



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 Linaberg 21

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2051.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Sandra Ivarsson	Ordförande
Freddy Junior Gonzalez Pinzon	Ledamot
Nils Joakim Baltazar Kumlin	Ledamot
Catarina Sjömark	Ledamot
Liselott Mari Christina Säll	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Freddy Junior Gonzalez Pinzon, Sandra Ivarsson, Nils Joakim Baltazar Kumlin, Catarina Sjömark och Liselott Mari Christina Säll.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Nilsson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stint AB
----------------	------------------	----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Linaberg 21	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

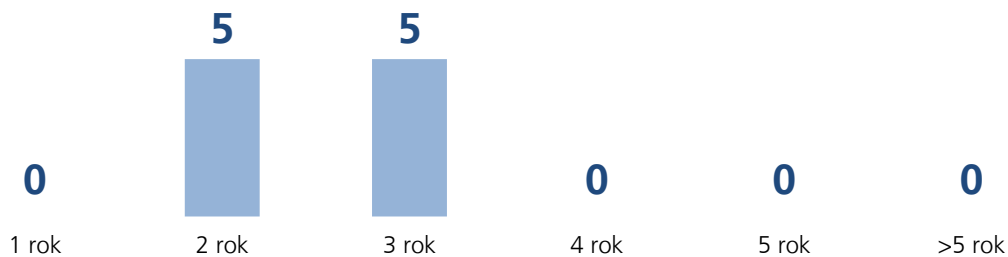
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 659 m², varav 659 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inre miljö	2017	Radonmätning genomfördes
Fönster	2017	Fönsterkarmarna målades om
Inre miljö	2017	OVK-besiktning genomfördes
Inre miljö	2017	Fiber installerat
Rör	2016	Stamspolning genomfördes
Tak	2016	Delvis omtäckning av tak
Byggnad	2005	Fastigheten byggdes om från kontorsfastigheter till lägenheter. Då skedde även byte av fastighetens elledningar och installation av fjärrvärmecentral
Planerat underhåll	År	Kommentar
Inre miljö	2023	OVK ska genomföras
Rör	2024	Stamspolning ska genomföras
Tak	2025	Målningsarbete av tak
Fönster	2025	Underhåll av fastighetens fönster

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Styrelsen kommer bevaka de nya räntekostnaderna för föreningens befintliga lån innan större underhållsåtgärder planeras för att försöka finansiera dessa med egna medel i stället för att ta upp nya lån.

Styrelsen har därför beslutat att inte göra en extra amortering utöver plan, vilket föreningen har haft möjlighet att göra tidigare år.

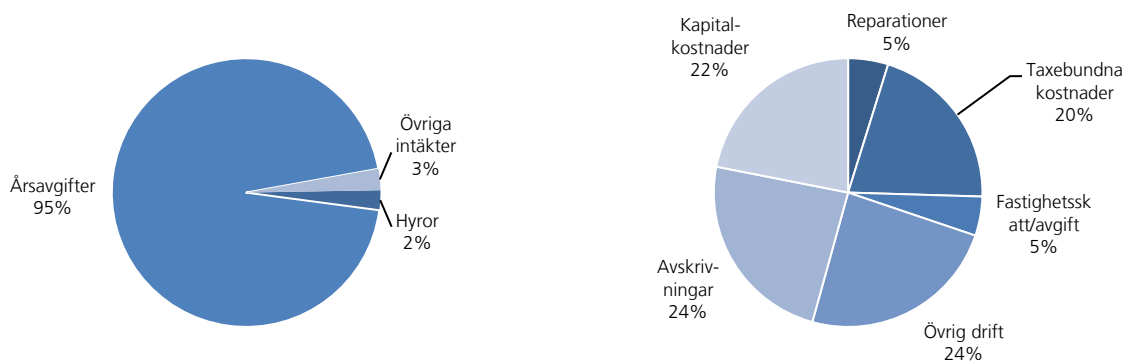
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	581 096	498 141
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	680 789	659 148
Finansiella intäkter	683	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 212
Ökning av kortfristiga skulder	112 476	0
	793 948	663 360
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	341 119	310 970
Finansiella kostnader	137 426	122 381
Ökning av kortfristiga fordringar	126 381	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	47 054
	704 926	580 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	670 118	581 096
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	89 022	82 955

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 20% från och med 2023-01-01 samt att höja avgiften för föreningens tre p-platser från 450 kr/månaden till 650 kr/månaden från 2023-01-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	982	1 000	1 007	1 005
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 367	12 519	12 671	12 898
Elkostnad/m ² totalyta	25	22	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	134	169	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	28	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	209	186	-	-
Soliditet (%)	60	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	76	129	28
Nettoomsättning (tkr)	667	659	664	662

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 659 m² bostäder.

