

Årsredovisning 2023

Brf Linnéa

716406-7907



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Linnéa

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

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 4 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 16 |

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Tegeltaket 1 | 1980 | Malmö |
| Tegelgolvet 1 | 1980 | Malmö |
| Tegelmuren 1 | 1980 | Malmö |
| Tegelvalvet 1 | 1980 | Malmö |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 162 bostadsrätter om totalt 17 351 kvm och 1 lokal om 55 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | | |
|-------------------|-------------------|----------|
| Paul Andersson | Ordförande | Tom 2025 |
| Liz Nilsson | Styrelsesuppleant | Tom 2025 |
| Håkan Nilsson | Styrelsesuppleant | Tom 2025 |
| Salah Malik | Styrelsesuppleant | Tom 2024 |
| Carolina Söder | Styrelseledamot | Tom 2024 |
| Jeanette Malmberg | Styrelseledamot | Tom 2024 |

Valberedning

Camilla Lindgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Helene Sjöström Auktoriserad revisor Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Planerade underhåll

2024 ● Byte av fönsterbleck

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Ekonomisk och teknisk förvaltning | Nabo |
| El | Eon |
| Fjärrvärme | Eon |
| Kabel-TV | Telenor |
| Bredband | Ownit |
| Fastighetsförsäkring | Länsförsäringar Skåne |
| Parkering | Aimo Park |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Vi har under året slutfört vår uppdatering av fibern 1000/1000 med dokumentations av div. kopplingar mot våra bostäder.

Vi har uppdaterat vår hemsida samt tvättat våra hängrännor på fastigheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 246 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 12 386 884 | 12 320 229 | 12 348 251 | 12 265 342 |
| Resultat efter fin. poster | 1 376 846 | 806 566 | 1 378 320 | 1 736 424 |
| Soliditet (%) | 38 | 35 | 30 | 27 |
| Yttre fond | 4 001 216 | 3 584 271 | 2 455 190 | 1 800 210 |
| Taxeringsvärde | 246 242 000 | 246 242 000 | 246 242 000 | 168 557 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 687 | 676 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,4 | 95,2 | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 1 417 | 1 440 | - | - |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 1 412 | 1 436 | - | - |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 150 | 183 | - | - |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 10 | 16 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 161 | 137 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 33 | 35 | - | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 204 | 188 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,49 | 1,27 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 2,06 | 2,13 | - | - |

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.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS | | 2023-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|
| | | RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | |
| Insatser | 3 824 951 | - | - | 3 824 951 |
| Fond, yttre underhåll | 3 584 271 | - | 416 945 | 4 001 216 |
| Balanserat resultat | 6 649 851 | 806 566 | -416 945 | 7 039 473 |
| Årets resultat | 806 566 | -806 566 | 1 376 846 | 1 376 846 |
| Eget kapital | 14 865 640 | 0 | 1 376 846 | 16 242 486 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 7 039 473 |
| Årets resultat | 1 376 846 |
| Totalt | 8 416 319 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 290 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -316 750 |
| Balanseras i ny räkning | 7 443 069 |
| | 8 416 319 |

