

# Brf Linnea Park

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page features silhouettes of various house shapes in shades of yellow and black. To the right, a group of birds is shown in flight, also in silhouette.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Linnea Park**  
769629-7337  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linnea Park, 769629-7337, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändmål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-09 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lars Delin	Ordförande	2023
Ida Jönsson	Ledamot	2023
Magnus Roskvist	Ledamot	2023
Joakim Beremark	Ledamot	2023
Magnus Rosengren	Ledamot	Avgick 2023-01-31

#### Styrelsesuppleanter

Maria Nyqvist	Suppleant	2023
Raymond Lam	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

#### Valberedning

Håkan Bring	2023
Jennie Rosengren	2023

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lund Huskatten 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Siamesgatan 1 A-K och 3 A-K.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok
12	6	2

Total tomtarea:	6 005 kvm
Total bostadsarea:	1 786 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-04-07

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

Telia

Telia

Interputs

E.ON (t.o.m 2022)

Fortum (f.o.m 2023)

Anticimex

Lunds Renhållningsverk

Klimatkyl i Malmö

ALT Hiss

VA-SYD

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Elavtal avseende volym

Skadedjursbekämpning

Avfallshantering

Serviceavtal värme

Serviceavtal Hiss

Vatten & avlopp

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 37 292 kr och planerat underhåll för 387 999 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-02-26 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 476 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 267 kr per kvm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st. (Antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 25 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och värme.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 286	1 266	1 234	1 124
Resultat efter finansiella poster*	-455	-313	95	54
Förändring av underhållsfond	88	101	458	449
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-167	-38	40	-19
Sparande kr / kvm	173	240	264	241
Soliditet (%)	61	61	61	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	605	593	593	543
Energikostnad, kr / kvm	263	215	153	179
Ränta, kr / kvm	121	97	99	108
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	267	261	256	251
Lån, kr / kvm	9 425	9 492	9 559	9 626
Räntekänslighet (%)	16	16	16	18
Snittränta (%)	1,29	1,02	1,03	1,12

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>27 466 000</b>	<b>1 297 628</b>	<b>-1 677 419</b>	<b>-312 622</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-312 622	312 622
Avsättning till underhållsfond		476 000	-476 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-387 999	387 999	
Årets resultat				-454 742
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 466 000</b>	<b>1 385 629</b>	<b>-2 078 042</b>	<b>-454 742</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 990 041
Årets resultat före fondförändring	-454 742
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-476 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	387 999
Summa över/underskott	-2 532 784

