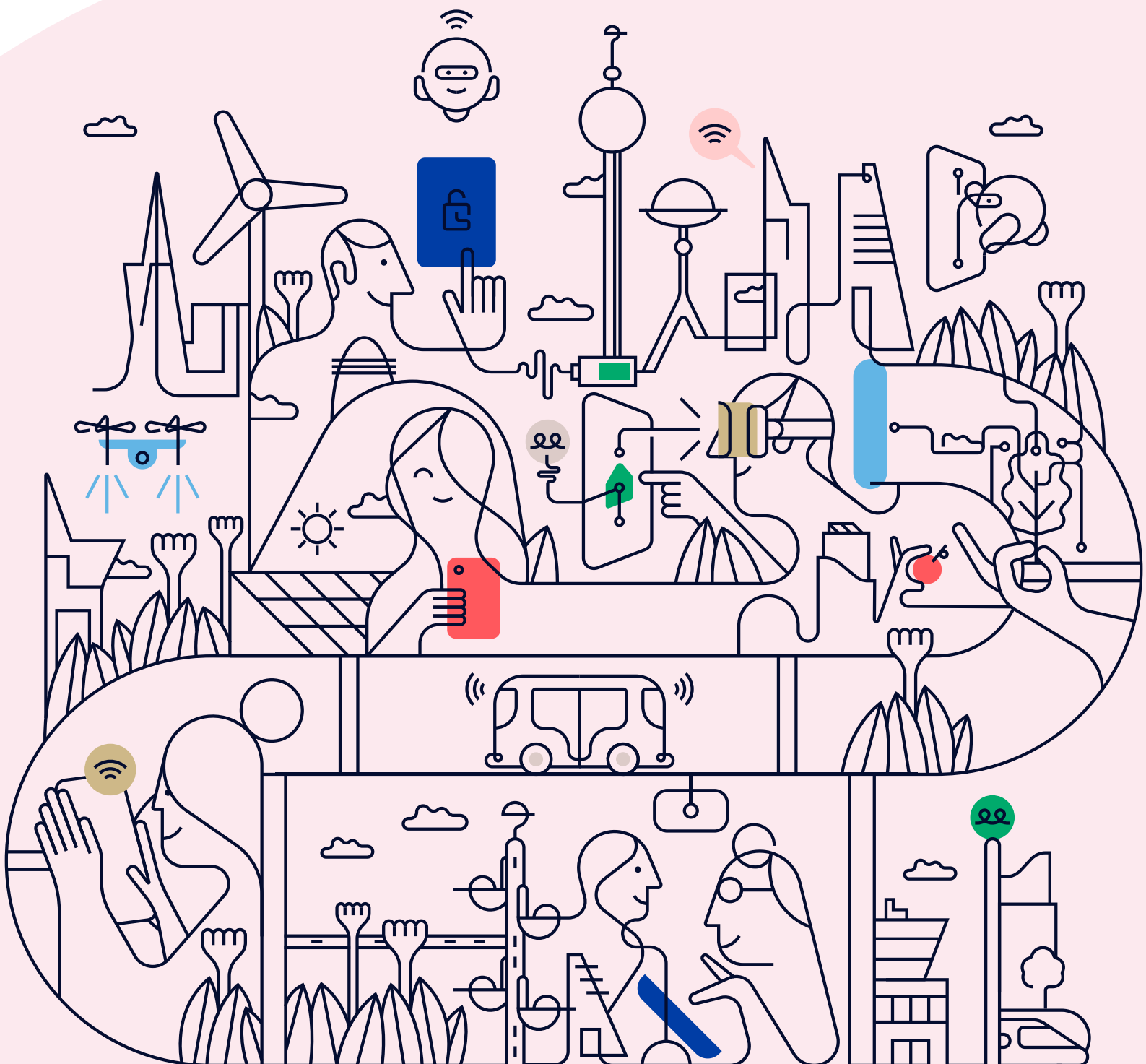




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Linnédalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun           |
|----------------------|---------|------------------|
| KOMMENDANTSÄNGEN 2:1 | 2002    | Göteborgs kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB/Gallagher.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903

Värdeåret är 1977

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 22 bostadsrätter om totalt 2 300 kvm och 4 lokaler om 204 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2520 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Bertil Törsäter   | Ordförande      |
| Antonia Miocic    | Styrelseledamot |
| Hans Algeskog     | Kassör          |
| Johan Björkman    | Styrelseledamot |
| Paula De Hollanda | Styrelseledamot |
| Victor Crusner    | Suppleant       |
| Tony Larsson      | Suppleant       |