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

UTKAST
ej för distribution

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 12 386 884 | 12 320 529 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 109 930 | 9 |
| Summa rörelseintäkter | | 12 496 814 | 12 320 538 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -9 101 391 | -9 609 506 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -606 535 | -455 358 |
| Personalkostnader | 10 | -206 984 | -190 426 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -923 220 | -923 220 |
| Summa rörelsekostnader | | -10 838 130 | -11 178 510 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 658 684 | 1 142 028 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 89 366 | 22 741 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -371 205 | -358 203 |
| Summa finansiella poster | | -281 838 | -335 462 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 1 376 846 | 806 566 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1 376 846 | 806 566 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 34 159 171 | 35 082 391 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 34 159 171 | 35 082 391 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 34 159 171 | 35 082 391 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 432 862 | 261 177 |
| Övriga fordringar | 14 | 79 712 | 759 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 955 760 | 1 479 321 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 468 334 | 1 741 257 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 7 503 863 | 5 990 209 |
| Summa kassa och bank | | 7 503 863 | 5 990 209 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 8 972 197 | 7 731 466 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 43 131 368 | 42 813 857 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 824 951 | 3 824 951 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 001 216 | 3 584 271 |
| Summa bundet eget kapital | | 7 826 167 | 7 409 222 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 7 039 473 | 6 649 851 |
| Årets resultat | | 1 376 846 | 806 566 |
| Summa fritt eget kapital | | 8 416 319 | 7 456 418 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 16 242 486 | 14 865 640 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 17 487 976 | 20 706 260 |
| Summa långfristiga skulder | | 17 487 976 | 20 706 260 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 7 090 862 | 4 284 478 |
| Leverantörsskulder | | 457 734 | 1 197 762 |
| Skatteskulder | | 194 135 | 220 327 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 95 248 | 86 509 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 1 562 927 | 1 452 881 |
| Summa kortfristiga skulder | | 9 400 906 | 7 241 957 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 43 131 368 | 42 813 857 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 658 684 | 1 142 028 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 923 220 | 923 220 |
| | 2 581 904 | 2 065 248 |
| Erhållen ränta | 89 366 | 22 741 |
| Erlagd ränta | -337 334 | -357 364 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 333 937 | 1 730 625 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 272 923 | -311 175 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -681 306 | 485 139 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 925 554 | 1 904 589 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Uptagna lån | 0 | 5 726 |
| Amortering av lån | -411 900 | -6 428 722 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -411 900 | -6 422 996 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 1 513 654 | -4 518 407 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 5 990 209 | 10 508 615 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 7 503 863 | 5 990 209 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Linnéa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 | 1,4 % |
|---------|-------|

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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 | 9 500 442 | 9 198 213 |
| Hysesintäkter, lokaler | -33 464 | 166 396 |
| Hysesintäkter, p-platser | 383 031 | 426 090 |
| Kabel-TV/Bredband | 389 725 | 389 039 |
| Värme | 2 137 200 | 2 133 091 |
| Övriga intäkter | 9 950 | 7 700 |
| Summa | 12 386 884 | 12 320 529 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|----------|
| Öres- och kronutjämning | -5 | -1 |
| Elprisstöd | 78 575 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 10 |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 31 360 | 0 |
| Summa | 109 930 | 9 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 1 059 989 | 1 000 768 |
| Besiktning och service | 18 716 | 14 782 |
| Snöskottning | 72 832 | 57 870 |
| Övrigt | 1 666 | 0 |
| Summa | 1 153 203 | 1 073 420 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 9 199 | 124 360 |
| Försäkringsskador | 0 | 51 867 |
| Bostäder | 83 669 | 100 018 |
| Lokaler | 0 | 2 783 |
| Soprum/miljöanläggning | 20 382 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 12 511 | 0 |
| VA | 115 893 | 80 408 |
| Värme | 16 050 | 5 125 |
| Ventilation | 32 881 | 0 |
| El | 37 396 | 0 |
| Fasader | 0 | 29 256 |
| Fönster | 0 | 27 044 |
| Gård/markytor | 0 | 10 084 |
| Garage och p-platser | 0 | 48 728 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 316 554 | 0 |
| Summa | 644 535 | 479 673 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Övrigt plan. UH | 0 | 215 000 |
| Bostäder | 6 000 | 1 471 |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0 | 53 215 |
| Värme | 0 | 542 863 |
| El | 0 | 205 938 |
| Fasader | 0 | 314 234 |
| Gård/markytor | 310 750 | 114 274 |
| Garage och p-platser | 0 | 16 138 |
| Summa | 316 750 | 1 463 133 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 179 855 | 283 341 |
| Uppvärmning | 2 801 498 | 2 379 165 |
| Vatten | 572 065 | 601 886 |
| Sophämtning | 258 788 | 249 224 |
| Summa | 3 812 206 | 3 513 616 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 239 060 | 200 013 |
| Självrisker | 70 972 | 0 |
| Tomträttsavgälder | 919 272 | 919 272 |
| Kabel-TV | 235 584 | 214 496 |
| Bredband | 205 315 | 322 592 |
| Fastighetsskatt | 1 504 494 | 1 423 291 |
| Summa | 3 174 697 | 3 079 664 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 47 811 | 11 280 |
| Övriga förvaltningskostnader | 84 313 | 33 156 |
| Juridiska kostnader | 49 709 | 8 491 |
| Revisionsarvoden | 27 250 | 21 135 |
| Ekonomisk förvaltning | 397 452 | 381 296 |
| Summa | 606 535 | 455 358 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 157 500 | 144 900 |
| Sociala avgifter | 49 484 | 45 526 |
| Summa | 206 984 | 190 426 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 370 130 | 357 963 |
| Övriga räntekostnader | 1 075 | 240 |
| Summa | 371 205 | 358 203 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 66 038 707 | 66 038 707 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 66 038 707 | 66 038 707 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -30 956 316 | -30 033 096 |
| Årets avskrivning | -923 220 | -923 220 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -31 879 536 | -30 956 316 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 34 159 171 | 35 082 391 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 157 304 000 | 157 304 000 |
| Taxeringsvärde mark | 88 938 000 | 88 938 000 |
| Summa | 246 242 000 | 246 242 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 181 390 | 181 390 |
| Utgående anskaffningsvärde | 181 390 | 181 390 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -181 390 | -181 390 |
| Utgående avskrivning | -181 390 | -181 390 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|---------------|------------|
| Skattekonto | 79 712 | 759 |
| Summa | 79 712 | 759 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 028 | 317 305 |
| Fastighetsskötsel | 242 383 | 232 755 |
| Försäkringspremier | 20 081 | 259 141 |
| Kabel-TV | 62 406 | 58 896 |
| Tomträtt | 459 636 | 459 636 |
| Bredband | 51 030 | 52 225 |
| Förvaltning | 105 196 | 99 363 |
| Summa | 955 760 | 1 479 321 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2024-01-30 | 5,20 % | 3 950 258 | 3 983 546 |
| Stadshypotek | 2024-10-30 | 0,99 % | 2 862 576 | 2 885 480 |
| Stadshypotek | 2025-06-30 | 1,18 % | 7 953 938 | 8 054 438 |
| Stadshypotek | 2026-09-30 | 1,11 % | 7 830 392 | 7 994 380 |
| Stadshypotek ab | 2027-06-30 | 3,80 % | 1 981 674 | 2 072 894 |
| Summa | | | 24 578 838 | 24 990 738 |
| Varav kortfristig del | | | 7 090 862 | 4 284 478 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 852 258 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 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 669 | 16 309 |
| El | 20 483 | 47 383 |
| Uppvärmning | 376 572 | 336 332 |
| Utgiftsräntor | 39 586 | 5 715 |
| Vatten | 59 441 | 0 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 1 024 176 | 1 022 142 |
| Beräknat revisionsarvode | 27 000 | 25 000 |
| Summa | 1 562 927 | 1 452 881 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | Inga | Inga |