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 532 784</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 080 648	1 059 456
Övriga rörelseintäkter	3	205 126	206 557
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 285 774</b>	<b>1 266 013</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 040 671	-922 386
Övriga externa kostnader	7	-83 171	-83 413
Personalkostnader	8	-24 278	-24 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-375 927	-375 927
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 524 047</b>	<b>-1 406 004</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-238 273</b>	<b>-139 991</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		334	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 803	-172 673
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216 469</b>	<b>-172 631</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-454 742</b>	<b>-312 622</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-454 742</b>	<b>-312 622</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	42 660 138	43 036 065
Summa materiella anläggningstillgångar		42 660 138	43 036 065
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 660 138</b>	<b>43 036 065</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		6 638	9 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16 033	26 451
Summa kortfristiga fordringar		22 671	36 154
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>767 750</b>	<b>882 962</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>790 421</b>	<b>919 116</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 450 559</b>	<b>43 955 181</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 466 000	27 466 000
Underhållsfond		1 385 629	1 297 628
Summa bundet eget kapital		28 851 629	28 763 628
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 078 042	-1 677 419
Årets resultat		-454 742	-312 622
Summa fritt eget kapital		-2 532 784	-1 990 041
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 318 845</b>	<b>26 773 587</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	9 460 000	12 252 340
Summa långfristiga skulder		9 460 000	12 252 340
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 372 340	4 700 000
Leverantörsskulder		58 561	36 928
Övriga skulder		9 380	12 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	231 433	179 875
Summa kortfristiga skulder		7 671 714	4 929 254
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 450 559</b>	<b>43 955 181</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-238 273	-139 991
Avskrivningar	375 927	375 927
	<b>137 654</b>	<b>235 936</b>
Erhållen ränta	334	42
Erlagd ränta	-216 803	-172 673
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-78 815</b>	<b>63 305</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	13 483	146
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	70 120	36 519
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 788</b>	<b>99 970</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 640 000	5 000 000
Amortering av låneskulder	-4 760 000	-5 120 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-115 212</b>	<b>-20 030</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>882 962</b>	<b>902 992</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>767 750</b>	<b>882 962</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	100 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 080 648	1 059 456
<b>Summa</b>	<b>1 080 648</b>	<b>1 059 456</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	36 000	35 999
Uppvärmning	164 568	161 352
Överlåtelseavgifter	3 606	4 753
Övriga intäkter	952	4 453
<b>Summa</b>	<b>205 126</b>	<b>206 557</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 382	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 469	-
Värme, installationer	21 101	23 642
Vattenskador	10 340	-
<b>Summa</b>	<b>37 292</b>	<b>23 642</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Värme, installationer	387 999	360 885
Ventilation, installationer	-	4 861
<b>Summa</b>	<b>387 999</b>	<b>365 746</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning	4 480	4 249
Besiktningkostnader	10 908	2 188
Serviceavtal	10 410	5 862
Förbrukningsmaterial	11 236	20 248
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 300	9 400
El	418 960	332 376
Vatten och avlopp	50 332	51 610
Avfallshantering	26 138	25 148
Försäkringar	14 842	12 361
Systematiskt brandskyddsarbete	998	-
Kabel-TV	16 410	17 834
Bredband	47 366	51 722
<b>Summa</b>	<b>615 380</b>	<b>532 998</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	619
Tele och post	1 402	1 260
Förvaltningskostnader	58 606	63 883
Revision	20 300	16 250
Bankkostnader	963	701
IT-tjänster	1 100	-
Övriga externa kostnader	800	700
<b>Summa</b>	<b>83 171</b>	<b>83 413</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	18 998	18 998
Valberedning	1 000	1 000
<b>Summa</b>	<b>19 998</b>	<b>19 998</b>
Sociala avgifter	4 280	4 280
<b>Summa</b>	<b>24 278</b>	<b>24 278</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	375 927	375 927
<b>Summa</b>	<b>375 927</b>	<b>375 927</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	37 592 700	37 592 700
-Mark	7 637 300	7 637 300
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>45 230 000</b>	<b>45 230 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 193 935	-1 818 008
	-2 193 935	-1 818 008
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-375 927	-375 927
	-375 927	-375 927
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 569 862</b>	<b>-2 193 935</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 660 138</b>	<b>43 036 065</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	35 022 838	35 398 765
Mark	7 637 300	7 637 300
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	36 800 000	28 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>36 800 000</b>	<b>28 400 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>23 600 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	16 033	26 451
<b>Summa</b>	<b>16 033</b>	<b>26 451</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	767 750	882 962
<b>Summa</b>	<b>767 750</b>	<b>882 962</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 372 340	4 700 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 460 000	12 252 340
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 832 340</b>	<b>16 952 340</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	16 832 340	16 952 340
<b>Summa</b>	<b>16 832 340</b>	<b>16 952 340</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,15 %	Löst	4 700 000		4 700 000	-
Stadshypotek	2,70 %	2025-04-30	-	4 640 000	60 000	4 580 000
Stadshypotek	0,92 %	2024-04-30	5 000 000		-	5 000 000
SEB	0,96 %	2023-04-28	7 252 340		-	7 252 340
<b>Summa</b>			<b>16 952 340</b>	<b>4 640 000</b>	<b>4 760 000</b>	<b>16 832 340</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	1 499	999
Upplupna räntekostnader	28 663	17 061
Förutbetalda intäkter	109 762	79 936
Upplupna revisionsarvoden	18 900	16 600
Upplupna driftskostnader	72 609	65 279
<b>Summa</b>	<b>231 433</b>	<b>179 875</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	17 252 340	17 252 340
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 252 340</b>	<b>17 252 340</b>

## Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars Delin  
Styrelseordförande

Ida Jönsson

Magnus Roskvist

Joakim Beremark

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Maurtizon  
Auktoriserad revisor





**Brf Linnea Park Årsredovisning 2022**

Antal sidor: 16  
Verifikationsdatum: Apr 27 2023 06:50AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6448CBA9AE4EE  
APR 27 2023 06:50AM

**Deltagare**

Sameh Afshar (Skapare)

Lars Delin (Esignatur)

Ida Jönsson (Esignatur)

Magnus Roskvist (Esignatur)

Joakim Beremark (Esignatur)

Erik Mauritzson (Esignatur)



Apr 26 2023 09:03AM	Sameh Afshar skickade dokumentet till deltagarna
Apr 26 2023 09:28AM	Lars Delin granskade dokumentet:
Apr 26 2023 09:37AM	 Lars Göran Delin signerade dokumentet
Apr 26 2023 10:18AM	Ida Jönsson granskade dokumentet:
Apr 26 2023 10:36AM	 Ida Elisabeth Jönsson signerade dokumentet
Apr 26 2023 09:49AM	Magnus Roskvist granskade dokumentet:
Apr 26 2023 09:50AM	 MAGNUS ROSKVIST signerade dokumentet
Apr 26 2023 04:50PM	Joakim Beremark granskade dokumentet:
Apr 26 2023 04:53PM	 JOAKIM BEREMARK signerade dokumentet
Apr 27 2023 06:47AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 27 2023 06:50AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 27 2023 06:50AM	Dokumentet har signerats



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnea Park, org.nr 769629-7337

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnea Park för år 2022.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Den uppger, 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Linnea Park för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Maurtizson  
Auktoriserad revisor

**Brf Linnea Park Revisionsberättelse**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 27 2023 06:51AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6448CD32004F5  
APR 27 2023 06:51AM

**Deltagare****Sameh Afshar (Skapare)**

Bredablickgruppen

sameh.afshar@bredablickgruppen.se

0724568390

Skickades: Apr 26 2023 09:06AM

**Erik Mauritzson (Esignatur)**


erik.mauritzson@se.ey.com

Signerad: Apr 27 2023 06:51AM

**Registrerade händelser**

Apr 26 2023 09:06AM Sameh Afshar skickade dokumentet till deltagarna

Apr 27 2023 06:50AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Apr 27 2023 06:51AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Apr 27 2023 06:51AM Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

