

# Årsredovisning 2023

Brf Linnéa i Huskvarna

726000-2006



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Linnéa i Huskvarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göta 4	1937	Huskvarna

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 207 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 207 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marcus Stoltz	Ordförande
André Ishak	Styrelseledamot, Kassör
Sofie Davidsson	Styrelseledamot, Sekreterare

### Valberedning

André Ishak  
Anna Hagström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Andreas Lidhed    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2078. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

Bredband och telefoni   Tele 2 (fd Comhem)

Fastighetsförvaltning   HSB

Ekonomisk förvaltning   Nabo

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har föreningen bytt tak och det nya taket var färdigt i april månad. Utöver detta har de nya solcellerna även satts på plats och sattes i drift i juni. På grund av en del problem med installationen kunde föreningen inte dra nytta av solcellerna förrän i september månad. Till följd av detta har föreningen istället fått fri service i ett år samt en gratis halvårsbesiktning.

Under året har föreningen genomfört en OVK besiktning samt rensat ventilationskanalerna. Utöver detta har endast mindre reparationsarbeten genomförts i tvättstugan och för fjärrvärmens. Inga större underhållsåtgärder utöver detta har genomförts under året.

Föreningen har haft gemensam vår- och höststädning under året i vanlig ordning. För årsmötet hyrde vi in oss i Equemeniakyrkans lokaler i centrala Huskvarna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har föreningen till följd av ökade räntekostnader på grund av lån som togs under 2022 och 2023 till följd av takroveringen upplevt stora ökade kostnader. Under året har även övriga kostnader ökat till följd av reparationsarbete i tvättstugan och OVK besiktning.

Styrelsen har med hjälp av Nabo tagit fram en budget för 2024 och utifrån denna tagit beslut om att höja avgiften inför 2024 med totalt 13%. Avgiftshöjningen informerades till medlemmarna via ett informationsmöte i december månad. Samtliga medlemmar meddelades även via lapp i brevlådan efter mötet.

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

### Förändringar i avtal

Inga nya avtal eller förändringar i befintliga avtal har skett under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	699 156	559 365	-	-
Resultat efter fin. poster	-193 341	-106 360	-	-
Soliditet (%)	6	12	-	-
Yttre fond	183 910	172 910	161 910	-
Taxeringsvärde	14 800 000	14 800 000	12 656 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	579	201	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	43,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 653	2 415	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	2 653	2 415	842	-
Sparande per kvm totalyta	-41	-22	12	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	12	13	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	110	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	37	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	157	160	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	1,35	1,34	-
Räntekänslighet (%)	4,58	12,01	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning om negativt resultat

Under 2022 upptäcktes flertalet takläckor på vinden varav styrelsen tog beslut om att genomföra en takrenovering och att i samband med detta installera solceller för att minska elkostnader under de kommande åren och öka värdet på fastigheten. Till följd av detta har föreningen fått teckna nya lån för att kunna täcka kostnaderna. Detta i samband med de kraftigt stigande låneräntorna har lett till att föreningens räntekostnader har ökat kraftigt under en kort tid. Under 2023 har föreningen även fått oväntade kostnader för OVK besiktning och reparationer i tvättstugan. Utöver detta har även avskrivningar ökat till följd av det nya taket och solcellerna. I början av 2023 höjdes därmed avgifterna med 20% för att kunna täcka de ökade räntekostnaderna och avskrivningarna. I slutet av räkenskapsåret har styrelsen till följd av framtagen budget för 2024 tagit beslut om att höja avgiften med 13% inför 2024.

