



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Linnea



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Linnea med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0873 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linnea 3		1943

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	768
<b>Totalt 12 objekt</b>		<b>768</b>

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Urban Liljegren	Ordförande	2020-05-17
Susanne Sandhage	Ledamot	2018-06-04
Charlotte Friberg	Ledamot	2020-05-17
Kjell Helen	Suppleant	2019-06-19
Jesper Nyberg	Suppleant	2021-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Urban Liljegren, Susanne Sandhage, Charlotte Friberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Jörgen Götehed från BoRevision AB, vald vid föreningsstämman.



Valberedning har varit: Christer Björn, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 7 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2022 installerades solceller på 43:ans tak.

Avloppen spolades invändigt.

Tecknade ny fastighetsförsäkring med Söderberg & Partners genom Bostadsrätterna.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Ny fasad
2006	Brandskiljandeväggar på vind
2010	Installation bergvärme och solfångare
2011-2012	Byte radiatorer
2013	Byte kallvattenledningar till kopparrör
2017	Ny tvättmaskin
2020	Målat fasader
2020	Grusning justering av gångar
2020	Rengörning av tak
2021	Målning av fönster
2022	Solcellsmontage ,spolning av avloppsrör och byte av fastighetsförsäkring

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	OVK
2025	Ommålning pumphustak
2026	Byte Bergvärmepump
2026	Service sommarvattenpump

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 15.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	101	283	283	318	289
Skuldsättning, kr/kvm	3 237	3 174	2 923	2 411	2 561
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	373	251	233	228	238
Driftskostnad, kr/kvm	744	569	567	533	443
Årsavgifter, kr/kvm	951	951	951	951	951
Totala intäkter, kr/kvm	952	949	961	953	952
Nettoomsättning, tkr	731	729	738	731	731
Resultat efter finansiella poster, tkr	-73	45	-54	124	-115
Soliditet, %	25	26	28	33	31

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	13 800	0	0	13 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	18 521	0	40 105	58 626
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>32 321</b>	<b>0</b>	<b>40 105</b>	<b>72 426</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	892 072	45 295	-40 105	897 262
Årets resultat, kr	45 295	-45 295	-72 940	-72 940
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>937 367</b>	<b>0</b>	<b>-113 045</b>	<b>824 322</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>969 688</b>	<b>0</b>	<b>-72 940</b>	<b>896 748</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 91 000 kr samt ianspråktagande skett med 50 895 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	897 262
Årets resultat, kr	-72 940
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>824 322</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-96 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	22 500
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>750 822</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	731 308	728 698
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>731 308</b>	<b>728 698</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-558 150	-437 362
Övriga externa kostnader	Not 4	-14 765	-13 695
Underhåll enligt plan	Not 5	-22 500	-50 895
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-37 488	-25 890
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-128 019	-121 350
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-760 922</b>	<b>-649 192</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-29 614</b>	<b>79 506</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		901	465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 227	-34 676
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 326</b>	<b>-34 211</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-72 940</b>	<b>45 295</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 117 310	2 908 381
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 117 310	2 908 381
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 117 310</b>	<b>2 908 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		415 015	532 991
Övriga kortfristiga fordringar		4 522	4 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	27 154	42 410
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		446 691	579 923
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	75 000	75 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		75 000	75 000
Kassa		206	206
Bank	Not 11	1 823	1 823
<i>Summa kassa och bank</i>		2 029	2 029
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>523 720</b>	<b>656 951</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 641 030</b>	<b>3 565 332</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	13 800	13 800
Fond för yttre underhåll	58 626	18 521
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>72 426</b>	<b>32 321</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	897 262	892 072
Årets resultat	-72 940	45 295
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>824 322</b>	<b>937 367</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>896 748</b>	<b>969 688</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 145 502
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 145 502</b>	<b>1 449 758</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	340 733	987 710
Leverantörsskulder	55 554	45 655
Aktuell skatteskuld	Not 13	54 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	147 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>598 779</b>	<b>1 145 885</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 744 281</b>	<b>2 595 643</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 641 030</b>	<b>3 565 332</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,5 %.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	730 284	730 284
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-2 057
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	966	476
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	58	-5
		<b>731 308</b>	<b>728 698</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-29 369	-11 313
	El	-211 625	-126 014
	Vatten	-75 184	-66 542
	Renhållning	-25 504	-25 689
	Serviceavtal	-5 549	-2 083
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-10 313	-11 400
	Förvaltningskostnader	-44 145	-41 390
	Försäkringar	-39 850	-41 249
	Fastighetsskatt	-106 488	-102 288
	Övriga driftskostnader	-10 125	-9 394
		<b>-558 150</b>	<b>-437 362</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisionsarvode	-12 000	-11 250
	Kostnader överlåtelse och panter	-966	-476
	Stämman och styrelse	-1 799	-1 969
		<b>-14 765</b>	<b>-13 695</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll fönster	0	-50 895
	Underhåll installationer	-22 500	0
		<b>-22 500</b>	<b>-50 895</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-28 800	-19 700
	Sociala avgifter	-8 688	-6 190
		<b>-37 488</b>	<b>-25 890</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-120 886	-114 217
	Markanläggningar	-7 133	-7 133
		<b>-128 019</b>	<b>-121 350</b>

