



# 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 Linnédalen

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 2022 och 2070.
- 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 1987-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

#### Styrelsen

Bertil Törsäter	Ordförande
Hans Algeskog	Ledamot
Johan Björkman	Ledamot
Paula de Hollanda	Ledamot
Victor Crusner	Suppleant
Antonia Miocic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Susanne Hartog	Ordinarie Intern
----------------	------------------

#### Valberedning

Claes Hegen	Sammanställande
Eva-Stina Sjöblom	

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-01.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 2:1	2002	Göteborgs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme-varmvattenradiatorer.

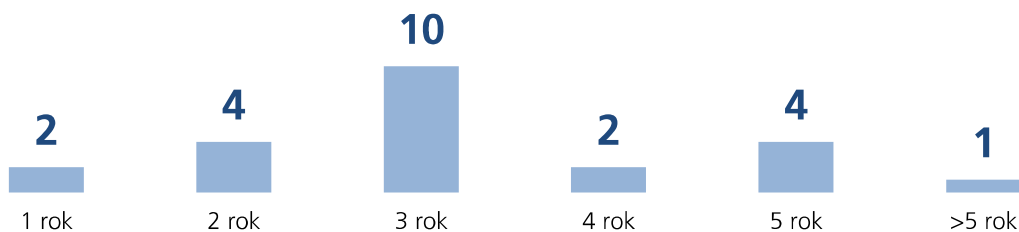
Värdeåret är 1977.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 520 m<sup>2</sup>, varav 2 294 m<sup>2</sup> utgör boyta och 226 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetssalong	75 m <sup>2</sup>	2024-04-30
Tatueringsstudio	34 m <sup>2</sup>	2023-12-31
Glassbutik	60 m <sup>2</sup>	2024-11-28
Frisör	35 m <sup>2</sup>	2024-02-29

## Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Återvinningsbod  
Källarförråd

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny underhållsplan	2022	
OVK	2022	Total översyn ventilationssystem
Tätning läcka källarförråd	2022	Garantiärende
Upprustning VVS taterarlokaler	2022	
Nya entrédörrar trapphus Djupedal	2022	
Ventilation tvättstuga	2021	
Renovering trappa Djupedalsgatan	2021	
Awägning WSP	2020	
Renovering av fasad mot gatorna	2020 - 2021	
Renovering av balkonger och nya räcken	2020 - 2021	Linnégatan 40
Fönsterbyte mot gatorna	2020 - 2021	
Ombyggnad av vinden.	2019 - 2020	Ombyggnad till lägenheter.
Omläggning av taket.	2019	I samband med ombyggnad av vinden.
Byte av torkskåp i tvättstuga	2019 - 2020	
Förlängning av hiss till vind.	2019 - 2020	I samband med ombyggnad av vinden.
Nytt gårdshus.	2017 - 2018	I samband med renovering av gårdsbjälklag.
Inspektion av balkonger	2016	
Tätning av gårdsbjälklag. Sänkning av golv i "kolkällaren". Installation av källarförråd	2016 - 2018	Förberedelse för ombyggnad av vinden
Renovering trapphus Djupedalsgatan	2015	
Fönsterbyten mot gården.	2014	Även ett fönster mot Djupedalsgatan.
Montering av nya balkonger.	2014	Finansieras av respektive enskild beställare.
Installation av värme i tvättstugan	2014	
Renovering och målning av fasad.	2013	Avser de två nedersta våningarna. Även byte av plåtdetaljer.
Indragning av fiberlan.	2013	
Byte av elmotor på en av takfläktarna.	2013	
Byte av en tvättmaskin och torktummlaren.	2013	
Bytt cirkulationspump i värmesystemet.	2012	
Nyckelsystemet för samtliga gemensamma dörrar i fastigheten utbytt.	2012	
Renovering av entré och trapphus på Linnégatan 40.	2012 - 2013	Restaurering av väggmålningar i yttre entré. Byte till LED belysning.
Obligatorisk ventilationskontroll genomförd.	2012	Omfattande justeringsarbete och reparationer krävdes.
Asbestsanering i källaren.	2011	
Elslingor i hängränna.	2011	Avser Djupedalsgatan 6.
Justering av fönster och lägenhetsdörrar.	2011	
Grundförstärkning.	2010 - 2011	
Renovering av förträdgård.	2009 - 2010	Återplantering 2011.
Ny port Linnégatan.	2008	
Fönsterkarmar.	2006	Målade.
Soprum gård.	2006	
Renovering av tak.	2004	
Anläggning av tvättstuga.	2004 - 2005	
Renovering entré.	2004	Avser Djupedalsgatan även ny port.
Montering av snörasskydd.	2003	Förstärkning 2006.
Renovering av hiss.	2003	
Renovering av balkonger.	1995	
Omputsning av fasad.	1987	
Elstambyte.	1977	
Rörstambyte.	1977	
Nytt gårdsbjälklag.	1927	Renovering 2004.

