



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linabergshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2072.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att öka närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-06-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Agnes Cecilia Sopsug, föreningens andel är 2,47 procent samt Linabergs Samfällighetsförening och Linabergs Samfällighetsförening (mark). Samfälligheten förvaltar den sopsugsanläggning som anslutna fastigheter nyttjar i Annedal, Bromma.

Styrelsen

Rafi Benjaro	Ordförande
Björn Askendal	Ledamot
Angelika Hemmälän	Ledamot
Marin Orlic	Ledamot
Murat Sabotic	Ledamot

Henry Joonä	Suppleant
Manukulasunya B W S Melan	Suppleant
Mendis	
Erik Patel	Suppleant
David Rohan Weerasinghe Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

KPMG AB

Valberedning

Björn Zettergren

Sammankallande

Pamela Östman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Linaberg 35	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.

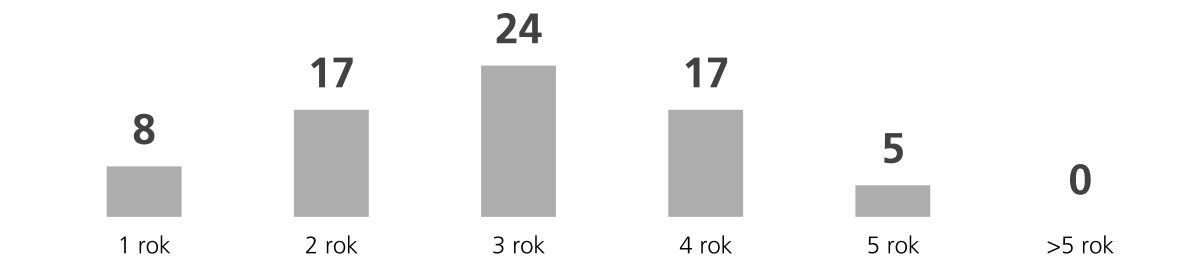
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 484 m², varav 5 944 m² utgör boyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hiresavtal Garage - 36 platser - Skanska Sverige AB	0 m ²	2025-03-16

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2022	Godkänt resultat
Planerat underhåll	År	
Diverse målningar (trappsteg, smidesräcken, trappsteg, svanhals) samt behandlingar (parkbänkar)	2023	
Slamsugning brunnar	2024	
Obligatorisk ventilationskontroll samt rensning av ventilationskanaler	2025	
Målning av golv i gemensamma utrymmen	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Alova Fastighetsteknik AB, Infometric
Felparkering	Q-park AB
Snöröjning	Cubile Utomhusmiljö
Städning	JC miljöstäd genom Alova Fastighetsteknik AB
Hissjour och service	Kone Hissar AB
Bredband och Kabel TV	Telia
El Nät/El Förbrukning	Fortum/Ellevio
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	SUEZ Recycling/Agnes Cecilia Sopsug Samfällighet
Försäkring	Gjensidige (Trygg-Hansa för garage och parkering)
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Växter, planteringar	Stockholms Trädgårdsmästare
Individuell mätning och debitering (IMD)	Loggamera

Föreningens ekonomi

I samband med att räntorna för två av föreningens fem lån bands om 2022-10-31, beslutade styrelsen att höja avgifterna för de lägenheter som är del av "årsavgift 2" (även kallad andelstal 2) med ca. 32% vilken började gälla 2023-01-01. Denna årsavgift täcker kapitalkostnader och amorteringar för det lån som motsvarar skillnaden mellan den (av första ägaren/ägarna av lägenheten) erlagda upplåtelseavgiften och den maximala upplåtelseavgiften.

Styrelsen jobbar med att ta fram en flerårsbudget innan beslut sker om justeringar av andelstal 1, dvs. det gemensamma lånet som täcker kapitalkostnader och amorteringar för samtliga lån (med undantag för de lån som fördelas efter andelstal 2), driftkostnader, avsättningar, skatter, övriga föreningskostnader, ränteintäkter samt intäkter från garage och parkering och eventuella lokaler.

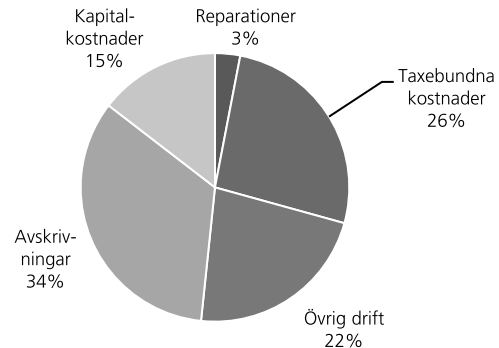
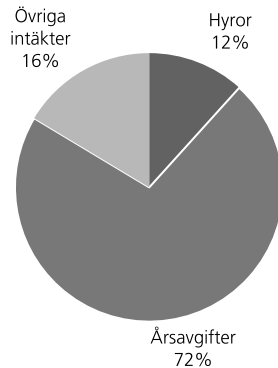
Vattenkostnaderna år 2022 ökade med 282 % då avläsning av vattenmätaren och inrapportering till Stockholm Vatten och Avfall skedde för första gången på fem år.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifter för "årsavgift 2" även kallad andelstal 2) 2023-01-01 med 32 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 019 434	1 752 833
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 952 698	4 763 065
Finansiella intäkter	3 154	188
Ökning av kortfristiga skulder	0	43 764
	4 955 853	4 807 018
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 533 915	2 566 519
Finansiella kostnader	968 785	952 732
Ökning av materiella anläggningstillgångar	351 200	0
Ökning av kortfristiga fordringar	295 270	1 166
Minskning av långfristiga skulder	720 000	1 020 000
Minskning av kortfristiga skulder	81 400	0
	5 950 569	4 540 417
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 024 718	2 019 434
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-994 716	266 600

