

# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Linnégatan 16

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 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

#### Styrelsen

Christopher Bradson	Ordförande
Jacob Enwall	Ledamot
Robert Fredriksson	Ledamot
Sten Ekegren	Ledamot
Göran Leo Jos Olsson	Ledamot
Torbjörn Ågestam	Ledamot
Karin Grundberg Wolodarski	Suppleant avgått 2022-06-16
Henrik Stache	Suppleant
Kia Anna-Carin Söderlund Naumer	Suppleant avgått 2022-06-16
Sven Håkan Daniel Fjelner	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Maria Bengtsson	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå AB
-----------------	------------------	------------------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
REPSLAGAREN 22	2002	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

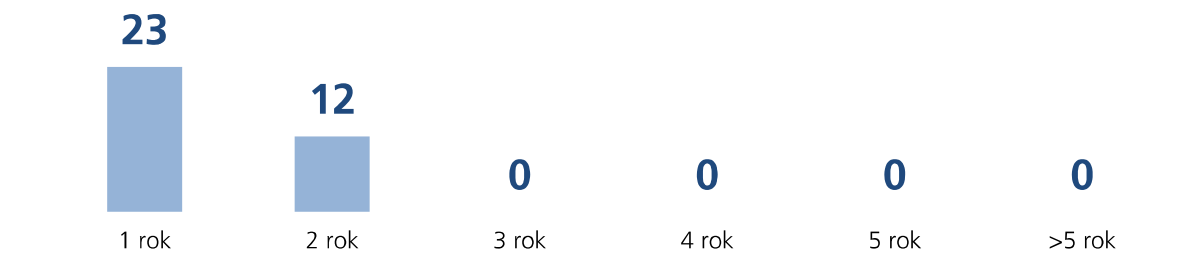
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 904 m<sup>2</sup>, varav 1 517 m<sup>2</sup> utgör boyta och 387 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	378 m <sup>2</sup>	2024-10-02
Café	65 m <sup>2</sup>	Avhyst
Take away	13 m <sup>2</sup>	2024-05-31
Frisörsalong	18 m <sup>2</sup>	2025-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och Vindsförråd	250 kvm

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Tätning av glasvalv i garage	2020	
Renovering av tvättstuga	2020	Elstigar etc
Rivning av lättväggar i garage	2018 - 2019	
Rivning av lättväggar i garage	2018	Delvisa rivningar
Upprustning av staket på takterrass	2017	
Byte av häng- och stuprännor	2017	
Byte av samtliga takplåtar	2017	
Byte av trall och elinstallationer på takterrass	2017	
Upprustning av fasad	2017	
Byte av samtliga fönster i bostäder	2017	
Upprustning av ventilation	2017	Fläkt på taket
Byte av garageport	2017	
Byte av fönster i tvättstuga och mangelrum	2017	
Stampolning	2017	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Upprustning av garage	2017-2025	
Besiktning av avloppsstammar	2023	
Stampolning	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	City Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

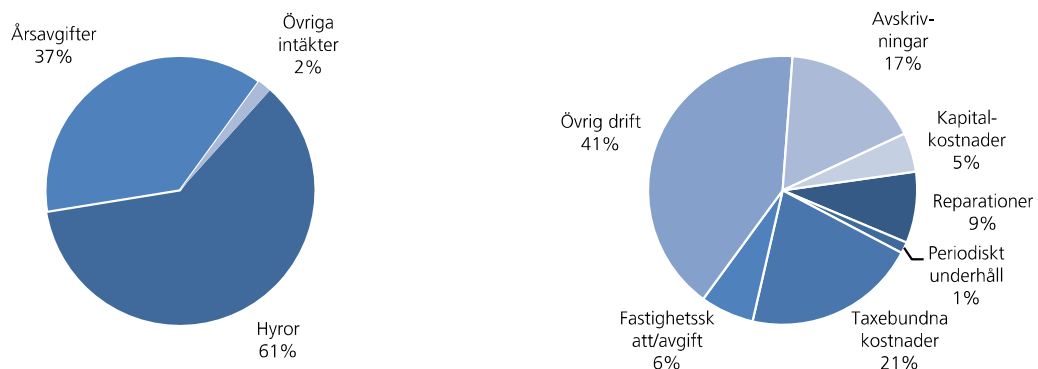
Föreningens ekonomi är god men på grund av stigande finansieringskostnader och ökande taxebundna kostnader har föreningen beslutat om en höjning av årsavgifterna. Dolda tillgångar finns i form av två hyreslägenheter samt möjlighet att iordningställa 4-5 garageplatser, vilket kan bidra med intäkter till föreningen. Vinden är inte exploaterad. Föreningens avtal gällande tomträtt går ut 2023-08-30. Då får föreningen ett nytt avtal som sträcker sig 10 år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 291 920</b>	<b>2 426 877</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 222 327	2 087 101
Finansiella intäkter	4 597	507
Minskning kortfristiga fordringar	22 104	163 636
Ökning av kortfristiga skulder	137 113	0
	<b>2 386 142</b>	<b>2 251 244</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 669 799	1 991 501
Finansiella kostnader	138 208	123 858
Minskning av kortfristiga skulder	0	270 843
	<b>2 808 007</b>	<b>2 386 201</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 870 055</b>	<b>2 291 920</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-421 865</b>	<b>-134 957</b>

\*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

Föreningen sade upp lokalavtalet för kaféet (65 m<sup>2</sup>) per 2021-12-31 p.g.a. upprepad misskötsamhet gällande avgifter och verksamhet. Avtalet och uppsägningen som var tvistiga och avgjordes i Stockholms tingsrätt under 2022 till föreningens fördel. Hyresgästen är avhyst och lokalen har delvis sanerats. Efter slutförd sanering 2023 kommer lokalen återigen hyras ut som kommersiell lokal.

Mindre underhåll har gjorts, bla sanering efter vattenläcka i kommersiella lokaler samt delar av källare.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	599	599	599	599
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 649	2 417	2 539	2 532
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 538	8 538	8 538	9 651
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	24	18	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	191	184	155	178
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	41	35	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	73	65	83	96
Soliditet (%)	66	67	67	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 080	-529	-173	-268
Nettoomsättning (tkr)	2 214	2 087	2 131	2 146

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 517 m<sup>2</sup> bostäder och 387 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	27 446 128	0	0	27 446 128
Upplåtelseavgifter	14 467 378	0	0	14 467 378
Fond för yttre underhåll	563 431	292 800	-131 310	401 941
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>42 476 937</b>	<b>292 800</b>	<b>-131 310</b>	<b>42 315 447</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 651 796	-292 800	-398 025	-15 960 970
Årets resultat	-1 080 489	-1 080 489	529 335	-529 335
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-17 732 285</b>	<b>-1 373 289</b>	<b>131 310</b>	<b>-16 490 306</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>24 744 652</b>	<b>-1 080 489</b>	<b>0</b>	<b>25 825 141</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 080 489
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 358 996
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-292 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-17 732 285</b>

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

40 671
<b>-17 691 614</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 214 296	2 087 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 031	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 222 327</b>	<b>2 087 101</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 981 561	-1 714 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-688 238	-277 269
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-499 407	-501 585
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 169 206</b>	<b>-2 493 086</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-946 879</b>	<b>-405 985</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 597	507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 208	-123 858
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 610</b>	<b>-123 351</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 080 489</b>	<b>-529 335</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 080 489</b>	<b>-529 335</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,13	35 484 995	35 984 402
Inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 484 995</b>	<b>35 984 402</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 484 995</b>	<b>35 984 402</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 651	86 351
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 092 025	2 467 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	93 757	81 826
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 191 433</b>	<b>2 635 402</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 191 433</b>	<b>2 635 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 676 428</b>	<b>38 619 804</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 913 506	41 913 506
Fond för yttre underhåll	Not 11	563 431	401 941
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 476 937</b>	<b>42 315 447</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 651 796	-15 960 970
Årets resultat		-1 080 489	-529 335
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 732 285</b>	<b>-16 490 306</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 744 652</b>	<b>25 825 141</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	7 491 504
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 491 504</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 901 504	4 410 000
Leverantörsskulder		208 732	137 872
Skatteskulder		348 230	313 080
Övriga skulder		50 980	115 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	422 330	326 868
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 931 776</b>	<b>5 303 159</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 676 428</b>	<b>38 619 804</b>

## 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 årsbokslutet. 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
Fastighetsförbättringar	20 - 100 år	10 - 100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	834 744	834 744
Hyror bostäder	103 313	103 313
Hyror lokaler momspliktiga	1 247 495	1 129 237
Bredbandsintäkter	19 800	19 800
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Öresutjämning	7	8
	<b>2 214 294</b>	<b>2 087 101</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	1 819	0
Övriga intäkter	6 212	0
	<b>8 031</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 885	38 446
	Fastighetsskötsel beställning	6 260	3 537
	Snöröjning/sandning	83 127	81 280
	Städning entreprenad	40 866	39 032
	Städning enligt beställning	0	19 043
	Mattvätt/Hyrmattor	15 280	0
	Sotning	4 567	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	55 069
	Hissbesiktning	5 750	3 435
	Myndighetstillsyn	6 073	0
	Bevakning	96 472	0
	Gemensamma utrymmen	750	9 532
	Serviceavtal	4 617	4 437
	Förbrukningsmateriel	24 325	9 520
	Teleport/hissanläggning	3 871	3 641
		<b>331 842</b>	<b>266 972</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	19 718	3 790
	Tvättstuga	8 890	0
	Entré/trapphus	4 676	11 992
	Lås	7 422	3 347
	VVS	7 623	7 531
	Hiss	1 450	16 869
	Mark/gård/utemiljö	0	6 907
	Skador/klotter/skadegörelse	22 346	3 125
	Vattenskada	172 479	6 416
		<b>244 603</b>	<b>59 977</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	0	57 560
	Ventilation	40 671	0
	Mark/gård/utemiljö	0	73 749
		<b>40 671</b>	<b>131 310</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	90 652	45 439
	Värme	364 560	351 181
	Vatten	75 148	78 520
	Sophämtning/renhållning	86 590	54 167
		<b>616 949</b>	<b>529 307</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	81 826	76 836
	Självrisk	0	23 600
	Tomträttsavgäld	395 700	395 700
	Kabel-TV	10 124	9 665
	Bredband	68 680	63 800
		<b>556 330</b>	<b>569 601</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>191 165</b>	<b>157 065</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 981 561</b>	<b>1 714 232</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	913	1 250
	Medlemsinformation	0	4 467
	Tele- och datakommunikation	7 322	5 850
	Juridiska åtgärder	92 068	127 110
	Inkassering avgift/hyra	2 530	4 666
	Hysesförluster	340 106	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 382	26 382
	Föreningskostnader	1 157	0
	Styrelseomkostnader	18 460	17 850
	Förvaltningsarvode	88 245	86 344
	Administration	18 176	3 349
	Konsultarvode	92 879	0
		<b>688 238</b>	<b>277 269</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	382 503	382 503
	Förbättringar	116 904	119 082
		<b>499 407</b>	<b>501 585</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	46 287 024	46 287 024
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>46 287 024</b>	<b>46 287 024</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 302 622	-9 801 037
	Årets avskrivningar enligt plan	-499 407	-501 585
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 802 029</b>	<b>-10 302 622</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 484 995</b>	<b>35 984 402</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 800 000	23 200 000
	Taxeringsvärde mark	67 800 000	44 600 000
		<b>97 600 000</b>	<b>67 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 800 000	57 200 000
	Lokaler	13 800 000	10 600 000
		<b>97 600 000</b>	<b>67 800 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 667	112 667
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>112 667</b>	<b>112 667</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-112 667	-112 667
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-112 667</b>	<b>-112 667</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	221 970	175 305
	Klientmedel hos SBC	848 035	1 274 481
	Räntekonto hos SBC	1 022 020	1 017 439
		<b>2 092 025</b>	<b>2 467 225</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	93 757	81 826
		<b>93 757</b>	<b>81 826</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	401 941	398 150
	Reservering enligt stadgar	292 800	203 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 310	-199 609
	<b>Vid årets slut</b>	<b>563 431</b>	<b>401 941</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,000 %	2 500 000	2 500 000	2023-06-30
Handelsbanken	2,790 %	4 410 000	4 410 000	2023-02-01
Handelsbanken	1,000 %	1 342 698	1 342 698	2023-09-01
Handelsbanken	1,000 %	3 648 806	3 648 806	2023-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 901 504</b>	<b>11 901 504</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 901 504	-4 410 000	
		<b>0</b>	<b>7 491 504</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 901 504 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	18 500 000	18 500 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	28 300	12 178
Avgifter och hyror	394 030	314 690
	<b>422 330</b>	<b>326 868</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen genomför en besiktning av stammarna och eventuella rekommendationer om åtgärder kommer hanteras under 2023.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2023

Christopher Bradson  
Ordförande

Jacob Enwall  
Ledamot

Robert Fredriksson  
Ledamot

Sten Ekegren  
Ledamot

Göran Leo Jos Olsson  
Ledamot

Torbjörn Ågestam  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Maria Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Linnégatan 16**  
Org.nr. 769604-6205

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 16 för år 2022-01-01—2022-12-31.

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 för föreningen.

#### 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 16 för år 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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, 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
- 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.

### Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat mervärdesskatt. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver förseningsavgifter och dröjsmålsräntor.

Upplands Väsby

Maria Bengtsson  
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](http://www.sbc.se)