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 712 892	4 509 312			
	Årets investering byggnader	336 948	203 580			
	Ingående anskaffningsvärde mark	158 096	158 096			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	142 664	142 664			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 350 600</b>	<b>5 013 652</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>						
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 091 005	-1 976 787			
	Årets avskrivningar byggnader	-120 886	-114 217			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-14 266	-7 133			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-7 133	-7 133			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 233 290</b>	<b>-2 105 271</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 117 310</b>	<b>2 908 381</b>			
	Bokförda värden byggnader	2 837 950	2 621 887			
	Bokförda värden mark	158 096	158 096			
	Bokförda värden markanläggningar	121 264	128 398			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Nynäshamn Linnea 3				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder småhus	1943	8 064 000	7 200 000	15 264 000	15 264 000
			<b>8 064 000</b>	<b>7 200 000</b>	<b>15 264 000</b>	<b>15 264 000</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Upplupna ränteintäkter			91		48
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			27 063		42 362
				<b>27 154</b>		<b>42 410</b>
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>						
	Placering HSB 3 mån			75 000		75 000
				<b>75 000</b>		<b>75 000</b>

**Not 11 Bank**

Swedbank	1 823	1 823
	<b>1 823</b>	<b>1 823</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,56%	2023-01-30	264 625	36 500
Stadshypotek AB	1,10%	2024-03-01	272 000	16 000
Stadshypotek AB	1,28%	2025-06-01	500 000	0
Stadshypotek AB	1,02%	2025-06-01	300 000	0
Stadshypotek AB	1,59%	2025-10-30	122 258	2 760
Stadshypotek AB	1,78%	2026-03-01	47 402	43 728
Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30	832 200	9 120
Stadshypotek AB	2,83%	2027-03-30	147 750	4 500
			<b>2 486 235</b>	<b>112 608</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>2 145 502</b>
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	450 432
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	1 923 195
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	2 874 500	2 874 500
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 874 500</b>	<b>2 874 500</b>

**Not 13 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld	54 627	28 429
	<b>54 627</b>	<b>28 429</b>

<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	66 535	11 928
Upplupna räntekostnader	2 057	381
Upplupen revision	11 725	10 925
Förutbetalda årsavgifter och hyror	67 548	60 857
	<b>147 865</b>	<b>84 091</b>

**Not 15 Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser att nämna,

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

.....  
Charlotte Friberg.....  
Susanne Sandhage.....  
Urban Liljegren

Min revisionsberättelse har avgivits för denna förening

.....  
Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linnéa, org.nr. 712400-0873

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linnéa 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 31 december 2022 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska en revisor vara auktoriserad. Undertecknad är inte auktoriserad revisor.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Linnéa för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 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.

Nynäshamn

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Linnea signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**URBAN LILJEGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 15:47:35



**SUSANNE SANDHAGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 18:23:11



**CHARLOTTE FRIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 15:56:57



**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:51:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Linnea signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 12:52:49



## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

### TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

### KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

### LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

### SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.