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under 2022:

- Installation av laddboxar på samtliga P-platser både utomhus och i garaget utfördes och föreningen har erhållit bidrag för detta.
- Handlingarna inför beslut om slutbesked för gemensamt bygglov till balkonginglasningen lämnades in till stadsbyggnadsnämnden
- Byte av IMD-leverantör från Infometric till Loggamera
- Femtioårig underhållsplan upprättades med hjälp av firman Sustend
- Två lån omförhandlades och flyttades från Handelsbanken till SBAB
- Värme i värmesystemet sänkt med 1 grad enligt energieffektiviseringsrekommendationer

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st

Överlåtelse under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126

Tillkommande medlemmar: 32

Avgående medlemmar: 34

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	600	599	599
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 581	9 702	9 873	10 025
Elkostnad/m ² totalyta	145	92	56	90
Värmekostnad/m ² totalyta	69	63	48	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	17	10	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	149	147	154	157
Soliditet (%)	79	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 788	-982	-985	-935
Nettoomsättning (tkr)	4 899	4 745	4 462	4 668

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 944 m² bostäder och 540 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	195 225 000	0	0	195 225 000
Upplåtelseavgifter	23 700 000	0	0	23 700 000
Fond för yttre underhåll	972 503	180 870	-107 350	898 983
S:a bundet eget kapital	219 897 503	180 870	-107 350	219 823 983
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 799 125	-180 870	-874 857	-4 743 398
Årets resultat	-1 787 690	-1 787 690	982 207	-982 207
S:a fritt eget kapital	-7 586 815	-1 968 560	107 350	-5 725 605
S:a eget kapital	212 310 688	-1 787 690	0	214 098 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 787 690
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 618 255
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 870
summa balanserat resultat	-7 586 815

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

66 300
-7 520 515

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 898 912	4 745 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 786	17 907
Summa rörelseintäkter		4 952 698	4 763 065
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 179 876	-2 325 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 105	-116 418
Personalkostnader	Not 6	-152 933	-124 533
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 240 843	-2 226 210
Summa rörelsekostnader		-5 774 758	-4 792 729
RÖRELSERESULTAT		-822 060	-29 663
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 154	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-968 785	-952 732
Summa finansiella poster		-965 631	-952 544
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 787 690	-982 207
ÅRETS RESULTAT		-1 787 690	-982 207

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	268 895 061	270 784 705
Summa materiella anläggningstillgångar	268 895 061	270 784 705
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	268 895 061	270 784 705
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	99 527	7 663
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 351 725	2 141 485
Summa kortfristiga fordringar	1 451 252	2 149 148
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 226	4 776
Summa kassa och bank	3 226	4 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 454 478	2 153 924
SUMMA TILLGÅNGAR	270 349 539	272 938 629

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		218 925 000	218 925 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	972 503	898 983
Summa bundet eget kapital		219 897 503	219 823 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 799 125	-4 743 398
Årets resultat		-1 787 690	-982 207
Summa fritt eget kapital		-7 586 816	-5 725 605
SUMMA EGET KAPITAL		212 310 688	214 098 378
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 801 000	30 841 000
Summa långfristiga skulder		29 801 000	30 841 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 147 000	26 827 000
Leverantörsskulder		193 243	140 917
Skatteskulder		71 680	61 000
Övriga skulder		446 991	466 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	378 937	504 168
Summa kortfristiga skulder		28 237 851	27 999 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		270 349 539	272 938 629

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 120 945	3 124 690
Årsavgifter - Kapital	441 021	441 624
Hyror garage moms	396 986	389 201
Hyror parkering	182 000	191 000
Kabel-TV intäkter	204 240	204 480
Vattenintäkter moms	6 526	0
Kallvattenintäkter	20 737	20 008
Varmvattenintäkter	163 212	219 888
Vatten-/värmeintäkter	800	0
Vattenintäkter avräkning	-1 200	-36 900
Elintäkter moms	313 909	257 644
Elintäkter laddstolpe	7 250	0
Elintäkter laddstolpe moms	152	0
Elintäkter avräkning	0	-66 540
Överlåtelse/pantsättning	42 263	0
Öresutjämning	72	63
	4 898 912	4 745 158

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	1 299
	Övriga intäkter	53 786	16 608
		53 786	17 907

