



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Linnea



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Linnea med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0873 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linnea 3		1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	768
Totalt 12 objekt		768

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Urban Liljegren	Ordförande	2020-05-17	
Susanne Sandhage	Ledamot	2018-06-04	
Charlotte Friberg	Ledamot	2020-05-17	2023-05-11
Charlotte Friberg	Suppleant	2023-05-11	
Jesper Nyberg	Ledamot	2023-05-11	
Jesper Nyberg	Suppleant	2021-06-02	2023-05-11
Kjell Helen	Suppleant	2019-06-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Sandhage och Charlotte Friberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Borevision AB Jörgen Götehed vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Bodil Björnsdotter, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Senaste fastighetsbesiktningen utfördes den 2023-11-11.

Under 2022 installerades solceller på 43:ans tak.

Avloppen spolades invändigt.

Tecknade ny fastighetsförsäkring med Söderberg & Partners genom Bostadsrätterna.

2023 kännetecknas av återhälsamhet för att se var konjunkturen för oss.

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 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	225	101	283	283	318
Skuldsättning, kr/kvm	3 079	3 237	3 174	2 923	2 411
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 079	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	326	373	251	233	228
Årsavgifter, kr/kvm	1 046	951	951	951	951
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 114	952	949	961	953
Nettoomsättning, tkr	809	731	729	738	731
Resultat efter finansiella poster, tkr	85	-73	45	-54	124
Soliditet, %	28	25	26	28	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Ytan för garage ingår ej i beräknad total yta

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på

föreningens risk och finansieringsmöjlighet

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0kr, då nyckeltalet är med första gången.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 800	0	0	13 800
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	58 626	0	73 500	132 126
S:a bundet eget kapital, kr	72 426	0	73 500	145 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	897 262	-72 940	-73 500	750 823
Årets resultat, kr	-72 940	72 940	85 107	85 107
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	824 322	0	11 607	835 930
S:a eget kapital, kr	896 748	0	85 107	981 856

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 96 000 kr samt ianspråktagande skett med 22 500 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	750 823
Årets resultat, kr	85 107
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	835 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-46 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	789 930

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	808 816	731 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 450	0
Summa Rörelseintäkter		855 266	731 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-514 702	-570 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 118	-24 889
Personalkostnader	Not 6	-40 117	-37 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-138 198	-138 198
Summa Rörelsekostnader		-721 135	-771 101
Rörelseresultat		134 131	-39 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 013	901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 037	-44 227
Summa Finansiella poster		-49 024	-43 326
Resultat efter finansiella poster		85 107	-83 119
Resultat före skatt		85 107	-83 119
Årets resultat		85 107	-83 119

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	2 979 112	3 117 310
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	-1	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 979 111	3 117 310
Summa Anläggningstillgångar		2 979 111	3 117 310

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		485 961	419 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 336	27 154
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		512 297	446 691

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	75 000	75 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		75 000	75 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	206	2 029
<i>Summa Kassa och bank</i>		206	2 029

Summa Omsättningstillgångar

587 503 523 720

Summa Tillgångar

3 566 615 3 641 030

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 800	13 800
Fond för yttre underhåll	132 126	58 626
Summa Bundet eget kapital	145 926	72 426

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	750 823	897 262
Årets resultat	85 107	-72 940
Summa Fritt eget kapital	835 930	824 323

Summa Eget kapital

981 856

896 749

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 108 502	2 145 502
Summa Långfristiga skulder		2 108 502	2 145 502

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		256 000	340 733
Leverantörsskulder		57 600	55 554
Skatteskulder	Not 14	35 088	54 627
Övriga kortfristiga skulder		584	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	126 984	147 865
Summa Kortfristiga skulder		476 256	598 779