Planerat underhåll	År
Fortsatt renovering av trapphus Djupedalsgatan	2022-2023
Inspektion/spolning avloppssystem	2023
Målning entréportar	2023
Energideklaration	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

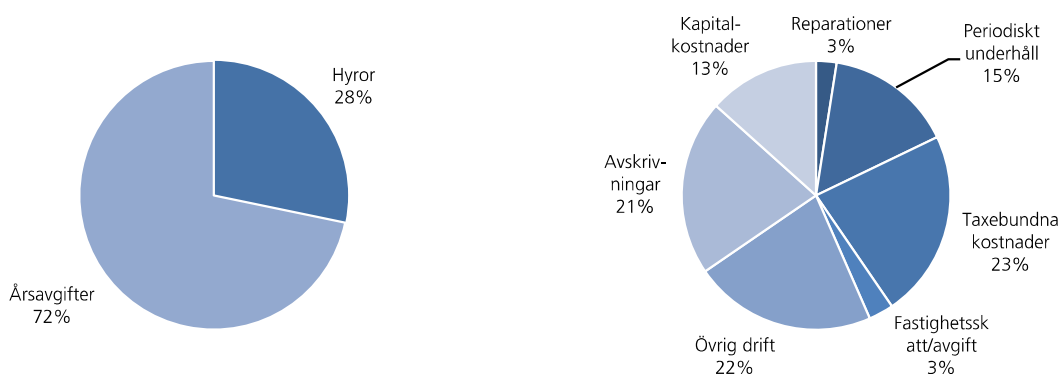
Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	Tele 2, TeliaSonera (fiber)
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	HSB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Via HSB
Fjärrvärme	Gbg Energi
Återvinning	Renova
El	Din El
Hisservice	Vinga Hiss
Hissinspektion	Dekra
Dörrautomatik	Avarn

### Föreningens ekonomi

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

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 084 670</b>	<b>2 294 433</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 693 918	1 858 541
Finansiella intäkter	3 899	288
Minskning kortfristiga fordringar	0	401
Ökning av kortfristiga skulder	28 169	11 251
	<b>1 725 987</b>	<b>1 870 481</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 393 759	1 388 048
Finansiella kostnader	285 674	277 108
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 415 089
Ökning av kortfristiga fordringar	19 428	0
	<b>1 698 861</b>	<b>3 080 245</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 111 795</b>	<b>1 084 670</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>27 126</b>	<b>-1 209 764</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**

Under året genomfördes en omfattande översyn och justering av ventilationssystemet i huset i samband med OVKn. En ny underhållsplan fram till 2070 togs fram. De inre entrédörrarna till trapphuset Djupedal ersattes med nya och säkrare. En upprustning av VVS-installationerna i tatueralokalen gjordes under året och en ny torktumlare installerades i tvättstugan.

**Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

**Flerårsöversikt**

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	542	501	482	537
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 647	1 590	1 486	1 342
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 702	12 273	12 273	10 872
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	24	17	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	101	77	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	28	27	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	113	110	90	121
Soliditet (%)	48	49	49	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-431	-133	151	91
Nettoomsättning (tkr)	1 694	1 597	1 528	1 414

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 294 m<sup>2</sup> bostäder och 226 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	19 996 992	0	0	19 996 992
Upplåtelseavgifter	5 572 200	0	0	5 572 200
Kapitaltillskott	1 943 848	0	0	1 943 848
Fond för yttre underhåll	1 050 811	241 131	-194 375	1 004 055
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>28 563 850</b>	<b>241 131</b>	<b>-194 375</b>	<b>28 517 094</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 506 671	-241 131	61 642	-1 327 182
Årets resultat	-431 470	-431 470	132 733	-132 733
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 938 141</b>	<b>-672 601</b>	<b>194 375</b>	<b>-1 459 915</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>26 625 709</b>	<b>-431 470</b>	<b>0</b>	<b>27 057 179</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-431 470
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 265 540
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 131
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 938 141</b>

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

326 607
<b>-1 611 534</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	1 693 918	1 597 418
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	261 123
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 693 918</b>	<b>1 858 541</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 223 975	-1 267 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 784	-120 960
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-449 854	-326 405
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 843 613</b>	<b>-1 714 453</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-149 695</b>	<b>144 088</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 899	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 674	-277 108
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-281 775</b>	<b>-276 820</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-431 470</b>	<b>-132 733</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-431 470</b>	<b>-132 733</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,15	54 141 323	54 301 407
Pågående byggnation	Not 8	0	283 547
Maskiner	Not 9	6 250	9 375
Inventarier	Not 10	9 294	12 392
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 156 867</b>	<b>54 606 721</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>54 159 667</b>	<b>54 609 521</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 119	3 699
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 117 912	1 090 779
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 141 031</b>	<b>1 094 478</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 141 031</b>	<b>1 094 478</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 300 698</b>	<b>55 703 999</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		25 569 192	25 569 192
Kapitaltillskott		1 943 848	1 943 848
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 050 811	1 004 055
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 563 850</b>	<b>28 517 094</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 506 671	-1 327 182
Årets resultat		-431 470	-132 733
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 938 141</b>	<b>-1 459 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 625 709</b>	<b>27 057 179</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	25 337 477	24 037 477
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 337 477</b>	<b>24 037 477</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 000 000	4 300 000
Leverantörsskulder		46 504	53 933
Skatteskulder		7 786	2 982
Övriga skulder		96 275	93 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	186 946	158 732
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 337 512</b>	<b>4 609 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 300 698</b>	<b>55 703 999</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	400 år	400 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Fastighetsförbättring	100 år	100 år
Fasad	20 år	20 år
Balkonger/terasser	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år
Fasadrenovering	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 209 237	1 191 366
Årsavgifter - bortfall	0	-34 641
Hyror bostäder	93 837	91 695
Hyror lokaler	382 256	366 139
Hyresrabatt	0	-25 489
Vatten-/värmeintäkter	0	498
Värmeintäkter	5 200	7 848
Överlåtelse/pantsättning	3 381	0
Öresutjämning	7	1
	<b>1 693 918</b>	<b>1 597 418</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	0	6 977
	Övriga erhållna bidrag	0	6 784
	Försäkringsersättning	0	247 362
		<b>0</b>	<b>261 123</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	62 800	57 090
	Fastighetskötsel beställning	3 517	4 568
	Fastighetskötsel gård beställning	11 297	2 363
	Städning entreprenad	53 258	51 902
	Mattvätt/Hyrmattor	9 347	8 657
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 000	0
	Hissbesiktning	4 688	0
	Myndighetstillsyn	12 375	0
	Gemensamma utrymmen	1 645	0
	Sophantering	588	0
	Gård	2 271	2 000
	Serviceavtal	17 920	11 298
	Förbrukningsmateriel	3 950	743
	Teleport/hissanläggning	3 547	2 048
		<b>211 203</b>	<b>140 668</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	0	4 250
	Lokaler	0	5 363
	Tvättstuga	2 651	6 715
	Entré/trapphus	0	7 149
	Lås	1 808	11 438
	VVS	1 688	25 000
	Bredband	0	6 589
	Hiss	47 112	18 375
	Vattenskada	0	268 862
		<b>53 259</b>	<b>353 741</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	107 869	0
	Tvättstuga	20 625	194 375
	VVS	42 625	0
	Ventilation	134 639	0
	Elinstallationer	20 849	0
		<b>326 607</b>	<b>194 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	102 783	59 214
	Värme	249 513	254 580
	Vatten	77 446	70 641
	Sophämtning/renhållning	52 318	52 651
		<b>482 060</b>	<b>437 086</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>fort</b>			
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	71 992	63 496
	Kabel-TV	14 703	14 003
	Bredband	0	4 549
		<b>86 695</b>	<b>82 048</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>64 150</b>	<b>59 170</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 223 975</b>	<b>1 267 088</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	625	3 619
	Medlemsinformation	798	0
	Juridiska åtgärder	0	41 688
	Inkassering avgift/hyra	1 429	0
	Föreningskostnader	4 762	450
	Styrelseomkostnader	11 200	650
	Fritids- och trivselkostnader	1 262	309
	Förvaltningsarvode	47 200	46 184
	Administration	7 184	1 661
	Konsultarvode	90 494	21 639
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
		<b>169 784</b>	<b>120 960</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	69 469	69 469
	Förbättringar	374 162	250 713
	Maskiner	3 125	3 125
	Inventarier	3 098	3 098
		<b>449 854</b>	<b>326 405</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	56 681 812	48 640 977
	Nyanskaffningar	283 547	8 040 835
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>56 965 359</b>	<b>56 681 812</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 380 405	-2 060 223
	Årets avskrivningar enligt plan	-443 631	-320 182
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 824 036</b>	<b>-2 380 405</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>54 141 323</b>	<b>54 301 407</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 277 350	10 277 350
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 315 000	23 286 000
	Taxeringsvärde mark	49 062 000	41 113 000
		<b>80 377 000</b>	<b>64 399 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	77 000 000	61 400 000
	Lokaler	3 377 000	2 999 000
		<b>80 377 000</b>	<b>64 399 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	283 547
		<b>0</b>	<b>283 547</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 625	15 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 625</b>	<b>15 625</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 250	-3 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 125	-3 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 375</b>	<b>-6 250</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>6 250</b>	<b>9 375</b>

<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 740	25 740
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 740</b>	<b>25 740</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 348	-10 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 098	-3 098
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 446</b>	<b>-13 348</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>9 294</b>	<b>12 392</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	6 117	6 109
	Klientmedel hos SBC	402 805	375 473
	Räntekonto hos SBC	708 990	709 197
		<b>1 117 912</b>	<b>1 090 779</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 004 055	810 858
	Reservering enligt stadgar	241 131	193 197
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-194 375	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 050 811</b>	<b>1 004 055</b>



**Not 14** 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	1,120 %	2 500 000	2 500 000	2026-12-01
Handelsbanken	3,920 %	3 500 000	3 500 000	2027-03-30
Handelsbanken	0,990 %	5 000 000	5 000 000	2028-09-01
Handelsbanken	1,060 %	5 662 485	5 662 485	2024-12-30
Handelsbanken	1,120 %	3 000 000	3 000 000	2026-12-01
Handelsbanken	0,930 %	3 000 000	3 000 000	2023-03-01
Handelsbanken	0,960 %	1 319 992	1 319 992	2025-01-30
Handelsbanken	1,050 %	800 000	800 000	2026-12-01
Handelsbanken	0,950 %	2 755 000	2 755 000	2025-12-30
Handelsbanken	1,990 %	800 000	800 000	2027-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 337 477</b>	<b>28 337 477</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-4 300 000	
		<b>25 337 477</b>	<b>24 037 477</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 337 477 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 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 339 000	28 339 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränta	18 066	19 406
Avgifter och hyror	163 430	124 662
Reparation VVS	0	14 664
Konsultarvode	5 450	0
	<b>186 946</b>	<b>158 732</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