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	100 674	98 914
	Fastighetsskötsel beställning	4 150	2 675
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	57 165	47 880
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 900	0
	Snöröjning/sandning	32 440	29 711
	Städning entreprenad	117 587	116 423
	Städning enligt beställning	12 562	7 769
	OVK Obl. Ventilationskontroll	89 975	0
	Hissbesiktning	7 761	10 923
	Gemensamma utrymmen	0	1 299
	Garage/parkering	13 560	0
	Sophantering	6 114	0
	Serviceavtal	97 658	66 443
	Förbrukningsmateriel	25 676	26 711
	Störningsjour och larm	0	3 906
		575 221	412 654
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	9 824
	Entré/trapphus	98 196	5 412
	Lås	17 867	34 949
	Installationer	14 850	0
	Elinstallationer	33 281	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	14 672	0
	Hiss	14 616	72 221
	Garage/parkering	1 987	1 460
	Skador/klotter/skadegörelse	2 732	10 547
		198 201	134 413
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	66 300	0
	Entré/trapphus	0	-10 170
	VVS	0	107 350
		66 300	97 180

Not 4		2022	2021
forts	DRIFTKOSTNADER		
	Taxebundna kostnader		
	El	941 022	598 544
	Värme	449 990	410 298
	Vatten	309 190	110 696
	Sophämtning/renhållning	42 174	39 632
		1 742 376	1 159 170
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	101 918	93 427
	Samfällighetsavgift	245 700	188 548
	Kabel-TV	0	209 676
	Bredband	208 980	0
		556 598	491 651
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	41 180	30 500
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 179 876	2 325 568
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 623	0
	Tele- och datakommunikation	179	4 099
	Inkassering avgift/hyra	8 943	2 881
	Hyresförluster	1 326	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	18 750
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	101 296	77 378
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 873
	Administration	65 913	3 574
	Konsultarvode	0	3 413
		201 105	116 418
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 121	95 200
	Sociala kostnader	34 812	29 333
		152 933	124 533
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 226 210	2 226 210
	Elanläggning	14 633	0
		2 240 843	2 226 210

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	284 513 000	284 513 000
	Nyanskaffningar	351 200	0
	Utgående anskaffningsvärde	284 864 200	284 513 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 728 295	-11 502 085
	Årets avskrivningar byggnad	-2 226 210	-2 226 210
	Årets avskrivningar elanläggning	-14 633	
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 969 138	-13 728 295
	Planenligt restvärde vid årets slut	268 895 061	270 784 705
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	61 892 000	61 892 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	158 118 000	119 050 000
	Taxeringsvärde mark	68 000 000	66 000 000
		226 118 000	185 050 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	222 000 000	182 000 000
	Lokaler	4 118 000	3 050 000
		226 118 000	185 050 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	98 080	45 771
	Momsavräkning	151 097	0
	Klientmedel hos SBC	1 018 528	1 168 488
	Räntekonto hos SBC	2 964	846 170
	Avräkning övrigt	81 056	81 056
		1 351 725	2 141 485

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	898 983	936 063
	Reservering enligt stadgar	180 870	180 870
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-107 350	-217 950
	Vid årets slut	972 503	898 983

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
SBAB	3,480 %	16 700 000	0	2023-11-01
SBAB	3,700 %	9 107 000	0	2024-11-12
Handelsbanken	*	0	9 227 000	2022-10-30
Handelsbanken	2,460 %	10 447 000	10 647 000	2023-10-30
Handelsbanken	*	0	17 100 000	2022-10-30
Handelsbanken	0,790 %	11 847 000	11 847 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,790 %	8 847 000	8 847 000	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		56 948 000	57 668 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 147 000	-26 827 000	
		29 801 000	30 841 000	

*Lånen hos Handelsbanken som är 0 2022 är flyttade till SBAB.
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 348 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	65 688 000	65 688 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	96 600	75 075
Sociala avgifter	30 352	23 500
Ränta	60 379	86 652
Avgifter och hyror	191 606	318 941
	378 937	504 168

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För att få en god överblick över föreningens framtida ekonomi har föreningen tagit in extern hjälp för att ta fram en flerårsbudget. Komplettering av underhållsplanen med en flerårsbudget, ger styrelsen en större trygghet att planera ekonomin och en bättre handlingsplan för verksamheten på längre sikt.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023 2023-05-19

DocuSigned by:
Rafi Benjaro
63781617D586466...
Rafi Benjaro
Ordförande

DocuSigned by:
Björn Askendal
49DF4F2F01034FE...
Björn Askendal
Ledamot

DocuSigned by:
Angelika Hemmälén
FA832A7BA12140F...
Angelika Hemmälén
Ledamot

DocuSigned by:
Marin Orlic
5DB2DDFF1A1C40C...
Marin Orlic
Ledamot

DocuSigned by:
Murat Sabotic
7568DDA44DE54E7...
Murat Sabotic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023 2023-05-23
KPMG AB

DocuSigned by:
Frida Lundgren
439FCE4BBC8E4D2...
Frida Lundgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linabergshöjden, org. nr 769624-9510

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linabergshöjden för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 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 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 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 revisions sed 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 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. Risker 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 Linabergshöjden för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Umeå den 2023-05-23

KPMG AB

DocuSigned by:

Frida Lundgren

439FCE4BBC8E4D2...

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se