Summa Skulder

2 584 758

2 744 281

Summa Eget kapital och skulder

3 566 615

3 641 029

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	134 131	-39 793
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	138 198	138 198
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	138 198	138 198
Erhållen ränta	1 734	858
Erlagd ränta	-52 167	-42 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	221 896	56 712
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-45 756	15 299
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-36 659	98 195
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-82 415	113 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 481	170 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-336 948
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-336 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-121 733	48 767
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-121 733	48 767
Årets kassaflöde	17 748	-117 975
Likvida medel vid årets början	492 044	610 019
Likvida medel vid årets slut	509 792	492 044

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar baseras på föreningens stadgar. Stämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	803 376	730 284
	Hyror förbrukningsbaserad	600	0
	Övriga primära intäkter	4 840	1 024
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	808 816	731 308
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	808 816	731 308
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	46 450	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	46 450	0
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-25 359	-15 861
	Snö och halk-bekämpning	-1 758	0
	Reparationer	-23 246	-29 369
	Planerat underhåll	0	-22 500
	El	-186 210	-211 625
	Vatten	-64 236	-75 184
	Sophämtning	-25 161	-25 504
	Fastighetsförsäkring	-36 852	-39 850
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-111 444	-106 488
	Förvaltningsavtalskostnader	-39 861	-44 145
	Övriga driftkostnader	-576	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-514 702	-570 525
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 162	-3 102
	Administrationskostnader	-4 563	-966
	Extern revision	-12 000	-12 000
	Medlemsavgifter	-4 190	0
	Föreningsverksamhet	-1 063	-1 799
	Övriga förvaltningskostnader	-3 140	-7 023
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-28 118	-24 889

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 800	-28 800
	Sociala avgifter	-9 317	-8 688
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-40 117	-37 488
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-131 065	-131 065
	Avskrivning på markanläggning	-7 133	-7 133
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-138 198	-138 198
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 049 840	4 712 892
	Ingående anskaffningsvärde mark	158 096	158 096
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	142 664	142 664
	Årets investeringar	0	336 948
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 350 600	5 350 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 233 290	-2 105 271
	Årets avskrivningar	-138 198	-128 019
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 371 488	-2 233 290
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 979 112	3 117 310
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 064 000	8 064 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 264 000	15 264 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 874 500	2 874 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	2 874 500	2 874 500

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	21 072	21 070
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	21 072	21 070
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-21 072	-21 072
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-21 072	-21 072
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	-1
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	370	91
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 966	27 063
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	26 336	27 154
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	75 000	75 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	75 000	75 000
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	206	206
	Swedbank	0	1 823
	<i>Summa Kassa och bank</i>	206	2 029

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,97%	2027-01-30	219 000	36 500
Stadshypotek AB	2,83%	2027-03-30	143 250	4 500
Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30	823 080	9 120
Stadshypotek AB	1,78%	2026-03-01	3 674	43 728
Stadshypotek AB	1,59%	2025-10-30	119 498	2 760
Stadshypotek AB	1,02%	2025-06-01	300 000	0
Stadshypotek AB	1,28%	2025-06-01	500 000	0
Stadshypotek AB	1,1%	2024-03-01	256 000	16 000
			2 364 502	112 608

Långfristig del	2 011 894
Nästa års amortering av långfristig skuld	96 608
Lån som ska konverteras inom ett år	256 000
Kortfristig del	352 608
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	112 608
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	450 432
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,11%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	35 088	54 627
<i>Summa Skatteskulder</i>	35 088	54 627

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	71 108	67 548
Upplupna räntekostnader	927	2 057
Övriga upplupna kostnader	54 949	78 260
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	126 984	147 865

Not 16 Eventualförpliktelser

Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att nämna.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linnea 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 revisionsmed 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 Linnea för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska stämman välja minst en revisor som är auktoriserad eller godkänd, vilket jag även påtalade i revisionsberättelsen föregående år. Undertecknad är inte auktoriserad eller godkänd revisor.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Linnea signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

URBAN LILJEGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:07:51



SUSANNE SANDHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 06:18:22



JESPER NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 10:52:41



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:37:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Linnea signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:38:57



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.