Föreningen har på lång sikt en mycket god ekonomisk situation med låga lån och prognos utifrån framtagen budget visar på ett positivt kassaflöde om 65 tkr under 2024. Styrelsen gör bedömningen att det finns utmaningar på kort sikt men att den ekonomiska situationen kommer ljusna när låneräntorna börjar vända neråt igen då detta kommer leda till minskade kostnader för föreningen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	38 200	-	-	38 200
Fond, yttre underhåll	172 910	-	11 000	183 910
Balanserat resultat	300 665	-106 360	-11 000	183 305
Årets resultat	-106 360	106 360	-193 341	-193 341
<b>Eget kapital</b>	<b>405 415</b>	<b>0</b>	<b>-193 341</b>	<b>212 074</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	183 305
Årets resultat	-193 341
<b>Totalt</b>	<b>-10 036</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	11 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-4 414
Balanseras i ny räkning	-16 622
	<b>-10 036</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	699 156	559 365
Övriga rörelseintäkter	3	3 742	-5
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>702 898</b>	<b>559 360</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-519 552	-415 208
Övriga externa kostnader	9	-39 231	-76 375
Personalkostnader	10	-71 310	-30 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 903	-79 225
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-768 995</b>	<b>-601 558</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-66 097</b>	<b>-42 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 343	738
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-130 586	-64 899
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 243</b>	<b>-64 161</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-193 341</b>	<b>-106 360</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-193 341</b>	<b>-106 360</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	3 187 766	1 219 529
Maskiner och inventarier	13	112 084	141 724
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 299 850</b>	<b>1 361 253</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 299 850</b>	<b>1 361 253</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 165	0
Övriga fordringar	14	6 953	7 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	55 410	74 947
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>66 528</b>	<b>82 912</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		194 676	2 012 306
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>194 676</b>	<b>2 012 306</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>261 204</b>	<b>2 095 218</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 561 054</b>	<b>3 456 471</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 200	38 200
Fond för yttre underhåll		183 910	172 910
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>222 110</b>	<b>211 110</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		183 305	300 665
Årets resultat		-193 341	-106 360
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-10 036</b>	<b>194 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>212 074</b>	<b>405 415</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	911 000	475 364
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>911 000</b>	<b>475 364</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 291 364	2 439 340
Leverantörsskulder		31 022	50 336
Övriga kortfristiga skulder		740	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	114 854	86 016
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 437 980</b>	<b>2 575 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 561 054</b>	<b>3 456 471</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-66 097</b>	<b>-42 199</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	138 903	79 225
	<b>72 806</b>	<b>37 027</b>
Erhållen ränta	3 343	738
Erlagd ränta	-108 455	-60 821
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-32 307</b>	<b>-23 057</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 384	4 437
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 867	-13 417
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-27 790</b>	<b>-32 037</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 077 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 077 500</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	810 000	1 920 000
Amortering av lån	-522 340	-21 340
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>287 660</b>	<b>1 898 660</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 817 630</b>	<b>1 866 623</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 012 306</b>	<b>145 682</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>194 676</b>	<b>2 012 306</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Linnéa i Huskvarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,82 - 10 %
Maskiner och inventarier	5 - 15 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	699 156	552 360
Övriga intäkter	0	7 005
<b>Summa</b>	<b>699 156</b>	<b>559 365</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3 742	-5
<b>Summa</b>	<b>3 742</b>	<b>-5</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	86 001	86 259
Besiktning och service	67 250	0
Trädgårdsarbete	1 863	109
<b>Summa</b>	<b>155 114</b>	<b>86 368</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	5 182
Underhåll	0	2 976
Bostäder	2 913	0
Bostäder VVS	4 000	0
Tvättstuga	24 702	0
Värme	1 564	0
Ventilation	1 888	0
<b>Summa</b>	<b>35 067</b>	<b>8 158</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	4 414	0
<b>Summa</b>	<b>4 414</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	14 330	15 549
Uppvärmning	133 605	133 282
Vatten	41 650	44 347
Sophämtning	21 371	18 744
<b>Summa</b>	<b>210 956</b>	<b>211 922</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	15 400	16 892
Kabel-TV	0	0
Bredband/Kabeltv	71 588	66 045
Fastighetsskatt	27 013	25 823
<b>Summa</b>	<b>114 001</b>	<b>108 760</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	-7 907	14 720
Programvaror	0	814
Förbrukningsmaterial	1 014	0
Revisionsarvoden	12 500	9 200
Ekonomisk förvaltning	33 624	25 392
Konsultkostnader	0	26 250
<b>Summa</b>	<b>39 231</b>	<b>76 375</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 089	23 400
Sociala avgifter	11 221	7 350
<b>Summa</b>	<b>71 310</b>	<b>30 750</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130 586	26 499
Övriga finansiella kostn	0	38 400
<b>Summa</b>	<b>130 586</b>	<b>64 899</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 645 206	2 645 206
Årets inköp	2 077 500	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 722 706</b>	<b>2 645 206</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 425 677	-1 376 092
Årets avskrivning	-109 263	-49 585
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 534 940</b>	<b>-1 425 677</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 187 766</b>	<b>1 219 529</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>218 200</i>	<i>218 200</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
<b>Summa</b>	<b>14 800 000</b>	<b>14 800 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	329 683	329 683
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>329 683</b>	<b>329 683</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-187 959	-158 319
Avskrivningar	-29 640	-29 640
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-217 599</b>	<b>-187 959</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>112 084</b>	<b>141 724</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 949	5 771
Skattefordringar	1 004	2 194
<b>Summa</b>	<b>6 953</b>	<b>7 965</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 152	20 857
Fastighetsskötsel	20 313	20 313
Försäkringspremier	1 399	16 799
Räntor	0	4 513
Vatten	5 140	4 059
Förvaltning	8 406	8 406
<b>Summa</b>	<b>55 410</b>	<b>74 947</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-06-28	1,21 %	475 364	484 704
SEB	2023-02-28	3,98 %		510 000
Stadshypotek ab	2024-01-30	4,46 %	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek ab	2026-10-30	4,81 %	620 000	620 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,88 %	510 000	
Stadshypotek	2025-06-01	4,79 %	297 000	
<b>Summa</b>			<b>3 202 364</b>	<b>2 914 704</b>
Varav kortfristig del			2 291 364	2 439 340

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 125 664 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
EI	1 067	1 410
Uppvärmning	21 743	22 265
Utgiftsräntor	26 209	4 078
Förutbetalda avgifter/hyror	65 835	58 263
<b>Summa</b>	<b>114 854</b>	<b>86 016</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 230 000	3 002 800

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga förändringar.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jönköping

---

André Ishak  
Styrelseledamot, Kassör

---

Marcus Stoltz  
Styrelseordförande

---

Sofie Davidsson  
Styrelseledamot, Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Lidhed & Partners Revision AB  
Andreas Lidhed  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2024 13:03

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 20.03.2024 17:25

DOCUMENT ID:

r1WJ-AKu6

ENVELOPE ID:

rJJ-RK\_Ap-r1WJ-AKu6

DOCUMENT NAME:

Brf Linnéa i Huskvarna, 726000-2006 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ANDRÉ ISHAK</b> andre.ishak@outlook.com	Signed Authenticated	20.03.2024 18:17 20.03.2024 18:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/24) IP: 90.143.195.78
<b>2. SOFIE DAVIDSSON</b> sofiedavidsson@msn.com	Signed Authenticated	20.03.2024 19:53 20.03.2024 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/11/30) IP: 90.143.194.250
<b>3. MARCUS STOLTZ</b> stoltzmarcus@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 11:02 20.03.2024 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/02/27) IP: 62.80.214.215
<b>4. Andreas Lidhed</b> andreas.lidhed@lidhedrevision.se	Signed Authenticated	22.03.2024 13:03 22.03.2024 13:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/04) IP: 46.235.236.50

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnéa i Huskvarna

Org.nr 726000-2006

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnéa i Huskvarna för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Linnéa i Huskvarna för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Jönköping

---

Andreas Lidhed  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2024 13:04

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 20.03.2024 17:25

DOCUMENT ID:

HJ8k-0YuC6

ENVELOPE ID:


BJe1Z0t\_0a-HJ8k-0YuC6

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Bostadsrättsföreningen Linnéa i Huskvarna.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Andreas Lidhed</b> andreas.lidhed@lidhedrevision.se	 Signed Authenticated	22.03.2024 13:04 22.03.2024 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/04) IP: 46.235.236.50

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed