



Årsredovisning

2023

Bostadsrättsföreningen

Linnéan 2

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2



Bostadsrättsföreningen Linnéan 2 är en liten och personlig förening belägen i hjärtat av stadsdelen Kungsladugård, Göteborg. Föreningens fastighet bebyggdes 1925 och huset har ägts av bostadsföreningen sedan den byggdes. Byggnaden är ett gathus i den för Majorna så typiska byggnadsstilen Landshövdingehus. År 2008 ombildades bostadsföreningen till Bostadsrättsföreningen Linnéan 2. Föreningens 6 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Specifikation av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kungsladugård 6:15
Lägenhetsareor:	476 m ²
Lägenhetsstorlekar:	1 rok 48 m ² : 1 st
	3 rok 76 m ² : 1 st
	3 rok 88 m ² : 4 st
Byggnadsår:	1925
Taxeringsvärde fastigheten:	11 386 000 kr (11 386 000 kr)
Varav byggnadsvärde:	4 586 000 kr (4 586 000 kr)
Varav mark:	6 800 000 kr (6 800 000 kr)
Tomt:	542 m ² Äganderätt



Årsredovisning 2023, upprättad februari 2023 av Niclas Jonsson, Bättre BRF
Bilder: Niclas Jonsson
Professionell förvaltning av din bostadsrättsförening? www.battrebrf.se



Förvaltningsberättelse Brf Linnéan 2

I enlighet med föreningens stadgar får styrelsen härmed avge följande redogörelse över föreningens förvaltning under år 2023, vilket var föreningens 16: e verksamhetsår.

Allmänt om verksamheten

Brf Linnéan 2 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt (äger marken).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2023 med 6 medlemmar närvarande.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen består av 6 lägenheter. Under året har ingen överlåtelse skett.

Antal medlemmar 2023-01-01	10 st
Utträtt ur föreningen	0 st
Inträtt i föreningen	0 st
Antal medlemmar 2023-12-31	10 st

Styrelsen

Styrelsens sammansättning

Post	Namn	Ansvarsområde
Ledamot	Sandra Svensson	Ordförande
Ledamot	Konstantin Bitsakis	Sekreterare
Ledamot	Roger Marmus	Kassör
Suppleant	Emilia Strömsten	

Firmateckning

Firmatecknare har varit Sandra Svensson, Konstantin Bitsakis och Roger Marmus två i förening.

Revisorer

På föreningsstämman 2023 utsågs Leif Sundström till revisor.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under 2023 skötts av Bättre BRF AB. Teknisk förvaltning sker i egen regi.

Historik över föreningens verksamhet

1925	Byggnadsår, Bostadsföreningen Linnéan bildas
1994	Ny undercentral
2000	Stambyte VA
2004	Ny tvättmaskin till tvättstugan
2008	Ombildning från Bostadsförening Linnean till Bostadsrättsföreningen Linnéan 2. Ny dränering baksida samt iordningställande gården. Källarrenovering Fönsterrenovering Reparation av stuprör (gårdssida)
2009	Stambyte el (Även lägenheterna bekostade av varje medlem)
2010	Avstängning gas
2012	Takomläggning nytt tegel inkl. ny taksäkerhet samt nya plåtdetaljer tak. Ny branddörr och nya armaturer källare, nya lägenhetsdörrar
2014	En ny underhållsplan tas fram Ny kompost byggdes
2015	Ventilationsrör byttes på vinden Vinbärsbuskar planteras i trädgården Omläggning lån
2016	Ny förvaltare anlitas: Bättre BRF AB, 556904–4505 Amorteringstakten på lånen har höjts Vattenmätare utbytt, beräknad besparing 10 000 kr/år
2017	Fiber indragen i alla lägenheter, lås åtgärdat stora porten, vinden har röjts upp, fortsatt hög amorteringstakt på föreningens lån
2018	Ny tvättmaskin installeras i tvättstugan
2020	Porten renoverades
2021	Föreningen har låtit göra en ny energideklaration
2022	En grind till grannföreningen en ny porttelefon har installerats.
2023	Båda fasaderna (gatu- och gårdssida) har ommålats, större arbete med innergården genomfördes i flera vändor där träd och buskar har beskurits och kapats ner, stenplattor har putsats och nya möbler har införskaffats