De insatser som planeras under 2023 är bl a inspektion och spolning av avloppssystemet, ommålning av entréportarna och genomförande av energideklaration.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborgs kommun den / 2023

Bertil Törsäter  
Ordförande

Paula de Hollanda  
Ledamot

Hans Algeskog  
Ledamot

Johan Björkman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Susanne Hartog  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## för

### Bostadsrättsföreningen Linnédalen 40

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Linnédalen 40, organisationsnummer 716444-2274 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsemedlemmarna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 18 Maj 2023



Susanne Hartog

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 350 000	1 209 237	1 191 000
Hyror bostäder	93 000	93 837	91 000
Hyror lokaler	382 000	382 256	372 000
Värmeintäkter	16 000	5 200	16 000
Överlåtelse/pantsättning	0	3 381	0
Öresutjämning	0	7	0
	<b>1 841 000</b>	<b>1 693 918</b>	<b>1 670 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-63 000	-62 800	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-3 517	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-4 000	-11 297	-7 000
Snöröjning/sandning	0	0	-6 000
Städning entreprenad	-58 000	-53 258	-54 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-9 347	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-24 000	0
Hissbesiktning	0	-4 688	0
Myndighetstillsyn	0	-12 375	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 645	-1 000
Sopphantering	0	-588	-1 000
Gård	-3 000	-2 271	-2 000
Serviceavtal	-13 000	-17 920	-6 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-3 950	-2 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-3 547	0
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
	<b>-161 000</b>	<b>-211 203</b>	<b>-144 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-2 651	0
Lås	0	-1 808	0
VVS	0	-1 688	0
Hiss	0	-47 112	0
	<b>-50 000</b>	<b>-53 259</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-60 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-50 000	-107 869	0
Tvättstuga	0	-20 625	0
Entré/trapphus	-70 000	0	-200 000
VVS	0	-42 625	0
Ventilation	0	-134 639	0
Elinstallationer	0	-20 849	0
	<b>-180 000</b>	<b>-326 607</b>	<b>-200 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-91 000	-102 783	-60 000
Värme	-281 000	-249 513	-225 000
Vatten	-78 000	-77 446	-70 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-52 318	-45 000
	<b>-509 000</b>	<b>-482 060</b>	<b>-400 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-70 000	-71 992	-48 000
Kabel-TV	-16 000	-14 703	-16 000
	<b>-86 000</b>	<b>-86 695</b>	<b>-64 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-57 548	-64 150	-58 000
	<b>-57 548</b>	<b>-64 150</b>	<b>-58 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-4 000	-625	-1 000
Medlemsinformation	0	-798	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 429	0
Föreningskostnader	-1 000	-4 762	-1 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-11 200	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 262	-2 000
Förvaltningsarvode	-51 000	-47 200	-48 000
Administration	-10 000	-7 184	-20 000
Konsultarvode	-50 000	-90 494	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 830	-5 000
	<b>-132 000</b>	<b>-169 784</b>	<b>-82 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-70 000	-69 469	-41 000
Förbättringar	-368 000	-374 162	-167 000
Maskiner	-4 000	-3 125	0
Inventarier	-4 000	-3 098	0
	<b>-446 000</b>	<b>-449 854</b>	<b>-208 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 621 548</b>	<b>-1 843 613</b>	<b>-1 356 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>219 452</b>	<b>-149 695</b>	<b>314 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 793	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	98	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	8	0
Låneräntor	-450 000	-285 674	-290 000
	<b>-450 000</b>	<b>-281 775</b>	<b>-290 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-230 548</b>	<b>-431 470</b>	<b>24 000</b>

# 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)