapital		553 445	577 265
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		833 682	622 379
Årets resultat		185 202	187 483
Summa ansamlad förlust		1 018 884	809 862
SUMMA EGET KAPITAL		1 572 330	1 387 127
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 692 000	2 826 400
Summa långfristiga skulder		2 692 000	2 826 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	134 400	134 400
Leverantörsskulder		45 390	38 966
Övriga skulder		17 768	20 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	88 248	101 926
Summa kortfristiga skulder		285 806	295 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 550 136	4 509 201

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	2021	2020
Byggnader	56 år	56 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	988 788	981 427
Hyror lokaler momspliktiga	36 000	34 600
Hyror lokaler	3 780	3 780
Hyror parkering	20 449	18 346
Hyror garage	3 900	3 600
Hyror förråd	3 547	900
Kabel-TV intäkter	36 000	0
Bredbandsintäkter	41 760	41 760
Öresutjämning	36	54
	1 134 260	1 084 468

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	240	660
	240	660

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 301	0
	Snöröjning/sandning	11 071	8 798
	Gemensamma utrymmen	623	0
	Gård	7 853	3 167
	Förbrukningsmateriel	2 947	534
	Brandskydd	6 365	6 226
	Fordon	1 431	477
		43 590	19 202
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 201	6 337
	Lås	0	1 649
	VVS	0	6 792
	Elinstallationer	27 718	0
	Tak	0	3 356
		28 919	18 134
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	0	36 609
		0	36 609
	Taxebundna kostnader		
	El	17 702	21 931
	Värme	273 912	262 499
	Vatten	122 423	99 201
	Sophämtning/renhållning	26 615	25 671
		440 653	409 302
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 417	46 574
	Samfällighetsavgift	5 619	0
	Kabel-TV	35 791	10 911
	Bredband	41 121	41 488
		129 949	98 973
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 391	15 206
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	656 502	597 427
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 133	854
	Inkassering avgift/hyra	494	2 250
	Hyresförluster	1	0
	Föreningskostnader	2 839	3 425
	Fritids- och trivselkostnader	1 796	0
	Förvaltningsarvode	51 089	49 983
	Administration	3 528	1 802
	Korttidsinventarier	1 981	0
	Konsultarvode	5 247	0
	Tidningar facklitteratur	363	0
	Föreningsavgifter	150	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 660
		73 331	62 974

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 200	35 000
	Sociala kostnader	8 729	10 060
		37 929	45 060
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	134 400	134 400
		134 400	134 400
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-4 042 529	-3 908 129
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 400	-134 400
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 176 929	-4 042 529
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 507 771	3 642 171
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	3 501 000	3 501 000
	Taxeringsvärde mark	762 000	762 000
		4 263 000	4 263 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	4 177 000	4 177 000
	Lokaler	86 000	86 000
		4 263 000	4 263 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 882	4 882
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 882	4 882
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 882	-4 882
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 882	-4 882
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto		5 346	4 721	
	Skattefordran		6 574	6 574	
	Momsavräkning		2 393	1 833	
	Klientmedel hos SBC		274 789	506 378	
	Räntekonto hos SBC		406 082	0	
			695 183	519 506	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Nordea Fonder	1 062	165 178	165 104	165 178
			165 178	165 104	165 178
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början		542 165	529 376	
	Reservering enligt stadgar		12 789	12 789	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-36 609	0	
	Vid årets slut		518 345	542 165	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,630 %	2 826 400	2 960 800	2023-05-25
	Summa skulder till kreditinstitut		2 826 400	2 960 800	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-134 400	-134 400	
			2 692 000	2 826 400	
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER		2021-12-31	2020-12-31	
	Fastighetsinteckningar		6 800 000	6 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 154 400 kr.

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

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	4 224	4 424
Avgifter och hyror	84 024	97 502
	88 248	101 926

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Sandviken den 29/5 2022

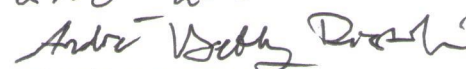
29/5-2022

Roger Johansson
Ordförande

29/5-2022

Alexander Gyllerström
Ledamot

29/5-2022

Helen Birgitta Skogh
Ledamot

29/5 2022

Emil André Vretling Pistelli
Ledamot


29/5-2022
Christian Tage Åberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2022
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 2021.

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 2021 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Linnean enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 *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 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 2022-06-01



Lilibeth Nordlöf
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 010 900	988 788	981 000
Hyror lokaler momspliktiga	36 000	36 000	36 000
Hyror lokaler	3 000	3 780	3 000
Hyror parkering	21 700	20 449	18 000
Hyror garage	4 800	3 900	3 600
Hyror förråd	5 000	3 547	1 200
Kabel-TV intäkter	36 000	36 000	36 000
Bredbandsintäkter	41 000	41 760	41 760
Öresutjämning	0	36	0
Övriga intäkter	0	240	0
	1 158 400	1 134 500	1 120 560
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	-13 301	-6 000
Snöröjning/sandning	-19 000	-11 071	-22 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-623	-3 000
Gård	-5 000	-7 853	-8 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 947	-4 000
Brandskydd	-7 000	-6 365	-7 000
Fordon	-1 500	-1 431	-1 500
	-43 500	-43 590	-51 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-34 000	0	0
Tvättstuga	-5 000	-1 201	-3 500
Lås	0	0	-2 000
VVS	-30 000	0	-35 000
Elinstallationer	-14 200	-27 718	0
Huskropp utvändigt	0	0	-30 000
Tak	0	0	-20 000
Garage/parkering	0	0	-3 000
	-83 200	-28 919	-93 500
Taxebundna kostnader			
El	-23 000	-17 702	-21 000
Värme	-280 000	-273 912	-300 000
Vatten	-100 000	-122 423	-95 000
Sophämtning/renhållning	-27 000	-26 615	-25 000
	-430 000	-440 653	-441 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-47 417	-47 000
Samfällighetsavgift	0	-5 619	0
Kabel-TV	-37 000	-35 791	-36 000
Bredband	-44 000	-41 121	-42 000
	-130 000	-129 949	-125 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-15 000	-13 391	-14 000
	-15 000	-13 391	-14 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 133	-1 000
Juridiska åtgärder	-20 000	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-1 500	-494	-1 350
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	0	0
Föreningskostnader	-4 000	-2 839	-3 200
Styrelseomkostnader	0	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 800	-1 796	0
Förvaltningsarvode	-53 000	-51 089	-52 000
Administration	-3 000	-3 528	-5 000
Korttidsinventarier	-1 800	-1 981	0
Konsultarvode	0	-5 247	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-363	-1 000
Föreningsavgifter	0	-150	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	-102 100	-73 331	-81 550
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-34 000	-29 200	-34 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-4 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-8 729	-10 000
	-44 000	-37 929	-49 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-135 000	-134 400	-135 000
	-135 000	-134 400	-135 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-982 800	-902 162	-990 550
RÖRELSERESULTAT	175 600	232 338	130 010
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	82	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-66 000	-47 239	-65 000
	-66 000	-47 135	-65 000
RESULTAT	109 600	185 202	65 010

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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