Väsentliga händelser under året

- Träden i trädgården har beskurits och buskage, stenläggningar mm har setts över och iordningställts.
- Nya trädgårdsmöbler har införskaffats
- Husets fasader har målats om
- Föreningen har amorterat 80 000 kr på befintligt fastighetslån
- Två städdagar har genomförts
- Styrelsen har utökat antalet styrelsemöten för att stärka upp driften av föreningen
- Årsavgifterna höjdes med 6 % från den 2024-01-01

Förväntad framtida utveckling

- Under 2024 kommer de regelbundna amorteringarna att återupptas
- Årsavgiften är beslutad att höjas med 6 % från den 2025-01-01

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not nr 11):

Eget kapital ingående balans:	8 568 687 kr
Årets förändring:	- 492 528 kr
Eget kapital utgående balans:	8 076 159 kr

Flerårsöversikt

På grund av ny lagstiftning har redovisningen av nyckeltal utökats samt i viss mån har beräkningarna ändrats. Nedan tabellen återfinns förklaringar samt hur beräkningarna utförts.

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/m ² upplåten med bostadsrätt (A)	682 kr	682 kr	682 kr	667 kr
Skuldsättning/m ² (B)	4 705 kr	4 117 kr	4 239 kr	4 362 kr
Skuldsättning/m ² upplåten med bostadsrätt (C)	4 705 kr	4 117 kr	4 239 kr	4 362 kr
Sparande/m ² (D)	neg	151 kr	230 kr	260 kr
Räntekänslighet (E)	6,9	6,04	6,22	6,54
Energikostnad/m ² (F)	234 kr	233 kr	215 kr	172 kr
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (G)	100 %	100 %	99 %	98 %

A: är den *genomsnittliga* årsavgiften per m² bostadsrättsyta i hela föreningens bestånd. Siffran kommer alltså inte stämma på en enskild lägenhet. Ej valbart tillägg är medräknat (bredband).

B: Kvadratmeter innefattar även ytor på uthyrda utrymmen (finns inga).

C: Kvadratmeter innefattar endast ytor upplåtna med bostadsrätt

D: Justerat resultat/all yta BR + HR (Bostadsrättsavgifter och hyresintäkter (finns ej)).

Justerat resultat är beräknat: Årets resultat + Avskrivningar + Utrangeringar + utfört underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

E: Räntekänslighet (Räntebärande skulder/intäkter årsavgifter)

F: Energikostnader/m² (Föreningens kostnader för el + fjärrvärme + VA/total BR+HR yta). I årsavgifterna ingår värme och VA, bostadsrättsinnehavarna har egna abonnemang för hushållsel.

G: Intäkter årsavgifter/samtliga intäkter

Upplysning vid förlust

2023 års minusresultat är framförallt hänförligt till det omfattande fasadunderhåll som utförts under året. Genomförd avgiftshöjning den 2024-01-01 samt beslutad höjning den 2025-01-01 kommer stärka föreningens ekonomi framåt. Styrelsens planerade återupptagna amorteringar samt förväntade sjunkande räntenivåer kommer också att bidra till en stabilare ekonomi.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan enligt styrelsens förslag. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Årets förhöjda avsättning till fond balanserar fonden till 0 kr.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 607 465 kr
Årets resultat	- 492 528 kr
Totalt	1 114 937 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	- 376 281 kr
Avsättning till underhållsfond	110 158 kr
Balanserat resultat	1 381 060 kr
Summa	1 114 937 kr



Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	1	328 456 328 456	324 999 324 999
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 254 142	- 199 245
Planerat underhåll		- 376 281	- 7 561
Fastighetsskatt		- 9 534	- 9 114
Avskrivningar	3	- 94 428	- 101 745
Rörelseresultat		- 405 929	7 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter	4	518	-
Räntekostnader	5	- 87 117	- 44 724
Summa finansiella poster		- 86 599	- 44 724
Årets resultat		- 492 528	- 37 390



Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	10 056 048	10 135 294
Markanläggningar	7	200 448	206 287
Inventarier och verktyg	8	28 028	37 371
		<u>10 284 524</u>	<u>10 378 952</u>

Summa anläggningstillgångar 10 284 524 10 378 952

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsdebiteringar		-	-
Skattefordringar		673	1 031
Övriga fordringar (medel innestående på skattekontot)		44	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>16 232</u>	<u>14 542</u>
		16 949	15 613

Kortfristiga placeringar - -

Kassa och bank 10 54 748 187 281

Summa omsättningstillgångar 71 697 202 894

SUMMA TILLGÅNGAR 10 356 221 10 581 846



Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		91 250	91 250
Uppskrivningsfond		6 603 849	6 682 466
Underhållsfond		<u>266 123</u>	<u>238 684</u>
		6 961 222	7 012 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 607 465	1 593 678
Årets resultat		<u>- 492 528</u>	<u>- 37 390</u>
		1 114 937	1 556 288
Summa eget kapital		<u>8 076 159</u>	<u>8 568 687</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	<u>2 239 524</u>	<u>1 959 524</u>
		2 239 524	1 959 524
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	0	0
Leverantörsskulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>40 538</u>	<u>53 635</u>
		40 538	53 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 356 221</u>	<u>10 581 846</u>

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Rörelseresultat efter avskrivningar:	- 405 929 kr	7 334 kr
Återläggning avskrivningar:	94 428 kr	101 745 kr
Finansiella poster:	- 86 599 kr	- 44 724 kr
Förändring fordringar:	- 1 336 kr	2 302 kr
Förändring korta skulder:	- 13 097 kr	18 762 kr
Långfristiga skulder:	280 000 kr	- 58 328 kr
Materiella anläggningstillgångar:	- kr	- 46 715 kr
Finansiella anläggningstillgångar:		
Totalt kassaflöde:	- 132 533 kr	- 19 624 kr
Ingående kassa:	187 281 kr	206 905 kr
Utgående kassa:	54 748 kr	187 281 kr

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd BFNR 2016:10 (K2).

Byggnader

2017 års investering i ett fibernät för datorkommunikation har tillförts byggnadsvärdet.

Uppskrivningsfond

En uppskrivning av byggnaderna har gjorts 2012. Styrelsen har använt taxeringsvärdet för bedömning av lämplig uppskrivning enligt råden i BRNAR 2009:1 punkten 10.39. På uppskrivningsvärdet tillämpas en 95-årig rak avskrivningsplan från och med år 2012. Motsvarande belopp överförs från uppskrivningsfond till balanserat resultat. Slutår: 2107.

Inventarier

Avskrivningar sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan eller årsspecifikt stämmobeslut.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas inte för överskott hänförliga till verksamheten. För övriga intäkter är skatten 20,6%.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	298 116	298 116
Avgifter och panter	60	603
Bredbandsavgifter	<u>26 280</u>	<u>26 280</u>
Delsumma	324 456	324 999
Elprisstöd	<u>4 000</u>	<u>-</u>
Summa intäkter	328 456	324 999

Not 2 Drift

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Reparationer och löpande återkommande underhåll	25 174	0
Fastighetsskötsel, renhållning trottoar och snö	9 137	1 524
El	16 926	25 293
Uppvärmning	64 705	59 935
Vatten och avlopp	29 694	25 732
Sophämtning och grovsopor	16 194	9 864
Fastighetsförsäkring	15 932	15 095
Förvaltingsavtal avser år 2021	0	11 225
Förvaltning	12 126	17 848
Konsultarvode	3 047	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	21 308	807
Datorprogram, porto, bolagsverket, administration mm	12 024	4 369
Bankkostnader	1 985	1 663
Bredbandsavtal Brf Linnéan 3	<u>25 890</u>	<u>25 890</u>
Summa drift	254 142	199 245

Not 3 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	629	629
Byggnader uppskrivning	78 617	78 617
Markanläggning	5 839	5 839
Inventarier	<u>9 343</u>	<u>16 660</u>
Summa	94 428	101 745

Not 4 Ränteintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter skattekonto	-	-
Övriga ränteintäkter	<u>518</u>	<u>-</u>
Summa	518	-

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Not 5 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	87 087	44 562
Övriga räntekostnader	<u>30</u>	<u>162</u>
Summa	87 117	44 724

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 377 256	6 377 256
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 377 256	6 377 256
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnad	- 6 324 428	- 6 323 799
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 629</u>	<u>- 629</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 6 325 057	- 6 324 428
Ingående uppskrivning byggnad	<u>7 861 700</u>	<u>7 861 700</u>
Utgående uppskrivning byggnad	7 861 700	7 861 700
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	- 1 179 234	- 1 100 617
Årets avskrivning på uppskrivning	<u>- 78 617</u>	<u>- 78 617</u>
Utgående avskrivning på uppskrivning	- 1 257 851	- 1 179 234
Mark	3 400 000	3 400 000
Bokfört värde	10 056 048	10 135 294