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	13 815 000	0	0	13 815 000
Fond för yttre underhåll	210 442	21 600	0	188 842
S:a bundet eget kapital	14 025 442	21 600	0	14 003 842
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 532 993	-21 600	75 771	-1 587 165
Årets resultat	53 400	53 400	-75 771	75 771
S:a fritt eget kapital	-1 479 594	31 800	0	-1 511 393
S:a eget kapital	12 545 848	53 400	0	12 492 449

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 400
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 511 394
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-21 600
summa balanserat resultat	-1 479 594

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 479 594
----------------------------------	-------------------

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	666 500	659 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 289	0
Summa rörelseintäkter		680 789	659 148
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-267 737	-261 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 383	-48 972
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-149 528	-150 026
Summa rörelsekostnader		-490 647	-460 996
RÖRELSERESULTAT		190 143	198 152
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		683	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 426	-122 381
Summa finansiella poster		-136 743	-122 381
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 400	75 771
ÅRETS RESULTAT		53 400	75 771

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	20 090 708	20 240 236
Summa materiella anläggningstillgångar	20 090 708	20 240 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 090 708	20 240 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 181	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	441 077	0
Summa kortfristiga fordringar	447 258	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	349 241	431 096
SBC klientmedel i SHB	0	150 000
Summa kassa och bank	349 241	581 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	796 499	581 096
SUMMA TILLGÅNGAR	20 887 207	20 821 332

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 815 000	13 815 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	210 442	188 842
Summa bundet eget kapital		14 025 442	14 003 842
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 532 993	-1 587 165
Årets resultat		53 400	75 771
Summa fritt eget kapital		-1 479 594	-1 511 393
SUMMA EGET KAPITAL		12 545 848	12 492 449
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	3 000 000
Summa långfristiga skulder		0	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	8 150 000	5 250 000
Leverantörsskulder		79 058	36 007
Skatteskulder		29 780	14 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	82 521	28 286
Summa kortfristiga skulder		8 341 359	5 328 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 887 207	20 821 332

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 för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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 beläning 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	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	647 160	642 948
Hyror parkering	16 200	16 200
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Öresutjämnning	1	0
	666 500	659 148

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	14 289	0
	14 289	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel/entreprenad	0	27 654
	Snöröjning/sandning	47 236	30 126
	Hissbesiktning	2 021	0
	Gård	856	0
	Serviceavtal	5 629	0
	Förbrukningsmateriel	1 536	5 291
	Teleport/hissanläggning	1 962	0
		59 239	63 071
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 166	0
	Hiss	22 821	0
		29 987	0
	Taxebundna kostnader		
	El	16 247	14 183
	Värme	88 558	111 501
	Vatten	15 648	18 224
	Sophämtning/renhållning	9 472	22 574
		129 925	166 482
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 105	17 855
		19 105	17 855
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 480	14 590
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	267 737	261 998
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	20 250	19 750
	Föreningskostnader	0	27 415
	Fritids- och trivselkostnader	369	0
	Förvaltningsarvode	14 049	0
	Förvaltningsarvoden övriga	1 500	0
	Administration	5 760	1 807
	Korttidsinventarier	2 085	0
	Konsultarvode	36 250	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 120	0
	Övriga driftkostnader	-15 000	0
		73 383	48 972
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	143 278	143 776
	Markanläggning	6 250	6 250
		149 528	150 026

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 415 000	22 415 000
	Utgående anskaffningsvärde	22 415 000	22 415 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 174 764	-2 024 738
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 528	-150 026
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 324 292	-2 174 764
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 090 708	20 240 236
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 962 240	7 962 240
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 200 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
		21 600 000	18 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 600 000	18 000 000
		21 600 000	18 000 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	-117	0
	Klientmedel hos SBC	231 194	0
	Fordringar	120 317	0
	Räntekonto hos SBC	89 683	0
		441 077	0
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	188 842	170 842
	Reservering enligt stadgar	21 600	18 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	210 442	188 842

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,350 %	3 100 000	3 100 000	2023-03-01
Handelsbanken	1,730 %	3 000 000	3 000 000	2023-03-01
Handelsbanken	3,350 %	2 050 000	2 150 000	2023-03-08
Summa skulder till kreditinstitut		8 150 000	8 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 150 000	-5 250 000	
		0	3 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 650 000 kr.

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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 200 000	9 200 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	16 456	13 286
Avgifter och hyror	66 065	0
Upplupna kostnader	0	15 000
	82 521	28 286

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen genomförde den planerade avgifthöjningen, och sköt fram underhållet av fönster ett par år

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Sandra Ivarsson
Ordförande

Freddy Junior Gonzalez Pinzon
Ledamot

Nils Joakim Baltazar Kumlin
Ledamot

Catarina Sjömark
Ledamot

Liselott Mari Christina Säll
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Nilsson
Baker Tilly Stint AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Linaberg 21

Org.nr 769612-7948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linaberg 21 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 de 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 Linaberg 21 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 föreningen 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2023-04-28

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

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