### Valberedning

Claes Hegen, sammankallande

Eva-Stina Sjöblom

## Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen eller av två ledamöter

## Revisorer

Susanne Hartog    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Ytterdörrar Linné och Djupedal ommålade  
Ommålning av hissdörr gårdsplan (garantiåtgärd)  
Bullerdämpning av tak samt gårdsfläktar  
Läckage i avloppsrör vindsvåningen (försäkringsfråga)  
Ny ytbeläggning balkonger mot Linnégatan (garantiåtgärd)
- 2022** ● OVK - Total översyn ventilationssystem  
Ny underhållsplan  
Tätning läcka källarförråd - Garantiärende  
Nya entrédörrar trapphus Djupedal  
Upprustning VVS tatuerarlokal
- 2021** ● Ventilation tvättstuga  
Renovering trappa Djupedalsgatan
- 2020-2021** ● Renovering av fasad mot gatorna  
Fönsterbyte mot gatorna  
Renovering av balkonger och nya räcken - Linnégatan 40
- 2020** ● Avvägning WSP
- 2019-2020** ● Byte av torkskåp i tvättstuga  
Förlängning av hiss till vind. - I samband med ombyggnad av vinden.  
Ombyggnad av vinden. - Ombyggnad till lägenheter.
- 2019** ● Omläggning av taket. - I samband med ombyggnad av vinden.
- 2017-2018** ● Nytt gårdshus. - I samband med renovering av gårdsbjälklag.
- 2016-2018** ● Tätning av gårdsbjälklag. Sänkning av golv i "kolkällaren". Installation av källarförråd -  
Förberedelse för ombyggnad av vinden

- 2016** ● Inspektion av balkonger
- 2015** ● Renovering trapphus Djupedalsgatan
- 2014** ● Fönsterbyten mot gården. - Även ett fönster mot Djupedalsgatan.  
Montering av nya balkonger. - Finansieras av respektive enskild beställare.  
Installation av värme i tvättstugan
- 2013** ● Indragning av fiberlan.  
Renovering och målning av fasad. - Avser de två nedersta våningarna. Även byte av plåtdetaljer.  
Byte av en tvättmaskin och torktummlaren.  
Byte av elmotor på en av takfläktarna.
- 2012-2013** ● Renovering av entré och trapphus på Linnégatan 40. - Restaurering av väggmålningar i yttre entré. Byte till LED belysning.
- 2012** ● Nyckelsystemet för samtliga gemensamma dörrar i fastigheten utbytt.  
Bytt cirkulationspump i värmesystemet.  
Obligatorisk ventilationskontroll genomförd. - Omfattande justeringsarbete och reparationer krävdes.
- 2011** ● Asbestsanering i källaren.  
Elslingor i hängränna. - Avser Djupedalsgatan 6.  
Justering av fönster och lägenhetsdörrar.
- 2010-2011** ● Grundförstärkning.
- 2009-2010** ● Renovering av förträdgård. - Återplantering 2011.
- 2008** ● Ny port Linnégatan.
- 2006** ● Soprum gård.  
Fönsterkarmar. - Målade.
- 2004-2005** ● Anläggning av tvättstuga.
- 2004** ● Renovering av tak.  
Renovering entré. - Avser Djupedalsgatan även ny port.
- 2003** ● Montering av snörasskydd. - Förstärkning 2006.  
Renovering av hiss.
- 1995** ● Renovering av balkonger.
- 1987** ● Omputsning av fasad.
- 1977** ● Elstambyte.  
Rörstambyte.