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Paul Robert Andersson
Ordförande

Carolina Wictoria Ingvarsdotter Söder
Styrelseledamot

Jeanette Malmberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Mazars AB
Helene Sjöström
Auktoriserad revisor

UTKAST
ej för distribution



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 08:42

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 20.05.2024 16:30

DOCUMENT ID:

S1ujCCu7C

ENVELOPE ID:

SygwoAAdX0-S1ujCCu7C

DOCUMENT NAME:

Brf Linnéa, 716406-7907 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Paul Robert Andersson 2404andersson@telia.com | Signed Authenticated | 20.05.2024 18:53 20.05.2024 18:50 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1962/04/28) IP: 178.78.204.67 |
| 2. CAROLINA WICTORIA I SÖDER soder.carolina@gmail.com | Signed Authenticated | 20.05.2024 18:58 20.05.2024 18:57 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1963/09/23) IP: 178.78.204.133 |
| 3. JEANETTE MALMBORG jeanette_malmborg@hotmail.com | Signed Authenticated | 20.05.2024 22:05 20.05.2024 22:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1961/05/05) IP: 178.78.204.112 |
| 4. HELENE SJÖSTRÖM Helene.sjostrom@mazars.se | Signed Authenticated | 21.05.2024 08:42 21.05.2024 08:41 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1977/06/30) IP: 37.179.145.21 |

* 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
Org. nr 716406-7907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnéa för år 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 på 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

Våra 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 på 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 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 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 på 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Linnéa för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Linnéa 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Lund den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Helene Sjöström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 08:40

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 20.05.2024 16:30

DOCUMENT ID:

B1EDiCRu70

ENVELOPE ID:

B1PjA0u7R-B1EDiCRu70

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf - elektroniskt.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. HELENE SJÖSTRÖM Helene.sjostrom@mazars.se | Signed Authenticated | 21.05.2024 08:40 21.05.2024 08:40 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1977/06/30) IP: 37.179.145.21 |

* 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