Not 7 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	291 925	291 925
Inköp under året	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	291 925	291 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 85 638	- 79 799
– Årets avskrivning enligt plan	<u>- 5 839</u>	<u>- 5 839</u>
Utgående ackumulerad avskrivning	- 91 477	- 85 638
Bokfört värde	200 448	206 287

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Not 8 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	129 331	82 617
- Nyanskaffningar	<u>-</u>	<u>46 714</u>
	129 331	129 331
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	- 91 960	- 75 300
- Årets avskrivningar	<u>- 9 343</u>	<u>- 16 660</u>
	<u>- 101 303</u>	<u>- 91 960</u>
Redovisat värde vid årets slut	28 028	37 317

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring (jan-oktober)	<u>16 232</u>	<u>14 542</u>
Summa förutbetalda kostnader	16 232	14 542

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	34 563	187 281
Sparkonto	<u>20 183</u>	<u>0</u>
	54 748	187 281

Not 11 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Uppskrivn. fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	91 250	6 682 466	238 684	1 593 678	- 37 390
Vinstdisposition enl. stämma			27 439	- 64 830	37 390
Omföring uppskrivningsfond		- 78 617		78 617	
Årets resultat					<u>- 492 528</u>
Vid årets slut	91 250	6 603 849	266 123	1 607 465	- 492 528

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års Amortering</i>
Stadshypotek	-819399	Rörlig		1 879 524	0
Stadshypotek	-892028	Rörlig		300 000	0
Stadshypotek	-905421	Rörlig		<u>60 000</u>	<u>0</u>
				2 239 524	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 239 524

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 239 524 kr.

Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Ställda säkerheter	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	2 725 500	2 725 500

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<u>0</u> 0	<u>0</u> 0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga upplupna kostnader	21 601	31 546
Upplupna räntekostnader	6 069	0
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>12 868</u>	<u>22 089</u>
	40 538	53 635

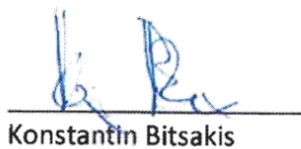
Not 15 Övriga noter - Eventualförpliktelser

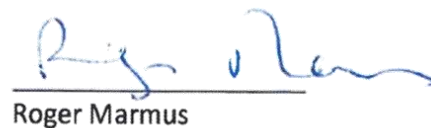
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Kungsladugård 10/3 2024


Sandra Svensson


Konstantin Bitsakis


Roger Marmus

Min revisionsberättelse har den 10/3 2024 avgivits beträffande denna årsredovisning


Leif Sundström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Linnéan 2 med org. Nr: 757201-2891

Jag har i egenskap av föreningens förtroendevalda revisor granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för de interna kontroller som styrelsen finner nödvändiga för att upprätta en årsredovisning utan väsentliga fel.

Löpande förvaltning har skötts av föreningens styrelse och upprättande av bokslut har utförts av Bättre BRF AB. Löpande förvaltning grundar sig alltid på styrelsens från tid till annan tagna beslut. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Jag har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Redovisningsprinciperna har också bedömts i fråga om huruvida årsredovisningen ger en begriplig och rättvisande bild av förenignes ekonomiska situation.

Jag har genomläst styrelsens protokoll samt annan väsentlig information som dokumenterar styrelsens förvaltning.

Som underlag för uttalandena nedan har jag bedömt huruvida någon styrelseledamot gjort sig skyldig till någon handling som gör denne ersättningsskyldig gentemot föreningen. Jag har även granskat om något beslut strider mot föreningens stadgar eller andra lagar som styr föreningens verksamhet.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Jag har inte funnit några väsentliga fel i redovisningen som påverkar föreningens ekonomiska ställning. Jag har vidare inte funnit något som talar för att någon styrelsemedlem gjort sig skyldig till någon allvarlig förseelse som kan leda till ersättningsskyldighet gentemot föreningen.

Med grund i revisionen gör jag följande uttalanden och rekommendationer:

- Att stämman fastställer resultat och balansräkningen
- Att stämman godkänner styrelsens förslag till resultatdisposition
- Att styrelsens medlemmar beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg den

10 mars 2024

Leif Sundström

Av föreningsstämman vald revisor

[illegible]

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings visible.