**1927** ● Nytt gårdsbjälklag. - Renovering 2004.

#### **Planerade underhåll**

**2024** ● Inspektion samt spolning avloppssystem

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Ekonomi**

Avgiftshöjning 10% 1/1 2023

Extra ordinär vattenförbrukning pga att avläsning inte har skett under 5 år

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 895 998  | 1 693 918  | 1 597 418  | 1 527 588  |
| Resultat efter fin. poster                         | -233 265   | -431 470   | -132 733   | 151 455    |
| Soliditet (%)                                      | 48         | 48         | 49         | 49         |
| Yttre fond                                         | 1 171 204  | 1 050 811  | 1 004 055  | 810 858    |
| Taxeringsvärde                                     | 80 377 000 | 80 377 000 | 64 399 000 | 64 399 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 609        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 71,2       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 788     | 12 788     | 12 788     | 12 788     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 11 245     | 11 245     | 11 245     | 11 245     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 156        | 137        | 154        | 155        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28         | 41         | 23         | 17         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 106        | 99         | 101        | 77         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 72         | 31         | 28         | 27         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 206        | 171        | 153        | 121        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,71       | 1,01       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 20,99      | -          | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Ca halva underskottet är hänförligt till att kommunen inte gjort någon vattenavläsning under de senaste fem åren utan fakturerat en schablonkostnad. Därför en hög kostnad när avläsningen nu gjordes.

Föreningen har trots ett minusresultat haft ett positivt kassaflöde och ökat behållningen med ca 300 000kr.

Från 1 jan 2024 höjs avgifterna med 10%. Lokalhyrorna ses över och hyran i hyreslägenheten har i förhandlingar hos hyresnämnden höjts med ca 19%.



## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 19 996 992        | -                                            | -                               | 19 996 992        |
| Upplåtelseavgifter       | 5 572 200         | -                                            | -                               | 5 572 200         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 050 811         | -326 607                                     | 447 000                         | 1 171 204         |
| Kapitaltillskott         | 1 943 848         | -                                            | -                               | 1 943 848         |
| Balanserat resultat      | -1 506 671        | -104 863                                     | -447 000                        | -2 058 534        |
| Årets resultat           | -431 470          | 431 470                                      | -233 265                        | -233 265          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>26 625 709</b> | <b>0</b>                                     | <b>-233 265</b>                 | <b>26 392 444</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 611 534        |
| Årets resultat                                                     | -233 265          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -447 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-2 291 799</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 97 375            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 194 424</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 895 998         | 1 693 918         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 895 998</b>  | <b>1 693 918</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 121 385        | -1 223 975        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -92 031           | -169 784          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -449 964          | -449 854          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 663 380</b> | <b>-1 843 613</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>232 618</b>    | <b>-149 695</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 17 430            | 3 899             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9             | -483 313          | -285 674          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-465 883</b>   | <b>-281 775</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-233 265</b>   | <b>-431 470</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-233 265</b>   | <b>-431 470</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 10, 16 | 53 697 575        | 54 141 323        |
| Maskiner och inventarier                       | 11     | 9 328             | 15 544            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>53 706 903</b> | <b>54 156 867</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 12     | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>53 709 703</b> | <b>54 159 667</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | -3 470            | 23 119            |
| Övriga fordringar                              | 13     | 1 413 372         | 1 117 912         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 409 902</b>  | <b>1 141 031</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 409 902</b>  | <b>1 141 031</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>55 119 604</b> | <b>55 300 698</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 27 513 039        | 27 513 039        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 171 204         | 1 050 811         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>28 684 243</b> | <b>28 563 850</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 058 534        | -1 506 671        |
| Årets resultat                               |        | -233 265          | -431 470          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-2 291 799</b> | <b>-1 938 141</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>26 392 444</b> | <b>26 625 709</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 19 674 992        | 25 337 477        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>19 674 992</b> | <b>25 337 477</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 8 662 485         | 3 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 85 266            | 46 504            |
| Skatteskulder                                |        | 11 265            | 7 786             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 96 275            | 96 275            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 196 877           | 186 946           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>9 052 168</b>  | <b>3 337 512</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>55 119 604</b> | <b>55 300 698</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>232 618</b>   | <b>-149 695</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 449 964          | 449 854          |
|                                                                                 | <b>682 582</b>   | <b>300 159</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 17 430           | 3 899            |
| Erlagd ränta                                                                    | -473 941         | -287 014         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>226 071</b>   | <b>17 044</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 23 785           | -19 428          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 42 800           | 29 509           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>292 655</b>   | <b>27 126</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>292 655</b>   | <b>27 126</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 111 795</b> | <b>1 084 670</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 404 451</b> | <b>1 111 795</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Linnédalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Byggnad                  | 0,25 - 5 % |
| Maskiner och inventarier | 20 %       |
| Okänt konto: 1210        | 20 %       |
| Fastighetsförbättringar  | 1 - 2,38 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 349 832        | 1 209 237        |
| Hysesintäkter bostäder      | 93 528           | 93 837           |
| Hysesintäkter lokaler       | 391 370          | 382 256          |
| Deb. fastighetsskatt        | 39 611           | 0                |
| Hyses- och avgiftsrabatt    | -1 020           | 0                |
| Uppvärmning                 | 5 196            | 5 200            |
| Pantsättningsavgift         | 1 575            | 3 381            |
| Vidarefakturerade kostnader | 15 906           | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | 0                | 7                |
| <b>Summa</b>                | <b>1 895 998</b> | <b>1 693 918</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 60 951         | 62 800         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 13 636         | 3 517          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 0              | 11 297         |
| Larm och bevakning                      | 2 527          | 0              |
| Städning enligt avtal                   | 55 416         | 53 258         |
| Sotning                                 | 696            | 0              |
| Hissbesiktning                          | 1 688          | 4 688          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 24 000         |
| Myndighetstillsyn                       | 16 588         | 12 375         |
| Gårdkostnader                           | 2 764          | 2 271          |
| Gemensamma utrymmen                     | 0              | 5 192          |
| Sophantering                            | 0              | 588            |
| Snöröjning/sandning                     | 5 700          | 0              |
| Serviceavtal                            | 20 237         | 17 920         |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 10 131         | 9 347          |
| Förbrukningsmaterial                    | 798            | 3 950          |
| <b>Summa</b>                            | <b>191 132</b> | <b>211 203</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Hyseslokaler            | 9 413         | 0             |
| Tvättstuga              | 4 555         | 2 651         |
| Trapphus/port/entr      | 1 188         | 0             |
| Dörrar och lås/porttele | 19 431        | 1 808         |
| VVS                     | 6 531         | 1 688         |
| Hissar                  | 17 326        | 47 112        |
| Vattenskada             | 6 050         | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>64 494</b> | <b>53 259</b> |

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

|                              | 2023          | 2022           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Tvättstuga                   | 0             | 20 625         |
| Entr/trapphus                | 48 100        | 0              |
| Gemensamma utrymmen          | 0             | 107 869        |
| VVS                          | 0             | 42 625         |
| Ventilation                  | 15 906        | 134 639        |
| Elinstallationer             | 0             | 20 849         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 33 369        | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>97 375</b> | <b>326 607</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 69 455         | 102 783        |
| Uppvärmning             | 266 657        | 249 513        |
| Vatten                  | 182 249        | 77 446         |
| Sophämtning/renhållning | 56 640         | 52 318         |
| Grovsopor               | 1 238          | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>576 239</b> | <b>482 060</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 15 599         | 71 992         |
| Självrisk              | 15 000         | 0              |
| Kabel-TV               | 16 007         | 14 703         |
| Fastighetsskatt        | 65 550         | 64 150         |
| <b>Summa</b>           | <b>112 156</b> | <b>150 845</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023          | 2022           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Kreditupplysning             | 658           | 625            |
| Inkassokostnader             | 0             | 1 429          |
| Styrelseomkostnader          | 4 387         | 11 200         |
| Fritids och trivselkostnader | 1 119         | 1 262          |
| Föreningskostnader           | 2 073         | 4 762          |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 48 564        | 47 200         |
| Överlåtelsekostnad           | 1 838         | 0              |
| Pantsättningskostnad         | 2 364         | 0              |
| Administration               | 2 035         | 7 982          |
| Konsultkostnader             | 24 163        | 90 494         |
| Bostadsrätterna Sverige      | 4 830         | 4 830          |
| <b>Summa</b>                 | <b>92 031</b> | <b>169 784</b> |



## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 483 313        | 285 674        |
| <b>Summa</b>                 | <b>483 313</b> | <b>285 674</b> |

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 56 965 359        | 56 681 812        |
| Årets inköp                                   | 0                 | 283 547           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>56 965 359</b> | <b>56 965 359</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 824 036        | -2 380 405        |
| Årets avskrivning                             | -443 748          | -443 631          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 267 784</b> | <b>-2 824 036</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>53 697 575</b> | <b>54 141 323</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>10 277 350</i> | <i>10 277 350</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 31 315 000        | 31 315 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 49 062 000        | 49 062 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>80 377 000</b> | <b>80 377 000</b> |

## NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 41 365         | 41 365         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>41 365</b>  | <b>41 365</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -25 821        | -19 598        |
| Avskrivningar                         | -6 216         | -6 223         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-32 037</b> | <b>-25 821</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>9 328</b>   | <b>15 544</b>  |

## NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                        | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Insats Bostadsrätterna | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b>           | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 8 921            | 6 117            |
| Klientmedel       | 0                | 402 805          |
| Transaktionskonto | 337 163          | 0                |
| Borgo räntekonto  | 1 067 288        | 708 990          |
| <b>Summa</b>      | <b>1 413 372</b> | <b>1 117 912</b> |

## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-01-30               | 0,96 %                  | 1 319 992           | 1 319 992           |
| Handelsbanken         | 2025-12-30               | 0,95 %                  | 2 755 000           | 2 755 000           |
| Handelsbanken         | 2024-12-30               | 1,06 %                  | 5 662 485           | 5 662 485           |
| Handelsbanken         | 2024-03-01               | 4,84 %                  | 3 000 000           | 3 000 000           |
| Handelsbanken         | 2028-09-01               | 0,99 %                  | 5 000 000           | 5 000 000           |
| Handelsbanken         | 2027-12-31               | 3,92 %                  | 3 500 000           | 3 500 000           |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 1,12 %                  | 3 000 000           | 3 000 000           |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 1,12 %                  | 2 500 000           | 2 500 000           |
| Handelsbanken         | 2026-12-01               | 1,05 %                  | 800 000             | 800 000             |
| Handelsbanken         | 2027-03-30               | 1,99 %                  | 800 000             | 800 000             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>28 337 477</b>   | <b>28 337 477</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 8 662 485           | 3 000 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 337 477 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader      | 0              | 5 450          |
| Uppl kostn räntor       | 27 438         | 18 066         |
| Förutbet hyror/avgifter | 169 439        | 163 430        |
| <b>Summa</b>            | <b>196 877</b> | <b>186 946</b> |

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

28 339 000

2022-12-31

28 339 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 10% 1/1 2024.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Antonia Fredrika Linnéa Miocic  
Styrelseledamot

---

Bertil Törsäter  
Ordförande

---

Hans Algeskog  
Styrelseledamot

---

Johan Björkman  
Styrelseledamot

---

Paula De Hollanda  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Susanne Hartog  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 09:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 20.05.2024 15:47

DOCUMENT ID:

S1Ik9V0uXC

ENVELOPE ID:

rky9EC\_mC-S1Ik9V0uXC

DOCUMENT NAME:

Brf Linnédalen, 716444-2274 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                       | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. Antonia Fredrika Linnéa Miocic<br>antonia.miocic@outlook.com | Signed<br>Authenticated | 20.05.2024 19:53<br>20.05.2024 19:52 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1994/03/11)<br>IP: 83.191.100.218  |
| 2. HANS ALGESKOG<br>hans.algeskog@gmail.com                     | Signed<br>Authenticated | 20.05.2024 20:26<br>20.05.2024 16:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1954/07/26)<br>IP: 95.194.204.169  |
| 3. JOHAN BJÖRKMAN<br>johan.bjorkman@gso.se                      | Signed<br>Authenticated | 20.05.2024 20:26<br>20.05.2024 20:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/09/13)<br>IP: 90.235.21.175   |
| 4. PAULA DE HOLLANDA<br>info@pauladehollanda.com                | Signed<br>Authenticated | 20.05.2024 20:54<br>20.05.2024 19:52 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/03/19)<br>IP: 95.194.218.22   |
| 5. BERTIL TÖRSÄTER<br>bertiltorsater@gmail.com                  | Signed<br>Authenticated | 20.05.2024 21:32<br>20.05.2024 21:31 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1949/12/03)<br>IP: 78.70.217.54    |
| 6. SUSANNE HARTOG<br>susanne.hartog@estrella.se                 | Signed<br>Authenticated | 21.05.2024 09:39<br>21.05.2024 09:38 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/10/24)<br>IP: 195.143.159.190 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

## för

### Bostadsrättsföreningen Linnédalen 40

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Linnédalen 40, organisationsnummer 716444-2274 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ganska 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 ersättningsskyldig 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, 20 Maj 2024



Susanne Hartog



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 09:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 20.05.2024 15:47

DOCUMENT ID:

HyZ5NC\_7R

ENVELOPE ID:

HkgcVRdmA-HyZ5NC\_7R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Linnedalen 2024.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT                  | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. SUSANNE HARTOG          |  Signed | 21.05.2024 09:39 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1976/10/24) |
| susanne.hartog@estrella.se | Authenticated                                                                            | 21.05.2024 09:39 | Low    | IP: 195.143.159.190              |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed